

Residentie “Kloosterhof”

Stekene

VERKOOPLASTENBOEK

Nieuwbouw Appartementen



De visualisatie op de voorpagina is informatief en niet contractueel



HET KLOOSTERHOF

- STEKENE -

Projectontwikkelaar	De Vlaming nv Oostendsesteenweg 278 8820 Torhout
Grondeigenaar	Building Business Partner Vliegtuiglaan 2 bus 5 9000 Gent
Gedelegeerd Bouwheer	Prisma Project bvba Harelbekestraat 17 8570 Vichte
Architect	AMV architecten Lange Kouterstraat 14a 9230 Wetteren
Studiebureau Stabiliteit	M4 architecten & Ingenieurs Lange Kouterstraat 14a 9230 Wetteren
Veiligheidscoördinatie	IVW-CONSULT bvba Ten Bosse 40 9800 Deinze
EPB Verslaggever	M4 architecten & Ingenieurs Lange Kouterstraat 14a 9230 Wetteren
Aannemer	Vandenbussche NV Groendreef 21 9880 Aalter
Klantenbegeleiding	Dietrich Deweerdt kloosterhof@vandenbusschebouw.be 09.325.75.40 Groendreef 21 9880 Aalter

Afwerkingskeuzes en showrooms

Binnendeuren:



DUBOSTYLE

Jozef Cardijnstraat 8
9420 Erpe Mere

Contactpersoon:

Frederik Borloo
frederik@dubo.be
+32 53 80 23 49

Afspraak via website:

<https://www.dubostyle.be>

Keuken:



ALKEBA

Gentsesteenweg 102 C
9240 Zele

Contactpersoon:

Stefaan Vercauteren
Stefaan@alkeba.be
+32 476 42 15 15

Website:

<https://www.alkeba.be>

Sanitaire / verwarming:



SAX

Poldergotestraat 2a
9240 Zele

Contactpersoon:

Corvin Pletinck
cpletinck@sax-sanitair.be of
gverhaege@sax-sanitair.be
+32 9 326 92 00

Website:

<https://www.sax-sanitair.be>



Sanitaire / Ventilatie:



Installateur VEPA

Wachtebekestraat 115
9060 Zelzate

Contactpersoon:

Joni Persyn
Joni.persyn@vepacontracting.be

+32 9 345 56 25 of +32 473 98 15 16

Website:

<https://www.vepasanitair.be/nl>

Electriciteit:

Electra Technics

Electra technics

Wijngaardveld 29e
9300 Aalst

Contactpersoon:

Kim Daeseleire
kim@vandenheede.info

+32 478 99 43 43

Keramische vloeren:



Technicarro

Z 5 Mollem 170
1730 Asse

Contactpersoon:

Joëlle De Saedeleer
technicarro@technicarro.be

+32 2 454 00 92

Website:

<https://www.technicarro.be/nl>



1. ALGEMEEN	6
1.1. De ligging	6
1.2. Kwalitatief wonen	6
1.3. Gemeenschappelijke ruimtes	7
1.4. Veiligheid	7
1.5. Ergonomie, comfort en toegankelijkheid	7
1.6. Aansluiting nutsvoorzieningen	7
1.7. Aansprakelijkheid	8
1.8. Voorschriften en richtlijnen	8
1.9. Verkoopplannen en bestek	8
1.10. Keuzes en wijzigingen door de koper	9
1.10.1. Keuzes	9
1.10.2. Wijzigingen en meer- en minwerken	9
1.11. Oplevering	9
1.12. Kosten en lasten	10
1.13. Betalingen	10
1.14. Zettingen van het gebouw	11
1.15. Toegang tot de werf	11
1.16. Onderhoud der gebouwen	12
1.17. Planning	12
2. TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW	13



1. ALGEMEEN

Dit verkooplastenboek beschrijft de realisatie van de privatieve en gemene delen van het project.

Dit nieuwbouwproject bestaat uit 3 gebouwen van elk 16 appartementen.
In elk gebouw zijn er 4 bouwlagen met 4 appartementen per verdieping.

De kelderverdieping bestaat uit een grote garage met parkeerplaatsen, fietsenstalling en bergingen.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een lift vanuit de parkeergarage. De gebouwen zijn omgeven door een gemeenschappelijke groene omgeving. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien aan de Kerkstraat. In deze tuin wordt elk motorisch verkeer gebannen met uitzondering van verhuurwagens mits het akkoord van de syndicus.

De gelijkvloerse appartementen hebben een ruime privétuin met terras, afgesloten door houten piketten, draad en een haag. De appartementen op de verdiepingen hebben een balkon.

Links van het oud kloostergebouw bevindt zich de inrit voor de ondergrondse parking.

Dit lastenboek betreft de appartementen, de parkeerplaatsen en de technische lokalen. Hij beschrijft alle administratieve bepalingen en verwoordt de kwaliteit van de constructies. Deze document is een contractuele document.

1.1. De ligging

Kloosterhof is centraal gelegen, achter het vroegere kloostergebouw met hoofdingang via de Kerkstraat, naar de ondergrondse parking, via een afsluitbare poort en pad in het verlengde van de bovengrondse oprit en via het kerkplein door middel van een afsluitbare tuinhekken.

Aan de zuidzijde hebben de appartementen zicht op de kerk van Stekene. Aan de oostzijde paalt blok D (Blok Kerkstraat 4C) aan een klein bos. Dit bos en het parkje aan de kerk zorgen voor een groene omgeving op de meest centrale ligging van Stekene.

De appartementen genieten van een groene en rustige omgeving, maar liggen op wandelafstand van het centrum en genieten dus van de wekelijkse markt, de winkels en diverse horecazaken. Een topligging!

1.2. Kwalitatief wonen

Elke woonentiteit van het project “Kloosterhof” is ontwikkeld met oog voor kwaliteit en optimalisatie van de leefruimtes.

Elk appartement beschikt over een aangename tuin en/of terras, in de meeste gevallen Zuid of West-gericht.

De hedendaagse architectuur staat garant voor een moderne uitstraling. Bij de indeling wordt de focus specifiek gelegd op een ruime en brede leefruimte die geniet van een mooie lichtinval.



1.3. Gemeenschappelijke ruimtes

Er is in de ondergrondse parking een ruimte voorzien voor de fietsen, alsook de meterkasten.

Alle appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar met een lift. Enkel de bewoners van het bovenliggend gebouw kunnen de lift gebruiken die toegang geeft tot hun appartement.

1.4. Veiligheid

Een videofoon met een deurontgrendeling laat toe om de inkomdeur van de residentie van op een afstand te openen. De bezoeker kan gehoord en gezien worden.

Per gebouw is al het buitenschrijnwerken en buitendeuren vervaardigd in aluminium.

Alle appartementen zijn voorzien van een inkomdeur met gecodeerde veiligheidscilinder. Er wordt standaard een driepuntsluiting voorzien. Alle inkomdeuren beschikken over een spionoog.

Een rookdetector op batterijen is voorzien in ieder appartement.

1.5. Ergonomie, comfort en toegankelijkheid

Gemene delen:

- De toegang is ruim en rolstoelvriendelijk.
- In de inkomhal en de liftsassen is voldoende ruimte om met een rolstoel een draaicirkel van 150cm te maken.
- De bediening van de lift bevindt zich op de zijwand conform de normen.
- In de gemene delen is er verlichting voorzien met bewegingsdetectoren.

Appartementen:

- Een ééngreepsmengkraan in de keuken en badkamer laat toe de temperatuur efficiënt te regelen.
- In de douche wordt een thermostatische mengkraan voorzien.
- In ieder appartement is er een gastentoilet voorzien.
- Het toilet is van het hangtype.

1.6. Aansluiting nutsvoorzieningen

Alle aansluitingen van water, gas en elektriciteit bij de diverse nutsmaatschappijen worden tijdens de werf gerealiseerd. De kosten van de maatschappijen voor de meters, tellerborden, binnenbrengen van nutsvoorzieningen, enz ... zijn ten laste van de Koper en zullen aan hem gefactureerd worden bij het verlijden van de akte tegen een provisie van 3.000,00 € (excl. BTW). Bij de laatste betalingschijf wordt op basis van de facturen van de nutsmaatschappijen/techniekers het verschil in min of in meer verrekend.



1.7. Aansprakelijkheid

De wettelijke tienjarige garantie op de bouwwerken begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering van ieder entiteit.

1.8. Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de van toepassing zijnde normen bij bouwvergunning, de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde labo-verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de permanente leiding en toezicht van het Bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de promotor.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De van kracht zijnde normen op het moment van aanvraag stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot energieprestatienormen, isolatie, comfort en akoestiek.

1.9. Verkoopplannen en bestek

De bruto-oppervlakte van de entiteiten zoals vermeld op de verkoopplannen, wordt als volgt berekend: gemeten vanaf de buitenzijde van de buitenmuren tot de as van de scheidingsmuren met andere woonentiteiten of gemene delen.

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect en als louter indicatief te beschouwen. Indien afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min (vb wijzigingen aan technische kokers of structurelementen), zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. De maatvoeringen op de plannen zijn als circa-maten te beschouwen, de oppervlakten zijn bruto-maten.

Alle aanduidingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief, de maatvoering zal bepaald worden door de standaard afmetingen van de fabrikanten (o.a. voor inrichting keuken en badkamer).

De Bouwheer behoudt zich het recht om de detaillaanduidingen van het lastenboek, alsook van de plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, de bouwheer, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden of nutsvoorzieningsbedrijven.

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

De beschikbare documenten primeren tegenover elkaar in deze volgorde:

1. Verkoopovereenkomst
2. Verkooplastenboek
3. Verkoopplannen



1.10. Keuzes en wijzigingen door de koper

1.10.1. Keuzes

De koper kan een keuze maken uit het standaardpakket voor de vloertegels, muurtegels, deuren, sanitair en keukenafwerking. Deze keuze moet bevestigd worden aan de bouwheer binnen de opgegeven beslissingsdatum.

Indien de koper geen keuze heeft doorgegeven binnen de vooropgestelde termijn, zal de bouwheer zelf een keuze maken uit de vooropgestelde 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 termijnverlenging meebrengen die ten laste zullen zijn van de koper.

1.10.2. Wijzigingen en meer- en minwerken

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming handelswaarde gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. plaatsing en BTW, van de materialen.

De koper kan wijzigingen vragen (indien tijdig en steeds schriftelijk) welke door de bouwheer zullen afgetoetst worden ivm technische mogelijkheden, vooruitgang van de werken en financiële gevolgen. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een kost aangerekend van 15 % voor administratie-, uitvoeringskosten.

Aanpassingen van ontwerp en uitvoeringstekeningen gebeuren door de architect, die daarvoor door de koper moet vergoed worden. Indien wijzigingen worden aangevraagd, ziet de koper af van de opleveringstermijn. In elk geval zal de architect beoordelen of de wijzigingen vergunningsplichtig zijn of niet. Alle kosten zijn ten laste van de koper.

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

Indien de koper sommige werken zelf wenst uit te voeren, mogen die werken enkel uitgevoerd worden na voorlopige oplevering van de woonentiteit en de gemene delen die leiden vanuit de straat tot aan de privatieven. Indien de koper tijdens het bouwproces werken wenst uit te voeren, zal die vraag beoordeeld worden door de bouwheer en de architect. Eventuele plaatsbeschrijvingen van voor en na de eigen werken door de koper zijn op kosten van de koper. Eventuele diefstal, schade en herstellingen zijn steeds ten laste van de koper.

In alle gevallen mogen de werken uitgevoerd door de koper nooit de werken van de bouwheer belemmeren.

1.11. Oplevering

De voorlopige oplevering van de privatieve delen (appartement, berging, parkeerplaats) zal pas kunnen gebeuren na voltooiing van de werken. 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.

De voorlopige oplevering vindt plaats zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan die binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

1.12. Kosten en lasten

Zijn inbegrepen in de verkoop:

- Gemeentelijke belasting tot de voorlopige oplevering.
- De kosten van de ABR verzekeringspolis tijdens de uitvoering tot de voorlopige oplevering.
- Honorarium van de architect die het ontwerp en de uitvoeringsplannen heeft opgemaakt, exclusief wijzigingen aangevraagd door de koper.
- Opkuis (borstelschoon) van de werf voor de oplevering. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de koper.

Zijn ten laste van de Koper:

- Onkosten en vergoedingen met betrekking tot de verkoopovereenkomst en de basisakte
- BTW op de constructie.
- Registratierechten op de grondaandeel.
- Notaris- en aktekosten.
- Kosten gepaard met het leveren, plaatsen, keuren van installaties en aansluiten of in dienst stellen van de nodige tellers (water, gas en elektriciteit, telefonie, teledistributie).
- Eventuele bijkomende belastingen uitgegeven door de gemeente, provincie, staat of andere publieke instellingen met betrekking tot nieuwe gebouwen na het verlijden van de akte.
- 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 eventuele nieuwe wettelijke verplichtingen die nog niet van toepassing waren bij de bouwaanvraag of het ondertekenen van het compromis.
- Verzekeringspremies na overdracht
- Verlichtingsarmaturen in appartement die niet wettelijk voorzien moeten worden.
- Schilderwerken in de appartement.
- Los en/of vast meubilair en ingebouwde kasten (deze zijn op plan louter informatief ingetekend).
- Aanleg private tuin (haag rondom wel voorzien)

1.13. Betalingen

De totale prijs voor de woonentiteit en/of berging en/of parkeerplaats en alle bijkomende kosten zal betaald worden in schijven naargelang de vordering der werken zoals beschreven door de Wet Breyne. Ieder opeisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum.

De betaling gebeurt op volgende wijze:

1. Grondaandeel bij het verlijden van de akte: volgens prijslijst

2. Constructie

- Appartementen:
 - 10% bij start der werken (na voorbereiding)
 - 15% bij start afdek gelijkvloers
 - 15% bij start afdek 1ste verdieping (afwerking ruwbouw gelijkvloers)
 - 15% bij start afdek 2de verdieping (afwerking ruwbouw 1^{ste} verd.)
 - 15% bij start afdek dakverdieping (afwerking ruwbouw 2^{de} verd.)
 - 10% bij start wind- & waterdicht (afwerking ruwbouw dakverd.)
 - 10% bij start stukadoor/chape (realisatie wind- & waterdicht)
 - 5% bij start installatie keukens
 - 5% bij oplevering appartement

- parkeerplaats:
 - 50% bij start der werken
 - 45% bij afwerking afdekking plaat
 - 5% bij oplevering

In geval van betwisting, zal het voldoende zijn een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

De koper verbindt zich, naast de koopprijs, alle kosten, taksen, BTW, rechten en erelonen van de notaris verbonden aan de verkoop, opmaken en verlijden akte te voldoen, inclusief kosten en statuten (basisakte + reglement mede-eigendom) en metingskosten.

Kopers kunnen pas sleutels ontvangen wanneer alle schijven van aankoop bij de oplevering werden betaald, alsook de aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen.

Kopers kunnen pas in de VME deelnemen nadat alle schijven van aankoop bij oplevering werden betaald. Tot zolang de laatste schijf niet uitgekeerd is voor de aangekochte privaatieve woonentiteit/garage, zal de promotor als eigenaar van de betrokken entiteiten vertegenwoordigen in de VME.

1.14. Zettingen van het gebouw

Gedurende de eerste jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd t.g.v. de verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de kopers en zijn geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Zij worden bij de eerste decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de kopers hersteld. Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

1.15. 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.

1.16. Onderhoud der gebouwen

De koper moet de woning onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onroerend Van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (W.T.C.B.).

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de woning, zal de promotor ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheden ter zake.

1.17. Planning

De uitvoeringstermijn wordt als volgt vooropgesteld:

23/04/2019 = startdatum der werken kelder en bouwblokken 4A, 4B en 4C

23/04/2019 + 600 werkdagen voor oplevering privatieve delen

De promotor heeft steeds recht op termijnverlenging omwille van onvoorziene omstandigheden en/of weerverlet. Een fasering is mogelijk tussen de verschillende bouwblokken.

De exacte en bindende uitvoeringstermijn wordt opgenomen in de verkoopovereenkomst, en is de enige die (rechts)geldig is.



2. TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

2.1 Ruwbouw

2.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgravingswerken volgens de afmeting op plan voor het uitvoeren van funderingen en rioleringen.

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De gesteldheid van de bodem en aard van fundering kunnen de prijs van de appartement niet beïnvloeden, de prijs is dus vast.

De riolering wordt aangesloten op de straat, de afvoeren worden ifv noodzaak gecollecteerd in een dubbele pompput, indien de gravitaire natuurlijke afloop niet mogelijk blijkt. De buizen worden uitgevoerd in PVC, en zichtbaar opgehangen in de kelder.

De hemelwaterafvoeren worden afgeleid conform vergunning.

2.1.2 Gesloten ruwbouw

Alle buitenmuren en dragende wanden worden opgetrokken in kalkzandsteen of beton ifv stabiliteitsvereisten.

De binnenmuren worden opgetrokken in standaard niet-dragende materialen. Het opmetsen van de fundering wordt uitgevoerd in betonbouwsteen, voor het metselwerk wordt cementmortel van goede kwaliteit gebruikt (volgens bin. norm).

De vloerplaat voor het gelijkvloers en verdieping worden uitgevoerd met betonplaat, volgens studie.

Er wordt voldoende isolatie geplaatst om de voorwaarden van de isolatienorm te halen.

De gevels worden opgebouwd conform het architectuurontwerp en de stedenbouwkundige vergunning.

De daken zijn in zink of in aluminium voor de zichtbare gedeelten, en in rubber, asfalt of gelijkwaardige materialen en zullen worden voorzien van voldoende aansluitingen naar de regenwaterput.

Alle ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit aluminium

. De K-waarde van het glas is 1.1 of 1.0W/m²K. Overall is isolerende dubbelbeglazing en waar nodig (volgens EPB-berekeningen) zonnwerend glas voorzien.

Aan de ramen worden er dorpels in blauwe hardsteen voorzien op gelijkvloerse verdieping, accenten met aluminium of andere sierstukken zijn mogelijk op de verdiepingen.

Een regenwaterput en voldoende controleputjes worden voorzien zoals op plan.

Wachtbuizen voor water, elektriciteit, gas en TV/Tel worden geplaatst tot aan de straat.



2.2. Afwerking

Gemeenschappelijke inkomhallen, trappen en circulatieruimten

Ondergrondse verdieping

Alle ruimten in de ondergrondse verdieping, inclusief trap naar gelijkvloerse verdieping, worden afgewerkt door gepolierde betonvloer en prefabtrap, zichtbaar betonnen wanden en plafonds. Alle verlichtingen en leidingen worden in opbouw zichtbaar gelaten. De noodverlichting en signalisatie wordt conform vigerende regelgeving uitgevoerd. De verlichting functioneert met bewegingsdetectoren.

De verluchting in de kelder is ontworpen voor mechanische luchtstroom, conform vigerende normen.

Alle deuren zijn houten tubulaire deuren.

De parkeergarage is toegankelijk voor wagens (en fietsen) via buitenhelling door een metalen sectionaalpoort, welke functioneert met toegangscontrolesysteem (badge of sleutel).

De privatieve parkeerplaatsen worden onderscheiden door geschilderde belijning en nummers.

De verlichting van de privatieve kelderruimten is gemeenschappelijk vanuit de gangen.

Gelijkvloerse verdieping

De inkomhallen worden bevoerd met keramische vloertegels met aangepaste plinten en een ingebouwde hoogkwalitatieve vloermat achter de voordeur. De wanden worden gedeeltelijk betegeld, gedeeltelijk geschilderd (2 lagen latex-verf) conform ontwerp architect.

De betonnen plafonds worden gedunpleisterd en geschilderd (2-laags). Er is geen verlaagd plafond voorzien, behalve waar aangeduid door architect ifv ingebouwde technieken en verlichting. De verlichtingsarmaturen worden gestuurd door bewegingsdetectie. Noodverlichting en signalisatie is voorzien conform vigerende regelgeving.

De trap naar het 1^{ste} verdieping wordt als prefabtrap met ingebouwde trapneuzen uitgevoerd; de traphallen worden geschilderd (2 laags).

De liften worden afgewerkt met spiegels in de wanden, metalen plafond overeenkomstig ontwerp van architect.

Hogere verdiepingen

De circulatieruimten worden bevoerd met keramische vloertegels met aangepaste plinten. De wanden worden geschilderd (2 lagen latex-verf). De betonnen plafonds worden gedunpleisterd en geschilderd (2-laags). Er is geen verlaagd plafond voorzien, behalve waar aangeduid door architect ifv ingebouwde technieken. De verlichting wordt voorzien door wandarmaturen welke functioneren via lichtschakelaar of bewegingsdetectie, in functie van de studie van de ingenieur.

Noodverlichting en signalisatie is voorzien conform vigerende regelgeving.

De trappen naar de verdiepingen worden als prefabtrap met ingebouwde trapneuzen uitgevoerd; de traphallen worden geschilderd (2 laags).

Buitenaanleg

De buitenaanleg wordt uitgevoerd als gemeenschappelijke groenzone conform de instructies van de ontwerper. De wandelpaden worden uitgevoerd in waterdoorlatende betonverharding ifv onkruidbestrijding.

De toegang tot de inrijhelling naar de ondergrondse parking is uitgevoerd in beton. Een buitenverlichting (via opbouwspots of op paaltjes) wordt voorzien langs de inrit parking, alsook langs de wandelwegen tot aan de verschillende blokken.

Er is een brievenbusgeheel voorzien met een postkastje per appartement gepositioneerd aan de toegang via het Kerkstraat, uitgevoerd conform ontwerp architect.

Er wordt een afvalpark aangelegd met ondergrondse afvalcontainers.

Afwerking van de privatieve appartementen

Pleisterwerken

Deze omvatten alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond, tzt. voorbehandelen met een hechtpleister op betonoppervlakken en waar nodig aanbrengen van een wapeningsweefsel bij overgang op andere materialen.

De bepleistering wordt toegepast op alle muren en betonplafonds. Het type van pleisterwerken, dunpleister, gespoten of traditioneel, wordt toegepast naargelang de ondergrond. De stukadoor zal uitzonderlijke zorg besteden aan alle reeds afgewerkte en geplaatste constructieonderdelen zoals ramen, deuren,...

Aan alle hoeken is een versterkingsprofiel voorzien in gerekt metaalgaas (verzinkt), geplaatst in de bezetting.

De muren en plafonds worden schildersklaar afgeleverd.

Vloer en wandafwerking

Op de verdiepingen is op de draagvloer is een uitvulling in schuimbeton voorzien, waarmee alle leidingen worden omhuld, en waarop een contactgeluidsisolatie wordt aangebracht, zijnde een zachte en lichtverende laag uit geëxtrudeerd kunststofschuim van polyethyleen. Hierop komt de vloerafwerking die bestaat uit een chape met de daarop geplaatste vloerbekleding.

Op de gelijkvloerse verdieping is op de draagvloer een uitvulling in gespoten PUR schuim (of gelijkwaardig) voorzien, waarmee alle leidingen worden omhuld. Hierop komt de vloerafwerking die bestaat uit een chape met de daarop geplaatste vloerbekleding.

Er zijn vol keramische **tegelvloeren 45/45** (handelswaarde 35€) met bijpassende plint voorzien in: inkom, living, keuken, berging, badkamer en toilet. Voor de badkamer is een muurbetegeling voorzien tot op plafond rondom de douches.

De slaapkamers zijn voorzien van laminaat parket (handelswaarde 30€).

Er zijn geen wandtegels voorzien in de keukens. De spatwand (laminaat, ...) is voorzien in de waarde van de keuken.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn tubulaire schilderdeuren
De deurbladen zijn voorzien van krukken en schildplaten in aluminium.
De deuren van de badkamers en Wc's hebben een vrij/bezet slot.

Keukeninstallatie

Het appartement is voorzien van een volledig uitgeruste keuken, met een handelswaarde van 7000€ voor de 2-kamer appartementen en een handelswaarde van 8000€ voor de 3-kamer appartementen.

Ontwerpplannen en beschrijving van de keuken -> zie keukenfabrikant.

Terrassen / balkons / tuintjes

De terrassen op gelijkvloerse verdieping zullen in betonverharding uitgevoerd worden. De balkons op de verdiepingen zijn architectonisch betonnen prefab-balkons met anti-slip vloerafwerking, en gladde onder- en zijkanten. De balustrades bestaan uit geanodiseerde aluminiumkaders met glazen invulling, of gelijkwaardig.

De terrassen en balkons zijn voorzien van 1 stopcontact en 1 lichtpunt via waterbestendig wandarmatuur.

De privaatieve tuintjes op de gelijkvloerse verdieping zijn omzoomd door een groene haag type taxus of gelijkwaardig.

2.3 Technieken

Sanitair

De leidingen, terugslagkleppen enz. dienen te voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij.

Alle sanitaire toestellen, kranen, leidingen en toebehoren zijn allen 1^e keuze van het merk Ideal Standard of gelijkwaardig. Waarde badkamertoestellen: 3000€. Voor de 3-slaapkamerappartementen wordt een waarde van € 1500 voorzien voor de tweede badkamer.

Elektriciteit

De volledige elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme. Er wordt geen alarminstallatie voorzien, branddetectie volgens vigerende regelgeving. De lichtpunten zijn voorzien van lichtsokket + lichtampoule, geen armatuur waar niet wettelijk verplicht is. De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Legrand of gelijkwaardig.

Een individueel verdeelbord (met automatische zekering en verliesstroomschakelaar 300 en 30mA), geplaatst in de berging, met volgende voorzieningen:

Berging (in woonentiteit)

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Stopcontacten: 2 st

Keuken

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Stopcontacten: 2x2 st zichtbaar



Stopcontacten voor oven/koelkast/dampkap
1 Contactdoos voor kookfornuis
1 stopcontact voor eventuele latere vaatwasmachine

Eethoek:

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
Stopcontacten: 2 st

Living:

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
Stopcontacten: 5 st
Contactdozen: 3 (TV./Digitaal/Telefoon)
1 Wachtleiding voor thermostaat

Terras

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

WC:

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

Voordeur:

1 Beldrukknop

Hall:

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
Videofoon

Hoofdslaapkamer

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
Stopcontacten: 4 st
Contactdozen: 1 (digitaal) + TV

Bijslaapkamer(s):

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
Stopcontacten: 2 st

Badkamer:

Verlichting: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
Stopcontacten: 2 stopcontacten

Verwarming

Deze is voorzien met radiatoren met een aparte unit op hoge rendement wandketel, geplaatst in de berging in het appartement.

De radiatoren zijn van het type standaard paneelradiator van Henrad of gelijkwaardig met thermostatische kranen. In de badkamer is een radiator type handdoekdroger voorzien.

Het vermogen van de radiatoren is bepaald volgens de studie van de installateur.

Volgende temperatuur wordt gegarandeerd bij een temperatuur van -10°C:

Living 22°C; Keuken 22°C; Slaapkamers 18°C; Badkamer 24°C

Verluchting

De verluchting van de appartementen wordt voorzien volgens de EPB-wetgeving.



De verluchtungskanalen zullen weggestoken worden in MDF-omkasting, of boven vals plafond (badkamer, wc, inkom) of zichtbaar blijven (in berging).
Het type ventilatie systeem zal worden bepaald in functie van de EPB studie. De ventilatie unit wordt geplaatst in de berging van het appartement.

