

Beknopte beschrijving appartementen

Herentals/Morkhoven – Project Molenstraat

1. Inleiding

De werken zullen uitgevoerd worden conform dit lastenboek, onder leiding van een erkend architect en volgens de regels van de kunst.

2. Grondwerken

De funderingen zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de bepalingen van een gespecialiseerde funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen onder de funderingsaanzet zullen uitgevoerd worden met speciaal aanvulzand en/of gestabiliseerd zand, afhankelijk van de funderingsstudie.

3. Aardingslus

Voor de funderingswerken werden aangevat, heeft de aannemer een loden aardingslus met koperen kern (minimale sectie 35mm²) geplaatst op de bodem van de funderingen, dit in overeenstemming met de gegevens van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

4. Funderingen

Op basis van de grondsondering heeft de betoningenieur het funderingstype bepaald. Een doorvoer of energiebocht voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen is voorzien.

5. Ondergronds metselwerk

Het ondergronds metselwerk is uitgevoerd met betonblokken. De buitenkant van de funderingsmuren onder gevels is met cementmortel bestreken.

6. Vochtisolatie

Als bescherming tegen opstijgend vocht is onder de vloerplaat een visqueen (plastiekfolie) geplaatst. Onderaan alle muren is steeds een polyethyleenfolie voorzien, in de buitenmuren is deze in één stuk doorgetrokken tot onder de aanzet van de gevelstenen, om de vier of vijf stenen zijn open stootvoegen gelaten in het gevelmetselwerk. Aan de hoeken van buitenmuren is de folie aangesloten door het gebruik van speciale hoekstukken. Deze folie wordt voorzien boven alle gevelopeningen en lateien, tussen alle contactpunten van spouwmuren en overal waar enig gevaar voor vochtdoordringing bestaat.

7. Riolering

Leidingen, hulpstukken en toezichtkamers zijn uitgevoerd in pvc. Het volledige systeem is dusdanig uitgewerkt dat de reukhinder van straatriool en wc's volledig geweerd wordt, omdat de aflopen van sanitair afvalwater (lavabo's, keuken ...) gescheiden worden van de WC-aflopen.

Dit systeem van aparte afvoerleidingen wordt aangehouden tot aan de dubbele eindkamer, waar de beide kamers gescheiden worden door een reukafsnijder.

Het rioleringssysteem omvat de levering en plaatsing van:

- ↪ Alle benodigde aflopen in PVC voor de vuilwaterafvoeren en de WC-afvoeren.
- ↪ Een septische put.
- ↪ Een dubbele eindkamer, waarvan de eerste kamer (aansluiting sanitaire aflopen) afgewerkt wordt met een gietijzeren deksel en de tweede kamer (aansluiting WC-aflopen) met een pvc-deksel dat ondergronds geplaatst wordt.

Is voorzien :

- ↪ Een betonnen regenwaterput met infiltratievoorziening, mangat en gietijzeren deksel.
- ↪ Een septische put.
- ↪ De aansluiting op de openbare riolering met toezichtspuit.

8. Ruwbouw

De volledige ruwbouw is uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Alle muren zijn gemetseld met isolerende snelbouwbakstenen.

De gebruikte gevelstenen zijn Wapper Zilverwit (wit) (toon op toon gevoegd) en Heide 17 (rood).

Vloerplaten - welfsels - breedplaatvloeren

De draagvloeren zijn uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen met een draagvermogen volgens geldende wettelijke normen. Welfsels worden door middel van een druklaag met stalen wapeningsnetten aan elkaar verankerd. De onderkant van de welfsels is ruw uitgevoerd om het pleisterwerk beter te laten hechten.

9. Dak

De hellende dakconstructie, met een onderdak uit menuiserite of korafleece, is voorzien van gegolfde betonpan type brugse pan (of gelijkaardig) in rustiek. De dakgebinten, vervaardigd in een werkplaats of ter plaatse, beantwoorden aan de geldende normen. Het hout heeft een zwammen-, schimmel- en insectenwerende behandeling gekregen met een erkend product.

Alle nodige afwerkingsdetails om een volledige dichting met aansluitende materialen te verzekeren zijn inbegrepen.

10. Goten en aflopen

Regenafvoer : hanggoten en afvoerbuizen aan de buitengevels worden uitgevoerd in zink.

11. Balustrades & zichtschermen.

De balustrades zijn gelakt. De scheidingsschermen tussen de terrassen zijn in mat glas met aluminium kader.

12. Buitenschrijnwerk

Alu buitenschrijnwerk in zwarte kleur met superisolerend glas ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$). Alle opendraaiende ramen zijn draai-kip ramen. De voordeur is voorzien van een 3-puntssluiting. De ramen van het gelijkvloers zijn voorzien van gelaagd glas. Ramen op de verdieping voldoen aan de normen inzake gelaagdheid.

De voordeur en eventuele gevelelementen hebben een houten bekleding in een natuur kleur.

13. Lift

De gemeenschappelijke ingang van het gebouw is voorzien van een lift. Deze lift heeft stopplaatsen op ieder verdiep.

14. Isolatie

- ↪ Er zijn isolerende snelbouwbakstenen verwerkt.
- ↪ In de spouw van de buitenmuren is PIR voorzien. Dikte isolatie = 12 cm.
- ↪ Superisolerende beglazing is voorzien ($U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$).
- ↪ 8 cm PUR is voorzien op de vloerplaat van het gelijkvloers.

- ↪ Ter voorkoming van koudebruggen is een L-profiel gebruikt boven de ramen zodat de spouwisolatie aansluit op de profielen van de ramen.
- ↪ 3 à 4 cm polyeterschuim wordt op de vloerplaten van de verdiepingen gespoten als akoestische isolatie.
- ↪ De scheidende wanden tussen de appartementen zijn voorzien van 3 cm akoestische isolatie.
- ↪ Voor de chapewerken wordt tegen alle bepleisterde muren randisolatie geplaatst teneinde de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken.

Vloer	8 cm PUR
Muur	12 cm PIR
Hellend dak	22cm glaswoldekens + damp scherm

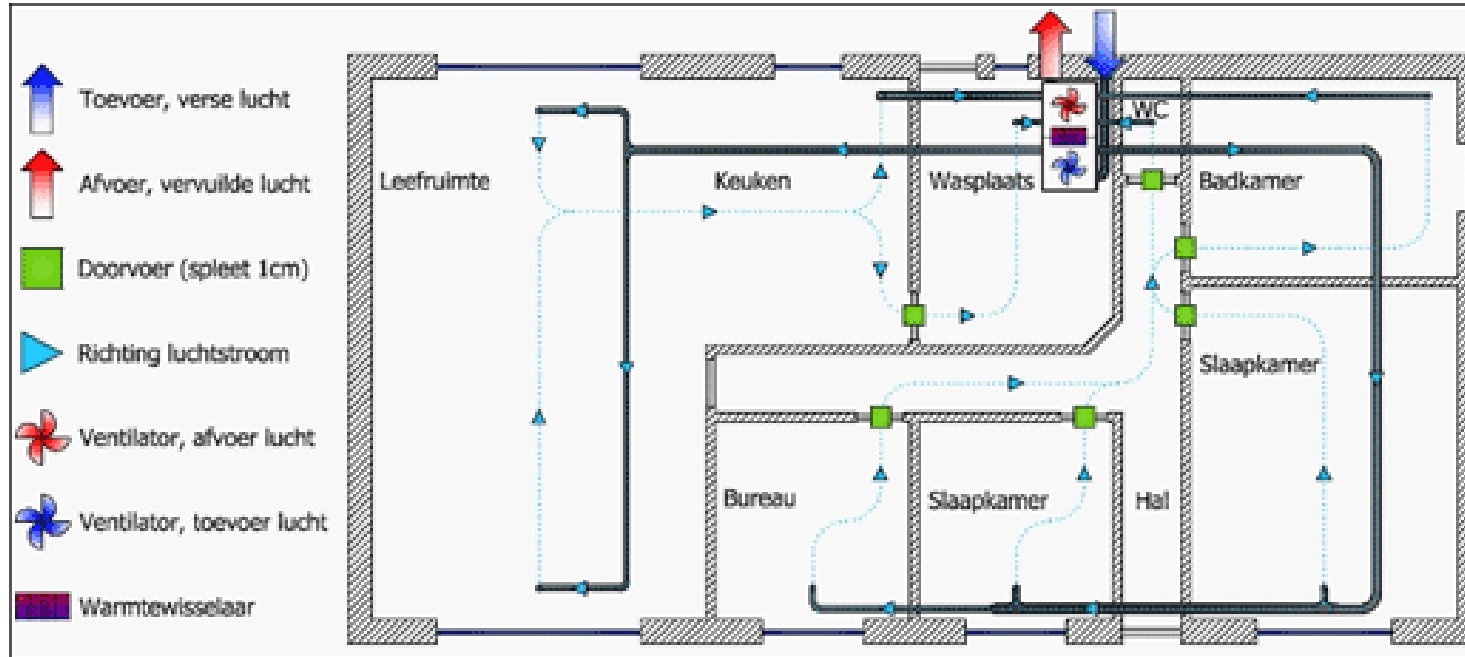
15. Ventilatie

Een energiebesparend ventilatiesysteem type D is voorzien.

Bij een ventilatiesysteem D gebeurt de aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van gebruikte binnenlucht volledig mechanisch door 2 ventilatoren. Hier komen dus geen roosters in muren of ramen aan te pas.

De verse buitenlucht wordt buiten aangezogen via ventielen. Deze bevinden zich op het dak of in de muur. Ook hier komt de verse buitenlucht terecht in de droge ruimtes zoals leefruimtes, slaapkamers en bureaus. Ook de gebruikte binnenlucht in de natte ruimtes verdwijnt via ventielen.

Een systeem D voert dus op volledig mechanisch wijze de gebruikte binnenlucht af en zuigt volledig mechanisch verse buitenlucht aan. Om deze reden wordt een systeem D ook wel balansventilatie genoemd.



16. Verwarming

Gasverwarming met een hoogrendements condensatieketel met een weersafhankelijke regeling. De ketel voldoet aan alle voorwaarden in verband met rendement, zuinigheid, veiligheid en milieuvriendelijkheid. Het HR Top kwaliteitslabel biedt een omnium waarborg van 5 jaar op het verwarmingslichaam.

De radiatoren type Henrad standard of gelijkwaardig zijn voorzien van thermostatische kranen. Verschillende types sierradiatoren of vloerverwarming kunnen op aanvraag en mits meerprijs ook worden voorzien.



Standard

PANEELRADIATOR ZONDER OMKASTING



Dit is de moeder van alle radiatoren en dient als basis voor de andere radiatoren in ons assortiment. Een solide radiator met zeer hoge warmteafgifte zonder rooster of zijpanelen.

Foto: standaard radiator (basis)

De leidingen zijn kunststofbuizen (meerlagige buizen) en worden aangesloten volgens het tweepijpsysteem .

De warmteverliezen van de woning worden berekend volgens de norm NBN B 62-003. Onderstaande ruimtetemperaturen worden gegarandeerd, voor zover de koper deze lokalen tegelijkertijd wenst te verwarmen.

RUIMTE	TEMPERATUUR
woonkamer, eetkamer	22 °C
inkom, nachthal	16 °C
keuken	22 °C
slaapkamer	18 °C
badkamer,douche	24 °C

Het vermogen van de CV-ketel wordt afgestemd op het totale warmteverlies en de behoefte aan sanitair warm water.

De plaats van de collectoren voor de leidingen naar de verwarmingslichamen wordt door de installateur bepaald in functie van een optimale werking.

17. Pleisterwerken

Alle muren en plafonds zijn in één laag bepleisterd. De afwerking gebeurt met de hand. Alle uitspringende hoeken worden uitgewerkt met gegalvaniseerde hoekprofielen.

Bij plafonds op een houten dakconstructie wordt eerst een structuur aangebracht in stucanet of gelijkwaardig. Deze structuur wordt daarna in 1 laag bepleisterd.

Op het gelijkvloers stopt de bepleistering op 2 à 3 cm boven de PE-folie geplaatst door de aannemer om eventueel opstijgend vocht te vermijden.

De douchemuren zijn voorzien van een laag cement ipv gipspleister.

Alle lokalen zijn bepleisterd.

Er wordt aangeraden het schilderen pas uit te voeren wanneer het gebouw volledig is uitgedroogd en alle krimpscheurtjes in het pleisterwerk zich hebben gestabiliseerd.

18. Vloerbekleding en faïences

Alle keuzes van de vloer- en muurbekledingen zijn te maken bij onze leverancier.

De waarden in de tabel zijn voorzien in de prijs (indien de beschreven ruimte voorkomt op uw plan).

Prijzen inclusief BTW (21%).

<u>Plaats</u>	<u>Bekleding</u>	<u>Handelswaarde vloer</u>	<u>Handelswaarde plint</u>
Living	Keramische vloertegels	35€/m ²	10€/lm
Keuken	Keramische vloertegels	35€/m ²	10€/lm
Inkom	Keramische vloertegels	35€/m ²	10€/lm
WC	Keramische vloertegels	35€/m ²	10€/lm
Berging	Keramische vloertegels	20€/m ²	10€/lm
Nachthall	Laminaat	15€/m ²	8€/lm
Kamers	Laminaat	15€/m ²	8€/lm
Badkamer & douche	Keramische vloertegels	35€/m ²	10€/lm

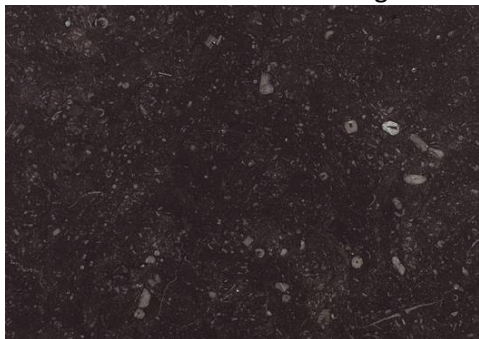
In de badkamer worden muurtegels voorzien met een handelswaarde van 35€/m² (inclusief BTW 21%). De muurtegels worden voorzien rond het bad en aan de zij- en achterwand van het bad tot 50 cm hoog en/of voor een douche met afmetingen 90 x 90 cm tot een hoogte van 210 cm. Indien enkel een bad voorzien wordt worden de tegels rondom tot tegen het plafond voorzien.

Opmerkingen :

- ↳ In geval van keuze van gegerectificeerde tegels bestaat de kans dat lichte oneffenheden ontstaan t.h.v. de voegen tussen de diverse tegels onderling. Deze brengen tevens een meerkost mee ingevolge aangepaste verlijming en plaatsing.
- ↳ Indien de koper kiest voor parket ipv een vloertegel, dan zal de bouwheer-promotor hiervoor voorafgaandelijk een offerte opmaken. De koper wordt ook gewezen op mogelijke termijn verlenging die de keuze van parket met zich kan meebrengen als gevolg van de verlengde droogtijden voor de chape en de eisen m.b.t. vochtigheidsgraad van het gebouw in afwerking.
- ↳ Indien de koper opteert voor een vloerbekleding in natuursteen, voor een keramische tegel in speciaal verband, voor parket, zal geval per geval een aparte offerte worden gemaakt op basis van de door de koper gekozen afwerking.

19. Venstertabletten

Alle ramen worden standaard afgewerkt met tabletten in verzoete arduin. (behalve bij ramen tot op de vloer)



Mits meerprijs zijn tabletten in composiet mogelijk.

20. Sanitair

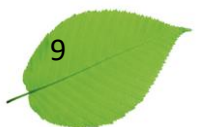
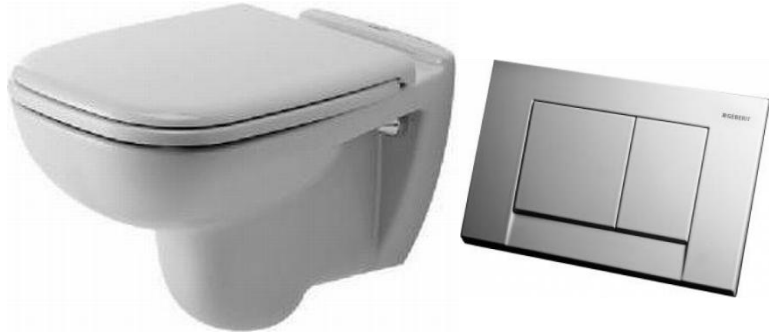
Totale waarde van de sanitaire toestellen:

Appartement E21:	5.318,97 €
Appartementen E01, E11:	4.836,18 €
Appartementen E02, E12:	3.384,18 €

Prijzen inclusief BTW en exclusief plaatsing.

Dit budget houdt rekening met de volgende keuzes, en volgens aanduidingen op de plannen:

Hang-WC Duravit D-code wand-closet met bolero bedieningsplaat incl. sanbloc Geberit



Handwasbakje Clou met toiletkraan



Dubbele wastafel met meubel Intro Vic, spiegelkast met verlichting en 2 Hansgrohe Logis kranen (kasten en sierradiator niet inbegrepen)



Douche Esqu met douchekraan Hansgrohe Ecostat Comfort en Raindance Select E garnituur, Aquaconcept FlexXower deur



Bad intro Noah V en Hansgrohe Logis badmengkraan en Cromette 100 Vario handdoucheset (excl. tabletten naast, voor en achter bad)



Variantes kunnen worden gekozen bij de leverancier. Hiervoor zal een aparte offerte opgemaakt worden.

21. Hernieuwbare energie

Fotovoltaïsche panelen worden voorzien voor appartement E2.1 met een minimale capaciteit van 750Wp. Deze installatie wordt steeds geplaatst op het meest zuidelijk georiënteerde deel van het dak.

22. Elektriciteit

	ST	LP	SCH	3G6/5G4	BEL	TV	INT/TEL
Living	5	2	2			1	1
Keuken	5	1	2	1			
Inkom/Nachthal	1	3	4		1		
WC		1	1				
Berging	1	1	1				
Kamers	3	1	1				
Badkamer	2	2	1				
Terras	1	1	1				

ST Stopcontact

LP Lichtpunt

Bel belinstallatie

SCH Schakelaar

TV Televisie (coax)

INT / TEL Internet / telefoon (UTP = RJ45)

ST d 5 x stopcontact directe lijn (wasmachine, droogkast, oven, vaatwasser en ventilatie)

3G6/5G4 1x (kookplaat)

Rookmelders zijn voorzien (1 per woongelegenhed)



- ☞ De installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).
- ☞ Het schakelmateriaal en afdekkapjes van het merk Niko zijn wit of crèmekleurig en van het type "Original".

23. Trappen

Gemeenschappelijke betonnen trappen met keramisch of soortgelijke bekleding naar de verdiepingen. Keuze kleur en materiaal wordt gemaakt door begeleidend architect.

24. Binnenschrijnwerk

Vlakke tubespaan schilderdeuren voorzien van een inox klink met bijhorende paumellen. Handelswaarde 231,11 € inclusief BTW. Varianten voor de binnendeuren kunnen bij de leverancier gekozen worden.

De hoofdkomdeur van het appartement heeft een brandweerstand van 30 minuten en een 3-puntssluiting. Mits meerprijs kan ook voor een inbraakwerende deur gekozen worden bij de leverancier.

25. Keuken

Voor elk type van appartement is er een hedendaagse standaardkeuken inbegrepen van hoogwaardig materiaal. Dit omvat een keuken met keuze uit diverse kleuren voor werkbladen en fronten.

De voorziene waarde is 8.108,21 €, inclusief BTW, voor de appartementen E01, E02, E11 en E12, voor het appartement E21 is de waarde 9.390,81 €, inclusief BTW

Volgende apparaten zijn in alle keukens in het budget inbegrepen (2 jaar garantie):

- gootsteen met mengkraan
- inbouw elektrische oven
- dampkap (min. 2 zuigsnelheden, max motordebiet 250 m³/uur) met verlichting en koolstoffilter
- inbouw vitro-keramische kookplaat
- geïntegreerde frigo
- vaatwas

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

26. Algemene opmerkingen

Voorzien in de prijs :

- ↪ De erelonen van de architect, landmeter (niveaumeting) en ingenieurs.
- ↪ De kosten voor de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.
- ↪ De aansluitingen op het rioleringsnet.
- ↪ De wachtleidingen voor de nutsaansluitingen.
- ↪ Aanleg van de tuin.

Niet voorzien in de prijs

- ↪ Het aandeel in de kosten van de basisakte.
- ↪ De eigenlijke aansluitingen met de diverse nutsmaatschappijen en bijhorende elektriciteitswerken (tellerbatterij, inleidingskabels en meetmodules)

27. Algemene verkoopvoorwaarden

Algemeen principe

De appartementen worden verkocht “sleutel op de deur” overeenkomstig de plannen en tekeningen van de architect en conform het verkooplastenboek, dat de koper erkent te hebben ontvangen.

Wederverkoop door de koper is slechts toegestaan ten vroegste na de voorlopige oplevering.

Plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het verkooplastenboek opgegeven maten en maatcijfers zijn plusminus maten.

Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na afwerking of bij de voorlopige oplevering worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen enkel geval kunnen de partijen zich eventueel op onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

De meubels of kasten, eventueel aangeduid op de plannen van de architect zijn louter illustratief en niet bindend van aard. Deze zijn niet voorzien in de aanneming, tenzij anders vermeld in dit lastenboek.

Wijzigingen

De wijzigingen die aan het onderhavige verkooplastenboek op verzoek van de koper zouden aangebracht worden, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van alle wijzigingen aan de ruwbouw, de dragende structuur, de leidingschachten, gevel – en dak elementen.

De bouwheer-promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, hetzij deze hem door de bevoegde overheid zouden opgelegd worden of door de regels der kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht kunnen worden.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden op aanvraag van de kopers mogen dus enkel betrekking hebben op de voltooiing van het privaat gedeelte.

Iedere door de koper gevraagde wijziging/supplement wordt door de koper schriftelijk goedgekeurd nadat hem de meerprijs door de bouwheer-promotor is bekendgemaakt. Op de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen wordt door de bouwheer-promotor een coördinatie fee van 15% aangerekend. Wijzigingen en supplementen geven aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

In geval de keuze van het sanitair het in voorliggend lastenboek voorziene materiaalbudget zou overschrijden, dan zal de bouwheer-promotor een plaatsingskost van 15%(te berekenen op verschil tussen gekozen budget en voorzien budget) doorrekenen aan de koper.

Alle door de koper gewenste wijzigingen worden voorafgaandelijk aan de projectmanager van evillas meegedeeld. Deze zal ze dan verwerken in de uitvoeringsplannen van het gebouw. Deze plannen worden steeds ter goedkeuring voorgelegd aan de koper (samen met eventuele bijhorende financiële consequenties) die ze dan ook ter controle en goedkeuring zal ondertekenen. Pas daarna komen deze wijzigingen in aanmerking voor uitvoering.

De meerprijs voor wijzigingen en supplementen wordt gefactureerd samen met facturatieschijf ->na uitvoeren pleisterwerken en chape + supplementen afwerking. Slechts na de voorlopige oplevering kan de koper zelf werken (laten) uitvoeren.

Materialen

De bouwheer-promotor mag materialen vermeld in het verkooplastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwaliteit niet minderwaardig is t.a.v. de oorspronkelijke voorziene materialen.

Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale of gedeeltelijke zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

Architectuurplannen en erelonen

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien echter op vraag van de koper wijzigingen aan de plannen dienen aangebracht te worden zal dit wel afzonderlijk gehonoreerd worden.

Leveringen en keuzes van materialen

Alle leveringen van badkamermeubelen, binnendeuren, tegels e.a. gebeuren door de leveranciers/onderaannemers aangeduid door de bouwheer-promotor. Er zal u een uitnodiging schriftelijk of per e-mail bezorgd worden vanaf deze datum heeft de koper 30 kalenderdagen om zijn keuzes vast te leggen. Daarna heeft de bouwheer-promotor het recht de standaard materialen, conform het verkooplastenboek te plaatsen. De periode van 30 kalenderdagen kan door de bouwheer-promotor eenzijdig ingekort worden.

Bezoek van de werf

Een bezoek van de bouwplaats is enkel mogelijk op volgende voorwaarden :

- ↪ Enkel tijdens de normale werkuren en voor zover de werfactiviteit het toelaat.
- ↪ Enkel na afspraak en in aanwezigheid van een werfleider van evillas. In alle andere gevallen kan evillas niet aansprakelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen.

De koper kan slechts werken (laten) uitvoeren na de voorlopige oplevering.

Postinterventiedossier & EPC

De bouwheer-promotor levert na de oplevering van de werken een postinterventiedossier en EPC-certificaat af. Deze documenten worden ten laatste 6 maand na de voorlopige oplevering bezorgd aan de koper.