

# VERKOOPLASTENBOEK

## Residentie “MONET”

Gelegen te Pelt – Overpelt  
Lindelsebaan 251 – Rekkerstraat 1



Promotor : J & M Building bvba  
Martinusdreef 20  
3900 Pelt

Verkoop : Immo EIBO bvba  
Dorpsstraat 53  
3900 Pelt

Tel. : 011-648176  
Mob.:0475-434018  
é-mail : [info@eibo.be](mailto:info@eibo.be)  
[www.eibo.be](http://www.eibo.be)

Architectenburo : Mercator Architecten bvba  
Ringlaan 201 bus 4  
3900 Pelt  
Tel. : 011-666440  
é-mail : [info@mercatorarchitecten.be](mailto:info@mercatorarchitecten.be)

# INLEIDING

**Residentie “MONET”** is een prachtig en goed afgewerkt bouwproject bestaande uit twee delen, deel 1: gelegen op de [Lindelsebaan 251](#) bestaande uit [7 appartementen](#) en deel 2: gelegen in de [Rekkerstraat 1](#) bestaande uit [10 appartementen en 2 penthousen](#), midden in het centrum van Pelt - Lindel op wandelafstand van de winkels (bakker, Proxy Delhaize, taverne ...), het openbaar vervoer, de school.

Met zijn bijzondere en waardevolle architectuur en de zeer hoge en duurzame afwerkingsgraad voldoet dit project aan de allernieuwste normen op gebied van de residentiële appartementsbouw. De appartementen worden verwarmd met warmtepompen zodat u op jaarbasis een besparing van gemiddeld 35% zal opleveren t.o.v. een klassieke cv ketel op aardgas (zie verder).

Deze residentie zal bestaan uit **19 prachtige en degelijke afgewerkte appartementen** met grootte tussen de 73 - 138 m<sup>2</sup> met 2 of 3 slaapkamers, ruime terrassen tussen de 9 en 142 m<sup>2</sup>. Ieder appartement heeft ook een ruime ondergrondse kelder en 1 autostaanplaats (tweede is bij te kopen). De toekomstige bewoners hebben inspraak in de keuze van de afwerking van de individuele delen.



# Inhoudsopgave

1. VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN EN GRONDWERKEN.....	4
1.1 Inrichting van de bouwplaats.....	4
1.2 Voorafgaande werkzaamheden.....	4
1.3 Geschiktmaken van de grond.....	4
1.4 Bouwputten.....	4
1.5 Grondaanvullingen.....	4
2. FUNDERINGEN – KELDERS – METSELWERK – BETON – DRAAGVLOEREN.....	5
2.1 Funderingen.....	5
2.2 Steun- en keldermuren.....	5
2.3 Kelders in gewapend beton.....	5
2.4 Opgaand metselwerk.....	5
2.5 Buitenmetselwerk.....	5
2.6 Bouwsteen.....	6
2.7 Gewapend beton.....	6
2.8 Staal.....	6
2.9 Draagvloeren.....	6
3. DAKCONSTRUCTIE – SANERING – METAALSCHRIJNWERK.....	7
3.1 Dakbedekkingen.....	7
3.2 Sanering.....	7
3.3 Metaalschrijnwerk.....	7
4. AFWERKING DER OPPERVLAKKEN.....	8
4.1 Binnenbepleisteringen.....	8
4.2 Dek- en bedrijfsvloeren.....	8
4.3 Vloerisolatie.....	8
4.4 Bevloeringen.....	8
4.5 Muurbekledingen.....	9
4.6 Venstertabletten en stofdorpels.....	9
5. HOUTWERK.....	10
5.1 Buitenschrijnwerk.....	10
5.2 Binnendeuren.....	10
5.3 Keukens.....	10
5.4 Schrijnwerk allerlei.....	10
6. TECHNIEKEN.....	11
6.1 Sanitair.....	11
6.2 Verwarming en warm water.....	12
6.3 Ventilatiesysteem.....	13
6.4 Elektriciteit.....	13
6.5 Nutsvoorzieningen.....	14
7. SCHILDERWERKEN.....	15
8. LIFTINSTALLATIE.....	15
9. BUITENAANLEG.....	15
<b>ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>15</b>
A. WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN.....	15
B. PLANNEN EN CONCEPT.....	15
C. EIGEN WERKZAAMHEDEN.....	16
D. KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS.....	16
E. WEGLATEN VAN WERKZAAMHEDEN.....	16
F. OPLEVERING.....	16
G. KRIMPVERSCIJNSELEN.....	16
H. BOUWVOCHT.....	17
I. ONDERHOUD.....	17
J. BETALING.....	17

## **1. VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN EN GRONDWERKEN**

### **1.1. Inrichting van de bouwplaats**

De aannemer zal bij aanvang van de werken de volgende inrichting voorzien :

- personeels- en vergaderlokaal
- materieelkeet
- bouwkraan
- meterkast voorlopige aansluiting elektriciteit
- standpijp voor watermeter

De containers voor bouwafval, steenpuin en hout worden tijdig afgevoerd.

Het tracé der werken wordt uitgepaald.

Stabiliteitsstudies worden door het studiebureau voorzien.

### **1.2. Voorafgaande werkzaamheden**

De aannemer is ertoe gehouden een toegangsweg tot de werf te voorzien, welke toegankelijk is voor alle onderaannemers.

Deze tijdelijke toegang zal verwijderd worden op verzoek van de bouwheer.

### **1.3. Geschiktmaken van de grond**

De teelaarde wordt afgegraven en verwijderd. Nadien wordt deze teelaarde uitgespreid rondom het gebouw. Overtollige teelaarde zal van de bouwplaats worden verwijderd.

### **1.4. Bouwputten**

De funderingen worden uitgegraven tot op de vaste bodem. Te diep uitgegraven sleuven worden nooit aangevuld met gewone grond.

Een aardingslus wordt conform het AREI geplaatst onder de funderingssleuven of naast de keldervloer.

### **1.5. Grondaanvullingen**

De bouwput wordt aangevuld met zand. Deze zal voldoende aangetrild worden.

De aannemer mag gebruikmaken van uitgegraven of van aangevoerde grond.

Alle overtollige grond zal worden afgevoerd.

## **2. FUNDERINGEN – KELDERS - METSELWERK – BETON – DRAAGVLOEREN**

### **2.1. Funderingen**

De funderingswerken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het raadgevend studiebureau. Deze funderingen worden aangezet tot op vaste grond en op vorstvrije diepte.

### **2.2. Steun- en keldermuren**

Het funderingsmetselwerk wordt gemetseld met **volle** betonblokken die nadien gecementeerd en **gebitumineerd** worden langs de buitenzijde. Een PVC-folie tegen opstijgend vocht wordt in de opgaande binnenmuren voorzien waar nodig. De zichtbare gemetselde wanden in de kelder worden opgevoegd.

Wachtbuizen in de grond volgens de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningen.

### **2.3. Kelders in gewapend beton**

De kelders worden waterdicht uitgevoerd in gewapend beton volgens de richtlijnen van het studiebureau. Tussen de vloerplaat en de buitenwanden wordt een waterdichtingskim geplaatst. In de vloerplaat zullen de nodige wapeningsstekken uitsteken, die de nadien gestorte betonnen wanden op een degelijke manier zullen verankeren.

In de wanden zullen de nodige uitsparingen voorzien worden voor de nutsvoorzieningen en rioleringen.

De inrit van de parkeerkelder zal uitgevoerd worden in klinkers.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopsplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische normen.

### **2.4. Opgaand metselwerk**

Binnenmetselwerk zal voorzien worden in **TRALIEBLOKKEN** van 9 cm en 14 cm breedte en/of **GELIJMDE KALKZANDSTEEN** met een breedte van 15 cm gecombineerd met gipsblokken van 10 cm of eventueel volle betonblokken.

Lateien boven deur- en raamopeningen zullen met aangepaste lateien overspannen worden.

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden vol en zat in de mortel gelegd of gelijmd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Muurdoorvoeren met verluchttingsroosters volgens plan.

**EEN AKOESTISCHE SCHEIDINGSISOLATIE TUSSEN DE ONDERLINGE SCHEIDINGSMUREN ZAL VOORZIEN WORDEN IN MINERALE WOL VAN MINIMUM 40 MM DIKTE.**

### **2.5. Buitenmetselwerk**

De volgende gevelstenen worden gebruikt :

**- TYPE : MBI – GEOSTYLISTIX SHADED GREY LIGHT IN COMBINATIE MET DE DOVER WHITE, FORMAAT 595X95X40 MM**

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden in de mortel gelegd (dunbed) of gelijmd (keuze is samenspraak met de architect). Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Spouwisolatie wordt uitgevoerd met minimum **80 MM PUR**.

De spouwisolatie zal zorgvuldig aaneensluitend tegen de buitenzijde van het binnenspouwblad worden geplaatst. Met speciale isolatieclips verankerd men deze isolatie op de gegalvaniseerde spouwhaken.

Overal waar er eventueel voegwerk dient voorzien te worden, gebeurt dit voegwerk achteraf. Het voegwerk wordt uitgevoerd door ervaren voegers. Alvorens het voegwerk uit te voeren, dient het metselwerk schoongeborsteld te worden en zal men de voegen zonodig uitdiepen. De kleur van het voegwerk zal tijdens de werkzaamheden bepaald worden adhv voegstalen.

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de promotor behoudt zich het recht om bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal zeker nooit minderwaardig zijn ten opzichte van de voorziene materialen.

## **2.6. Natuursteen**

Alle gebruikte natuursteen is vrij van gebreken (klasse C) en wordt voorzien onder de ramen op de terrassen waar deze niet verdoken worden geplaatst en onder de buitendeuren.

## **2.7. Gewapend beton**

Samenstelling en aard volgens de gegevens van het raadgevend studie bureau Stabiliteit. Alle balken zijn ofwel geïsoleerd en losgewerkt van het gevelvlak, ofwel geïsoleerd met een verloren isolerende bekisting.

Bij de plaatsing van het ijzer wordt gebruik gemaakt van de nodige afstandhouders. Waar mogelijk, mag de aannemer prefab gewapende betonnen liggers gebruiken.

Betonnen trappen met schuine onderzijde worden voorzien van een netwapening.

Dwarsstaven worden daar waar mogelijk in de muur voorzien bij iedere trede.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopsplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische - Europese normen.

## **2.8. Staal**

Volgens de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

Alle constructies in metaal zijn voorafgaandelijk roestwerend behandeld.

## **2.9. Draagvloeren**

**BREEDVLOERPLATEN EN/OF WELFELS met GLADDE ONDERZIJDE OF RUWE WELFELS TE PLEISTEREN**

De draagvloeren zijn berekend voor een nuttige overlast volgens de studie van de ingenieur. Ze worden indien nodig, op vakkundige wijze ondersteut tot de eventuele druklaag voldoende is uitgehard. De nodige bijlegwapeningen worden onder controle van het studie bureau waar nodig geplaatst. Eventuele leidingen kunnen in de druklaag worden geplaatst.

## 3. DAKCONSTRUCTIE – SANERING – METAALSCHRIJNWERK

### 3.1. Dakbedekkingen

#### Platte daken :

De platte daken worden in helling gelegd met een **CEMENTDEKVLOER**.

Een waterdichte **ROOFING** (dampscherm + eindlaag) wordt gebruikt als waterdichtingsmembraan.

De platte daken die grenzen aan een bewoonde ruimte worden geïsoleerd met min. **12 CM PUR**.

**DAKRANDPROFIELEN (RAL-KLEUR)** werken het geheel af (indien van toepassing).

#### Hellende daken :

Deze worden voorzien van een pannendak met daaronder de nodige waterdichtingslaag en dakisolatie (zie EPB-berekening).

De aannemer kan een evenwaardig alternatief gebruiken

### 3.2. Sanering

Een leidingnet uit PE-buizen en/of PVC-buizen buiten zullen de afvalwaters naar de bestemde putten en straatriolering afvoeren. Putten uit metselwerk, beton of PVC doen dienst als reukafsluiter en/of toezichtspullen.

Gietijzeren / PVC deksels zorgen voor de toegankelijkheid naar deze putten.

### 3.3. Metaalschrijnwerk

Metalen handgrepen en balustrades worden voorzien van een passende kleur.

Alle buitentoepassingen worden vooraf roestwerend behandeld.

## 4. AFWERKING DER OPPERVLAGKEN

### 4.1. Binnenbepreisteringen

Een **ÉENLAGIGE MACHINALE SPUITPLEISTER** zal op muren en op de gladde / ruwe welfsels geplaatst worden.

De **BREEDVLOERPLATEN** worden afgewerkt met een **SPUITPLAMUUR OF MET EEN ÉENLAGIGE MACHINALE SPUITPLEISTER**.

Behalve daar waar wandtegels voorzien zijn, zal de bepleistering “klaar voor de koper / schilder / behanger” afgewerkt worden. Indien deze muren of plafonds worden geschilderd of behangen, zal de koper / schilder / behanger nog eventuele bijkomende plamuurwerken moeten uitvoeren. Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de koper / schilder / behanger.

Kleine scheurtjes in het pleisterwerk zijn altijd mogelijk wegens de normale zettingen van het gebouw. Het is dan ook aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of behangen. Deze zettingscheuren en oneffenheden mogen dan ook geen rede zijn tot weigering van oplevering of betaling.

### 4.2. Dek- en bedrijfsvloeren

Een vlakke chape (zand/cementdekvloer) van minimum **± 6 CM** zal men plaatsen op vloerisolatie (beschreven in art.4.3.).

Een **GEGALVANISEERD DRAADNET (OF GLASVEZELCHAPE)** vermijdt scheuren tpv vloerisolatie.

De chape zal **STANDAARD op ± 12 MM** onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt.

#### **Belangrijk !!!**

***Indien de koper een vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!***

Wanneer de chape met verschillende afgewerkte peilen moet worden uitgevoerd, zal er een supplement van **€ 2,-/M<sup>2</sup>** (excl. BTW) appartementsoppervlakte worden aangerekend.

### 4.3. Vloerisolatie

De **WONINGSCHIEDENDE VLOEREN** en de vloer boven de kelder worden thermisch geïsoleerd.

De **WONINGSCHIEDENDE VLOEREN** (eerste en tweede verdieping) worden akoestisch geïsoleerd (contactgeluiden) met een rubberemulsie van **± 2 cm** dikte of een ander materiaal. Voor de winkelruimten is geen vloerisolatie voorzien in de verkoopprijs.

### 4.4. Bevloeringen

De gemeenschappelijke delen worden bevloerd in de volgende materialen :

TRAPBEKLEDING :	NATUURSTENEN OF KERAMISCHE TEGELS
PRIVÉ TERRASSEN VERDIEPING :	NATUURSTENEN OF KERAMISCHE TEGELS
TERRASSEN GELIJKVLOERS + RONDOM HET GEBOUW :	KLINKERS OF KERAMISCHE TEGELS
DAKTUIN IS INBEGREPEN IN DE PRIJS, AANLEG IN OVERLEG	
INRIT KELDER :	GEBORSTELD BETON OF KLINKERS
KELDERVLOER :	GEVLINDERD BETON (NATUURGRIJS)



De bekledingen worden geplaatst door ervaren vaklieden volgens de gangbare plaatsingsvoorschriften van de te gebruiken materialen.

Privatieve ruimten :

De volledige ruimten worden bevoerd dmv een **KERAMISCHE VLOERTEGEL (30/30 TOT 60/60, INDIEN GROTER DIENT ER BIJBETAALD TE WORDEN IN OVERLEG MET DE VLOERDER, ALSOOK ALS MEN IN VERBAND OF DIAGONAAL WIL PLAATSSEN)** met een handelswaarde van **€ 35,- / M2 (INCL. BTW)**.

Er kan ook gekozen worden voor een ander materiaal zoals bv. laminaat- of parketvloer met dezelfde handelswaarde.

De vloertegels worden gelijmd op de chape met een standaard zand/cement kleur. Voegwerk gekleurd geeft een meerprijs van 3 € / m<sup>2</sup> excl. BTW.

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide tegelhandel. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen. De oppervlakten worden met 5 % verhoogd voor snijverlies.

De chape zal **STANDAARD** op **± 12 MM** onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt.

De aankoopwaarde van de plinten is 8 € / lm (incl. BTW).

**Belangrijk !!!**

***Indien de koper een vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!.***

Indien de koper bijkomende vloer- en tegelwerken wil laten uitvoeren, kunnen deze uitgevoerd worden tegen de onderstaande plaatsingsprijzen :

prijzen excl. BTW : - vloertegels : 25 € / m<sup>2</sup>  
- wandtegels : 30 € / m<sup>2</sup>  
- plinten : 8 € / lm

#### **4.5. Muurbekledingen**

De volgende ruimten worden over de volledige muurhoogte getegeld dmv een **KERAMISCHE WANDTEGEL (15/15 TOT 30/60, INDIEN GROTER DIENT ER BIJBETAALD TE WORDEN IN OVERLEG MET DE VLOERDER, ALSOOK ALS MEN IN VERBAND OF DIAGONAAL WIL PLAATSSEN)** met een handelswaarde van **€ 30,- / M2 INCL. BTW)**.

**- BADKAMER (VOLLEDIG) EN ACHERKANT TOILET MET HOOGTE TUSSEN 110 – 120 CM**

Het voegwerk wit/cement grijs is standaard, gekleurd voegwerk geeft een meerprijs van 2 € /m<sup>2</sup> (excl. BTW).

Tussen de wandtegels en het pleisterwerk wordt ter plaatse van de douche een vochtwerende doek (Kerdi-doek) geplaatst.

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide tegelhandel. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen. De oppervlakte wordt verhoogd met 5 % voor snijverlies.

#### **4.6. Raamdorpels, venstertabletten en stofdorpels**

Standaard zullen er raamtabletten buiten in arduin of graniet en waar niet tot op de vloer buiten aluminium geplaatst worden gekozen door de bouwheer.

Binnen zijn er marmeren venstertabletten voorzien gekozen door de bouwheer.

Er zijn geen stofdorpels voorzien.

Indien de koper een ander materiaal wil gebruiken, zal hij deze samen met de tegelkeuze kenbaar moeten maken. De aankoopwaarde wordt adhv de eenheidsprijzen verrekend.

## 5. HOUTWERK

### 5.1. Buitenschrijnwerk

Ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken **ALUMINIUM OF PVC – PROFIELEN ZWART (OF ANDERE KLEUR) OF EEN COMBINATIE VAN BEIDEN**. Plaatsing en afmetingen volgens de gegevens op plan en de richtlijn- en van de fabrikant. Alle beglazing wordt uitgevoerd in verbeterd isolerend dubbel glas met een maximum K-waarde 1,0. Standaard hang- en sluitwerk zijn voorzien. De overgang tussen buitenparement wordt opgevuld met speciaal daarvoor bestemde voegband, waarover een gepaste silicone wordt gespoten.

Een gemotoriseerde sectionaalpoort wordt voorzien als afsluiting tpv de inrit van de parkeerkelder. Per parkeerplaats wordt er één afstandsbediening meegeleverd. Een waarschuwingslicht tpv de inrit zal zorgen voor veilig in- en uitrijden indien nodig.

Een **SLUITPLAN** met **AANGEPASTE SLEUTELS** wordt opgesteld zodat de toegang enkel wordt verleend aan de juiste personen.

### 5.2. Binnendeuren

De gemeenschappelijke binnendeuren worden voorzien in volle houten deurbladen met MDF omkastingen.

Daar waar nodig zullen zelfsluitende brandwerende deuren geplaatst worden.

Deze gemeenschappelijke deuren worden statifi  opgeleverd.

Voor de privatieve delen worden er houten binnendeuren met kruk voorzien met een totale (toonzaal)waarde van **  500,- / STUK** incl. BTW (deurblad, omlijsting, hang- en sluitwerk, geplaatst). Plaatsing is inbegrepen in deze prijs.

Indien de koper andere binnendeuren wenst, dienen deze tijdig gekozen te worden in de door ons aangeduide toonzaal.

Speciale voorzieningen (glazen deuren, inpleisteren dagkanten, schilderwerk, vloerpotten, ...) dient de koper tijdig kenbaar te maken. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

### 5.3. Keukens

Voor de keuken is een stelpost aangehouden van **  9.000,-** incl. BTW.

Hierin kan voorzien worden :

- **ONDERKASTEN**
- **BOVENKASTEN**
- **WERKBLAD**
- **AFZUIGKAP**
- **ELEKTRISCHE KOOKPLAAT**
- **VAATWASMACHINE**
- **MICROGOLF OF COMBI-OVEN**
- **KOELKAST**

De keuze van de keuken dient te gebeuren door de koper in de door ons opgegeven toonzaal of toonzalen. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

De koper dient in samenwerking met de keukenleverancier de aannemer tijdig een installatieplan door te geven van de technische leidingen.

### 5.4. Schrijnwerk allerlei

Gordijnkasten, houten plinten en andere niet-omschreven werkzaamheden zijn niet voorzien.

## **6. TECHNIEKEN**

### **6.1. Sanitair**

De sanitaire installatie beantwoordt aan de Belgische – Europese normen.

De volgende sanitaire werkzaamheden zijn voorzien :

#### Leidingen :

- HOOFDLEIDINGEN VANAF DE WATERMETER NAAR HET APPARTEMENT
- HORIZONTALE LEIDINGEN EN VOEDING VAN ALLE TOESTELLEN
- WARM + KOUDWATERLEIDINGEN NAAR BADKAMER, BERGING+KEUKEN, - WARMTEPOMP VOEDING/VULSET
- KOUDWATERLEIDING NAAR TOILET
- REUKAFSLUITERS OP ALLE TOESTELLEN
- AFSLUITKRANEN OP KOUD- EN WARMWATERLEIDINGEN PER LEIDING VAN ELKE WOONEENHEID

#### Aftappunten :

- WC SPOELRESERVOIR : KOUD WATER
- HANDENWASSER WC : KOUD WATER
- KEUKENKRAAN : KOUD- EN WARM WATER
- BAD : KOUD- EN WARM WATER (INDIEN VAN TOEPASSING)
- DOUCHE : KOUD- EN WARM WATER (INDIEN VAN TOEPASSING)
- LAVABO BADKAMER : KOUD- EN WARM WATER
- WASMACHINE : KOUD WATER
- UITGIETBAK : KOUD- EN WARM WATER (INDIEN VAN TOEPASSING), DD-KRAAN TERRAS

#### Toestellen :

- WC (SPOELRESERVOIR + HANGTOILET)
- HANDENWASSER WC (INCL. KRAAN)
- KEUKENKRAAN (BEGREPEN IN POST KEUKEN)
- BAD (INCL. BADKRAAN + DOUCHESLANG) (INDIEN VAN TOEPASSING)
- DOUCHE (INCL. DOUCHEKRAAN + DOUCHESLANG + STANG) (INDIEN VAN TOEPASSING)
- LAVABO BADKAMER (INCL. KRAAN) OF BADKAMERMEUBEL
- UITGIETBAK (INCL. KRAAN, INDIEN GEWENST)

Voor levering en plaatsen van de sanitaire toestellen en badmeubel is een stelpost opgenomen van € 6.000,-. incl. BTW.

De keuze van de toestellen dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide installateur. De gekozen installatie en eventuele extra plaatsingskosten zijn nadien te verrekenen.

Ieder appartement heeft zijn individuele water- en elektriciteit tellers in de tellerlokalen (kelder). De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

De nodige brandhaspels worden aangesloten op de gemeenschappelijke waterteller.

Bijkomende snelblussers in de gemeenschappelijke delen zorgen voor extra veiligheid.

## 6.2. Verwarming en warm water

### Energiezuinig warmtepompsysteem lucht/water.

Ieder appartement heeft zijn eigen hoogefficiënte warmtepomp. Deze wordt ofwel op het terras of op het dak, of in de tuin geïnstalleerd..

Een warmtepomp zal u op jaarbasis een **besparing van gemiddeld 35%** opleveren tov een klassieke cv ketel op aardgas.

In het appartement zorgt een hydro module, eigenlijk een soort wandketel, voor de warmteverdeling. De hydro module produceert warm water voor zowel de vloerverwarming als voor het sanitair warmwater. Warm water wordt aangevoerd in een boiler van 200L. Eind 2019 komt er een nieuw systeem op de markt waar de boiler ingebouwd is en kan het zijn dat we voor dit systeem gaan kiezen.

Het systeem is volledig zelfregelend. De werking van de warmtepomp is ook afgestemd op de buitentemperatuur. De vertrekwater-temperatuur past zich zelf aan om ook voortdurend zo energiezuinig mogelijk te werken.

De warmte-afgifte in het appartement (alles behalve slaapkamers) geschiedt via een energiezuinig vloerverwarmingssysteem. De vloerverwarming wordt in de chappe geplaatst. Hierdoor kunnen geldende comforttemperaturen gehaald worden met lager watertemperaturen. Het gevolg is een lage energiefactuur ! De vloerverwarming kan volledig ingeregeld worden naargelang eigen comfortgevoel.

De slaapkamers worden verwarmd op basis van een dynamisch systeem. Een wandmodel zorgt voor de verwarming OF koeling in iedere slaapkamer. Dit wandmodel wordt ook op de warmtepomp aangesloten. Het voordeel van dit systeem op uw slaapkamer:

- Geschikt voor ruimtes die ‘sporadisch’ verwarmd worden. Enkel bij extreme koude, met studerende kinderen, geval van ziekte... En Airconditioning in de zomer.
- Snelle verwarming – lucht is dynamisch
- Hoog comfort – luchtsnelheid instelbaar
- Energiezuinig – indien de slaapkamer niet verwarmd wordt, verbruikt dit toestel ook geen energie
- Airconditioning in de zomer
- Eigen comfortinstelling – per slaapkamer een eigen bediening

Aanvullend wordt dit wandmodel ook in de woonkamer geïnstalleerd. Dit biedt u de mogelijkheid om in het tussenseizoen dynamisch te verwarmen. Zodra u beslist de vloerverwarming te activeren kan u voorlopig verwarmen met deze unit. In de zomer kan u de woonkamer koelen, want dan werkt dit wandmodel als een volwaardige airconditioner.

### Uw voordelen met de warmtepomp nogmaals samengevat:

- Geen aardgas aansluiting meer nodig (goedkoper omdat je geen aansluiting en vastrecht meer betaald)
- Verlaging van uw energiefactuur met gemiddeld 35%
- Performante en zuinige productie warm water.
- Hoog comfort door combinatie vloerverwarming en lage watertemperaturen
- Verwarming & airconditioning
- GROEN – deze installatie produceert 65 % minder CO<sup>2</sup> dan een gasketel .
- Naast uw jaarlijkse energiebesparing komt u dankzij deze warmtepomp ook in aanmerking voor premies ! (50 % korting/ besparing op uw kadastraal inkomen gedurende de eerste 5 jaar indien uw E-peil onder de E30 ligt en 100 % indien het E-peil onder de E20 ligt.

**Tevens bestaat er de mogelijkheid om zonnepanelen aan te kopen om uw E-peil nog te verlagen zodat uw energiefactuur nog lager zal zijn.**

### 6.3. Ventilatiesysteem

Ventilatiesysteem 'D' met warmterecuperatie. Calculatie volgens NBN D50-001 voor residentiële toepassing. Geselecteerde ventilatieunit: 250 m<sup>3</sup>/h (EPB conform).

Het principe van deze ventilatie toestellen berust op energie-efficiënt ventileren;

- Verse (koude) buitenlucht wordt aangezogen
- Bedorven (warme) binnenlucht wordt afgezogen
- Via een warmtewisselaar wordt de buitenlucht opgewarmd met de warmte van de afblaaslucht. Zo wordt in de winter nooit geen ijskoude binnenlucht in de woning geblazen. Hierdoor zal de energiefactuur niet nodeloos hoog oplopen !

Dit systeem laat als het ware uw appartement ademen ( verluchten ) zonder vensters te moeten openen en met minimaal thermisch verlies.

### 6.4. Elektriciteit

De elektrische installatie voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller die zich in het tellerlokaal (kelder) bevindt. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten.

In de kelder, de traphallen en de galerijen worden de nodige verlichtingsarmaturen en de noodverlichtingen aangebracht.

Ook aan de buitenzijde van het gebouw (tegen gevels of geïntegreerd met de buitenaanleg) worden fraaie verlichtingsarmaturen voorzien om een aangename leefomgeving en een veilig gevoel te garanderen

Deze gemeenschappelijke verlichting kan mogelijk werken op minuterie, schemerschakeling of bewegingsmelders.

De uitvoering van de elektrische installatie zal gebeuren volgens de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging van de elektriciteitsbedrijven in België volgens het AREI. De privaatieve elektrische installatie dient de koper te bespreken met onze installateur.

#### **Privatieve installatie voor de appartementen :**

Inkom / nachthal :    - LICHPUNT(EN) MET SCHAKELAAR(S) (AFHV GROOTTE INKOMHAL)  
                              - ROOKMELDER (NIET-IONISCH)  
                              - DEURBEL (OF IN DE WOONKAMER) + BELDRUKKNOP + TRANSFO  
                              (BUITENKANT INKOMDEUR)  
                              - STOPCONTACT ENKEL

WC :                     - LICHPUNT MET SCHAKELAAR  
                              - AFZUIGING VOLGENS NORMEN

Berging :               - LICHPUNT MET SCHAKELAAR  
                              - STOPCONTACT ENKEL (2X)  
                              - AFZUIGING VOLGENS NORMEN  
                              - STOPCONTACT WASMACHINE  
                              - STOPCONTACT DROOGKAST (condensdroger)  
                              - Stopcontact ventilatieunit  
                              - Stopcontact warmtepomp binnendeel  
                              - Stopcontact warmtepomp buitendeel ( voedingskabel tot aan de motor  
                              per appartement )  
                              - Aparte zekering voor de zonnepanelen

BADKAMER : - LICHPUNT MET SCHAKELAAR  
- WANDLICHPUNT OP SCHAKELAAR (TPV BADKAMERMEUBEL)  
- AFZUIGING VOLGENS NORM  
- STOPCONTACT DUBBEL (TPV BADKAMERMEUBEL)

Keuken : - LICHPUNT MET SCHAKELAAR  
- LICHPUNT MET SCHAKELAAR (TPV KEUKENKASTEN)  
- STOPCONTACT DUBBEL 2X (BOVEN KEUKENBLAD)  
- STOPCONTACT DAMPKAP (INDIEN VAN TOEPASSING)  
- STOPCONTACT MICROGOLF OF COMBIOVEN  
- STOPCONTACT ELEKTRISCH FORNUIS  
- STOPCONTACT VAATWASMACHINE (INDIEN VAN TOEPASSING)  
- STOPCONTACT KOELKAST  
- AFZUIGING VOLGENS NORMEN

Living : - 2 LICHPUNTEN MET 2 SCHAKELAARS  
- AANSLUITING TV + DRIEVOUDIG STOPCONTACT  
- AANSLUITING TELEFOON / DATA  
- DUBBEL STOPCONTACT (4X)  
- ENKELVOUDIG STOPCONTACT (1X)  
- VIDEOFOON MET ELEKTRISCHE DEUROPENER INKOMHAL  
- LEIDING VOOR THERMOSTAAT

Slaapkamers : - LICHPUNT(EN) MET 2 SCHAKELAARS  
- AANSLUITING TV + DUBBEL STOPCONTACT  
- AANSLUITING TELEFOON / DATA  
- DUBBEL STOPCONTACT (± 30 CM NAAST BED 2X)

Terras : - LICHPUNT MET SCHAKELAAR + STOPCONTACT

De nodige zekeringskasten met automaten.

De tellers komen in de gemeenschappelijke tellerruimte (kelder).

In de kelder worden voorzieningen getroffen zodat de koper de mogelijkheid heeft tot aansluiting bij Telenet of Belgacom.

Niet-vermelde verlichtingstoestellen zijn niet voorzien.

Het schakelmateriaal en stopcontacten is van het standaard model NIKO of gelijkwaardig, naar gelang de keuze van onze aannemer elektra. Deze materialen kunnen desgewenst, in samenspraak met de aannemer, gewijzigd worden. Eventuele prijsconsequenties worden verrekend.

## 6.5. Nutsvoorzieningen

Iedere eigenaar krijgt een aparte teller (water, elektriciteit) en wordt op zijn naam aangevraagd. De **AANSLUITINGSKOSTEN** hiervan worden rechtstreeks door de eigenaar gedragen. Voor zover de laatstbedoelde kosten betaald worden door de verkoper, zijn deze terugvorderbaar van de koper die er zich toe verbindt deze op eerste verzoek te voldoen.

Met aansluitingskosten worden hier bedoeld zowel de kosten voor het inbrengen van de leidingen tot aan de respectievelijke meters en/of tellers als de kosten voor het leveren en plaatsen van de respectievelijke meter- en tellerkasten.

De installaties kunnen pas in dienst gesteld worden wanneer een elektriciteitsleverancier door de koper is vastgelegd en deze gegevens aan de promotor zijn overhandigd.

De waterinstallatie kan pas gekeurd worden wanneer alle toestellen en kranen op de eindpunten zijn gemonteerd en de volmachten aan ons zijn toegekend.

Keurings- en opstartkosten na de oplevering (omwille van laattijdige beslissingen door de koper) zijn voor rekening van de koper.

Het tracé van de leidingen van de tellers naar de appartementen kan zich in de privaatieve parkeerplaatsen bevinden. Dit is ook het geval voor sommige ventilatiekokers die doorheen de privaatieve kelders en bergingen lopen , weliswaar op min 2 m hoogte.

## **7. SCHILDERWERKEN**

De volgende gemeenschappelijke delen worden geschilderd :

- **METALEN LEUNINGEN EN BALUSTRADES (GEMOFFELD)**

Privaatieve binnenschilderwerken zijn niet voorzien.

## **8. LIFTINSTALLATIE**

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats in de kelder, gelijkvloers, eerste en tweede verdieping. Het betreft een **HYDRAULISCHE OF ELEKTRISCHE LIFT** waarvan de machinekamer zich in de kelder bevindt.

Een elegante liftcabine-afwerking zorgt voor een stijlvolle beleving.

## **9. BUITENAANLEG**

Het project wordt afgewerkt met de nodige bestratingen en groenaanleg, zodat het geheel zich tot een functionele- en aangename leefomgeving kan ontwikkelen.

# **ALGEMENE BEPALINGEN**

## **A. WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN**

De bovenvermelde beschrijving en bijhorende plannen vermelden hoe de appartementen standaard zijn voorzien. Zonder verwittiging zullen wij de werken dan ook standaard uitvoeren. Voor eventuele wijzigingen dient U ons schriftelijk op de hoogte te brengen. Er wordt dan een offerte opgemaakt, zodat U deze voor akkoord kan ondertekenen. Pas na dit akkoord kunnen wij deze werken uitvoeren.

Extra werken worden pas uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van beide partijen en na betaling van latere factuur binnen de vervaldatum. De koper verklaart zich akkoord bij een eventuele noodzakelijke termijnsverlenging. De verkoper kan deze extra overeenkomst als nietig beschouwen bij niet-tijdige betaling. Dit zonder voorafgaande ingebrekestelling en mits schriftelijke kennisgeving.

## **B. PLANNEN EN CONCEPT**

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, studiebureau en adviseurs van het project. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van beperkte architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit.

De bouwkundige plannen hebben steeds voorrang op de “verkoopsplannen”.

De getekende indelingen (kasten, keuken, meubels, ...) zijn enkel ter inlichting vermeld.



De ingeschreven maten op de tekeningen zijn “circa-ruwbouwmaten”, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, zal er geen rekening gehouden zijn met enige wandafwerking.

### **C. EIGEN WERKZAAMHEDEN**

Omwille van veiligheid, diefstal, vandalisme, en andere verantwoordelijkheden zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouwwerken niet toegestaan. Pas na de voorlopige oplevering kan de koper werkzaamheden in eigen beheer of door eigen aannemers laten uitvoeren.

### **D. KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS**

Voor iedere post van afwerking wordt een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Deze lijst wordt aan de koper overhandigd van zodra deze bekend is. Deze firma zal op de hoogte zijn van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, onderhandelt hij rechtstreeks met de desbetreffende onderaannemer of installateur, die een bestelbon aan de koper zal opmaken. De promotor zal deze bestelbon aan de koper factureren of crediteren.

Eventuele wijzigingen dienen door promotor goedgekeurd te worden (omwille van eventuele onverenigbaarheden).

### **E. WEGLATEN VAN WERKZAAMHEDEN**

In toepassing van artikel 1794 B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gedeelde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte of in feite beëindigt door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair bepaald op 30% van de waarde van de uit te voeren werken, onverminderd het recht van de verkoper om een vergoeding van zijn werkelijke schade te vorderen. De verkoper is niet aansprakelijk voor de materialen die van een ander type zijn dan deze voorgesteld door de verkoper, doch waarvan hem het gebruik wordt opgelegd door de koper of zijn architect.

### **F. OPLEVERING**

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal het appartement bezemschoon door de aannemer achtergelaten worden. De overhandiging van de sleutels en overdracht van het appartement zal na ondertekening van deze oplevering en na volledige betaling van alle werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

De opleveringsdatum wordt nader bepaald.

### **G. KRIMPVERSCIJNSELEN**

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen, kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimp- en zettingsscheuren ontstaan.

De promotor kan voor dergelijke scheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden dmv hiervoor aangepaste, flexibele materialen. Ook kan de kit die geplaatst wordt tussen de vloertegels en de plinten wat loskomen na verloop van tijd. Ook hiervoor kan de promotor niet aansprakelijk worden gesteld.



## H. BOUWVOCHT

Onmiddellijk na de oplevering zal er in de appartementen sprake zijn van bouwvocht. Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten. Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kunnen tot schade leiden. De promotor kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk gesteld worden. De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan eventuele bouwdrogers bezorgen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de koper verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen opdroging is ten laste van de koper.

## I. ONDERHOUD

De eigenaars dienen het gebouw te onderhouden volgens de regel van “goede huisvader”. Rekening houden met jaarlijks onderhoud van de warmtepomp installatie .

De eigenaars zullen een uitgebreide brandpolis moeten afsluiten vanaf de voorlopige oplevering.

## J. BETALING

Bij het verlijden van de notariële akte moet de volledige prijs van de grondaandelen betaald worden, alsook de registratiekosten, de akte- en basisaktekosten en het ereloon van de notaris. De constructiewaarde is te betalen volgens de volgende schijven en binnen de week na factuurdatum :

Schijf 1	Voorschot start der werken	5%
Schijf 2	Voltooiing ruwbouw vloerplaat kelder	15%
Schijf 3	Voltooiing ruwbouw vloerplaat gelijkvloers	15%
Schijf 4	Voltooiing ruwbouw vloerplaat verdieping 1	15%
Schijf 5	Voltooiing ruwbouw vloerplaat verdieping 2	10%
Schijf 6	Onder dak brengen	10%
Schijf 7	Na plaatsing buitenschrijnwerk	10%
Schijf 8	Na plaatsing chapewerken	10%
Schijf 9	Na plaatsing vloer- en tegelwerken	5%
Schijf 10	Al het overige bij voorlopige oplevering	5%

Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde BTW (momenteel 21%) betaald worden. De minwerken kunnen bij de laatste schijf in mindering gebracht worden. De meerwerken worden na ondertekening van de bestelbon en vóór de uitvoering van deze extra werken integraal gefactureerd en binnen 7 dagen betaald.

Appartementnummer :

Parkeergarage nr. :

Kelder nr. :

Voor akkoord,

**Datum:**

**De promotor**  
(gelezen en goedgekeurd)

**De Koper(s)**  
(gelezen en goedgekeurd)