



WATERZICHT
WIJNEGEM



beyond
imagination!

Residentie "Waterzicht"

**4 APPARTEMENTEN
3 WONINGEN**



Locatie:

Kanaalstraat
Vaartdijk
Wijnegem

Bouwheer:

Urban Real Estate bvba
Schipperstraat 21
3500 Hasselt

Architect:

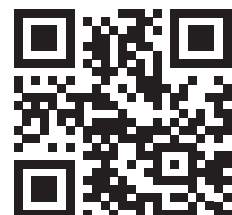
D&D Architecten
Luikersteenweg 233
3500 Hasselt

Contactpersoon So Real:

Ilse Bauwens
0475 222 722

Aannemer

Bouwbedrijf Janssen
Maastrichterstraat 426
3740 Bilzen






WATERZICHT
WIJNEGEM

6%

So
Real
estate

*geniet van het
goede leven aan het water!*

WWW.WATERZICHT.BE

Deel 1: Ruwbouwwerken**Artikel 1: GRONDWERKEN**

De aannemer gaat ervan uit dat de grondstabiliteit voldoende is om op een normale wijze te funderen op een gewapende funderingsplaat.

Artikel 2 : ONGEWAPEND OF LICHTGEWAPEND BETON**2.1 MATERIALEN**

Het gebruikte beton heeft een BENOR-keuring NBN15. De samenstelling wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en heeft na 28 dagen een minimum breukweerstand van $>315 \text{ kg/cm}^2$.

Toepassing: in de funderingen en de ondervloer van de garages (gewapende beton met dubbel net).

Artikel 3: GEWAPEND BETON**3.1 ONTWERP VAN BOUWWERKEN IN GEWAPEND BETON**

De studie van de bouwwerken in gewapend beton wordt uitgevoerd door een erkend ingenieur studiebureau.

3.2 TOEPASSINGEN

- betonnen kelderwanden
- kolommen, trappen en balken
- tussenvloeren in predallen + opstortbeton
- verdeelkussens daar waar nodig
- alle overige werken voor de goede stabiliteit van het gebouw

Artikel 4: METSELWERKEN EN GEVELAFWERKING**4.1 UITVOERING VAN DE METSELWERKEN**

Volgende materialen zijn aan te wenden:

- Dragend, opgaand binnenmetselwerk in dubbele silicaatsteen dikte 15cm, snelbouwstenen 14 cm of betonnen wanden met een dikte van 15cm.
- Niet dragend, opgaan metselwerk in volle wanden van 10cm dik bestaande uit cellenbeton. Deze kunnen zeer flexibel gewijzigd worden op vraag van de klant.
- Gevelsteen Vandersanden LF 40 Wapper Silver (appartementen) en Vandersanden XL 45 Greifswald (woningen) gecombineerd met sierpleister.

Artikel 5: ISOLATIE TEGEN VOCHT

Waar vochtindringing -capillair of zakwater mogelijk is, voorziet de aannemer in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst. Er wordt gebruik gemaakt van versterkte EPDM-folie. De aannemer is de enige verantwoordelijke voor vochtplekken welke zich zouden voordoen in het gebouw, alle eventuele herstellingswerken neemt hij volledig ten laste.

Artikel 6: DRAGENDE VLOERCONSTRUCTIES

6.1 GEMEENSCHAPPELIJKE VOORSCHRIFTEN VOOR ALLE DRAAGVLOEREN

Bewapening en druklaag zijn zodanig dat de betondekken behoudens hun eigen gewicht en dit van de afwerkingsvloeren, een gebruiksbelasting van 200kg/m² kunnen dragen, voor de woonruimtes.

Wapeningen zijn aan te brengen volgens de voorschriften van het studiebureau en de leverancier van de predallen. De maximale doorbuiging bedraagt Max 1/800 van de overspanning, onder invloed van de totale belasting.

Artikel 7: STAAL

De aannemer levert en plaatst, voor de stevigheid van het gebouw, alle nodige ankers, trekkers en beugels. Verder het kleine ijzerwerk, al dan niet beschreven, maar behorend tot de afwerking. Het gebruikte ijzer is te behandelen met roestwerende verf of indien nodig met een brandvertragende verf indien geëist door de brandweer.

Artikel 8: DAKBEDEKKINGEN

8.1 PLATTE DAKEN

Dakbedekking op terrassen (EPDM) en hoofddak (bitumen/roofing)

- Afschotbeton en kleeftlaag
- Een laag dakisolatie, PIR 16 cm volgens EPB
- Een laag EPDM met polyesterinlage 180gr/m
- Een groendak wordt aangelegd waar mogelijk

Artikel 9: BUITENSCHRIJNWERKEN

De ramen zijn uit te voeren in aluminium, gemoffeld in RAL 9005 kleur/zwart binnen en buitenkant. De ramen zijn aan de bovenkant voorzien van ventilatieroosters om te voldoen aan de nieuwe EPB-norm. De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit, van een gekend merk en garanderen een perfecte dichtheid voor water en lucht.

Alle ramen zijn dubbel opengaand en draai-kipsysteem of schuiframen, uitgezonderd de vaste panelen aangeduid op de plannen.

Artikel 10: BEGLAZING IN RAMEN

Super isolerende dubbele beglazing / U-waarde 1 W/m²K – g-waarde 0,5 W/m²K

Artikel 11: RIOLERING EN PUTTEN

Indien er geen gemeentelijke voorschriften voorhanden zijn die primeren, dient de conceptie van de riolering en de keuze van de afmetingen overeen te stemmen met de bepalingen van het sanitair Reglement, vooropgesteld door het WTCB (TV 114). Er wordt geopteerd voor een gescheiden stelsel voor de riolering. Afmetingen en plaatsing zoals aangegeven op de plannen. Toestellen worden zodanig geplaatst dat zij toegankelijk blijven voor inspecties.

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in BENOR-gekeurde pvc-buizen en de opvulling van de sleuven wordt verwezenlijkt met zand tot op een hoogte van 20cm boven de buis.

De buizen beantwoorden aan de voorschriften van NBN T 42-108 en zijn bestemd voor de ondergrondse afvoer van afvalwater.

De toezichtputten worden voorzien in metselwerk van betonblokken op een vloer in gewapend beton of in evenwaardige PVC prefab putten. Op deze toezichtputten wordt een metalen deksel geplaatst met voldoende sterkte om een wielbelasting van 10 ton te dragen.

Er worden regenwaterputten voorzien om als waterbuffering te dienen. Afmetingen en volume volgens de gemeentelijke reglementeringen.

Artikel 12: BORSTWERINGEN EN LEUNINGEN

De borstweringen en balkonleuningen zijn uit te voeren in dezelfde kleur als de ramen, met een glazen paneel.

DEEL 2 AFWERKINGEN

Artikel 13: SANITAIRE INSTALLATIES

13.1 ALGEMEEN

Wc, keuken, badkamer en berging worden verlucht langs een individuele ventilatie unit aangesloten op een centrale koker en dit volgens de EPB studie. Het geheel van deze werken is uit te voeren volgens studie van de technische raadgever en volgens de voorschriften van de watermaatschappij en bestaat in hoofdzaak uit het volgende:

- De afvoeren in PE geberit
- De nodige warm- en koudwaterleidingen in sandwichkunststofbuizen

13.2 SANITAIRE TOESTELLEN

13.2.1 BADKAMER

- inloopdouche betegeld met afvoergoot of douchebak
- de nodige kranen en thermostatische kranen/toebehoren
- dubbele of enkele lavabo + ééngreeps chroom mengkraan

Overeenkomstig de offerte van de sanitair leverancier (inzage mogelijk bij de bouwheer). Budget sanitair/badkamer W1: HW 9.334,12 € incl. BTW / incl. douchegoot geplaatst, keuze tussen een geplaatste douchegoot HW 650 incl. BTW of douchebak van dezelfde HW. Budget W2+3: HW 7.155,54 € incl. BTW / incl. douchegoot geplaatst of douchebak geplaatst HW 650€ incl. BTW. Budget appartementen bedraagt HW 4.329,97 € incl. BTW / incl. douchegoot of douchebak geplaatst HW 650 € incl. BTW.

13.2.2 KEUKEN

- de nodige aansluitingen voor een vaatwasmachine
- aansluiting dubbele spoeltafel
- ééngreepsmengkraan

Overeenkomstig de offerte van de keuken leverancier (inzage mogelijk bij de bouwheer).

13.2.3 TOILET

- een monobloc hangtoilet in witte uitvoering met spaartoets en incl. alle toebehoren
- een handwasbakje + kraan

13.2.4 BERGING

- een dienstkraan voor wasmachine

Artikel 14: ELEKTRISCHE INSTALLATIES**14.1 ALGEMEEN**

De elektrische installatie in buisleidingen zal uitgevoerd worden volgens de reglementen van de elektriciteitsmaatschappij.

Per wooneenheid is een zekeringskast met automatische zekeringen voorzien. Schakelaars en stopcontacten zijn wit van kleur. De nodige leidingen voor telefoon en kabel-TV zijn voorzien. De aansluiting hiervan is voor rekening van de koper en zal apart gefactureerd worden.

14.2 VOORZIENINGEN**14.2.1 WOONKAMER**

- 2 Lichtpunten
- 6 stopcontacten
- Aansluiting voor TV (UTP – kabel)
- Aansluiting telefoon
- Thermostaat verwarming

14.2.2 KEUKEN

- 1 centraal lichtpunt
- 1 aansluiting elektrisch fornuis
- 1 aansluiting koelkast
- 1 aansluiting dampkap
- 1 aansluiting vaatwasmachine
- 1 aansluiting combi oven
- 3 stopcontacten boven tablet

14.2.3 SLAAPKAMERS

- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 aansluiting kabel TV + telefoon + UTP

14.2.4 GANG – HAL – NACHTHAL

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 bel + deuropener met videofoon

14.2.5 BADKAMER

- 1 lichtpunt
- 1 lichtpunt met spot en stopcontact in badkamermeubel
- 3 stopcontacten

14.2.6 TOILET

- 1 lichtpunt

14.2.7 BERGING

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast (enkel condensatie droogkast!)

14.2.8 TERRAS

- 1 lichtpunt inclusief armatuur & 1 vorstvrije kraan
- 1 hydro stopcontact

14.2.9 GARAGE

- 2 stopcontacten
- 1 licht met sensor

Artikel 15: VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van vloerverwarming met als energiebron aardgas. Voorzien zijn condenserende gaswandketels van een gekend merk met gesloten verbrandingskamer, met ingebouwd sanitair warm water productie, gestuurd door een centrale thermostaat. De gebruikte leidingen zijn Alpex aluminium-kunstof-buizen. De regeling gebeurt door middel van een digitale thermostaat in de leefruimte.

De vloerverwarming wordt zodanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van -10C° volgende minimum temperaturen bereikt worden:

- Woonkamer 22°
- Keuken 22°
- Slaapkamers 18°
- Badkamer 24°

De badkamer is standaard uitgerust met een sierradiator. De wc, berging en hal worden niet verwarmd.

Alle nodige keuringen (CE, CO2-emissiewaarden, NOX-emissiewaarden, Hrtop-keuringsattest, BUTGB.) worden geleverd.

Artikel 16: PLEISTERWERKEN

16.1 BINNENBEPLEISTERING

De plafonds en de binnenmuren van de appartementen worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur volgens de WTCB-norm voor normaal pleisterwerk. De ondergrondse verdieping wordt niet bepleisterd maar meegaand opgevoegd. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt, dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd door gegalaniseerde hoekprofielen en de nodige versterkingsnetten. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie, deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. Plaatselijk kunnen verlaagde plafonds of omkastingen voorzien zijn: deze dienen om de leidingen van de mechanische ventilatie weg te werken. Deze plafonds en omkastingen zijn uitgevoerd in gips kartonplaat op een metalen of houten draagstructuur.

Artikel 17: THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE**17.1 SPOUWMUREN**

Spouwisolatieplaten: harde isolatieplaten uit PIR en/of PUR met een isolatiewaarde volgens EPB-studie. Zij geven geen aanleiding tot schimmelvorming en zijn geen voedingsbodem voor bacteriën. Drukvast en vormvast en een goede brandveiligheid. Zij worden goed aaneengesloten geplaatst, zodat er geen koude -of vochtbruggen ontstaan.

17.2 AKOESTISCHE ISOLATIE

Op alle vloeren van de appartementen wordt akoestische en thermische isolatie voorzien: gelijkvloers Thermomix, op de verdiepingen Thermosonor of gelijkwaardig.

De woningscheidende wanden worden voorzien van een voorzetwand met een geluidsisolatie volgens de nieuwe norm NBNS 01-400-1 of door een massieve muur in silicaatsteen en/of snelbouw en/of beton met een geluidswerende isolatie.

Artikel 18: VLOER EN WANDBEKLEDINGEN**18.1 CHAPE**

De dikte van de chape bedraagt minstens 5cm en stemt overeen met het peil dat op de plannen is aangeduid verminderd met de dikte van de vloerbekleding.

18.2.1 SLAAPKAMERS

Laminaat met een handelswaarde van 25€/m² incl. BTW.

18.2.2 LEEFRUIMTE EN ANDERE RUIMTES

Keramische vloertegels met een handelswaarde van 35€/m² incl. BTW. Indien vloertegels gekozen worden met een formaat groter dan 45 x 45 en/of gecertificeerde tegels is een meerprijs voor de plaatsing te betalen door de koper.

18.2.3 BADKAMER EN TOILET

Vloertegels met een handelswaarde van 35€/m² incl. BTW.

18.2.4 OVERIGE

Plinten: aangepast aan de vloertegels en/of laminaat en/of MDF verfbaar plinten

Venstertabletten: voorzien in natuursteen, 2cm dik

Dakterrassen: keramische tegels op regelbare dragers HW 70€/m² excl. BTW

Artikel 19: BINNENSCHRIJNWERK**19.1 INKOMDEUREN**

Alle inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand van 60° Benor gekleurd in ralkleur, geschilderd aan de buitenzijde met sluitingsrubber en veiligheidscilinder.

19.2 BINNENDEUREN

Type schilderdeur met inox deur beslag. Handelswaarde 220 € HW excl. BTW.

19.3 GLAZEN DEUR

De living/haldeur is uitgevoerd in volledig glas, vloerveer en inox greep. 702€ incl. BTW.



19.4 KEUKEN

In iedere woning & appartement is een keuken voorzien volgens detailplannen in samenspraak met de ontwerper. Model en kleur van de deurfronten nog te bepalen. De dampkappen zijn van het type recirculatie. De keukentoestellen zijn van een kwalitatief hoogstaand merk.

Het totaal keukenbudget voor de appartementen en woningen bedraagt 7865 € HW incl. BTW.

19.5 BADKAMERMEUBEL

Overeenkomstig de offerte van de sanitair leverancier (inzage mogelijk bij de bouwheer).

Budget sanitair/badkamer W1: HW 9.334,12 € incl. BTW / incl. douchegoot geplaatst, keuze tussen een geplaatste douchegoot HW 650 incl. BTW of douchebak van dezelfde HW.

Budget W2+3: HW 7.155,54 € incl. BTW / incl. douchegoot geplaatst of douchebak geplaatst HW 650€ incl. BTW.

Budget appartementen bedraagt HW 4.329,97 € incl. BTW / incl. douchegoot of douchebak geplaatst HW 650 € incl. BTW.

Artikel 20 NUTSAANSLUITINGEN

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering zijn niet in de prijs inbegrepen en worden verrekend aan de hand van de kosten die door de verschillende nutsmaatschappijen aan ons aangerekend werden.

Artikel 21 SCHILDERWERKEN

In de opgegeven verkoopprijzen zijn de schilderwerken van de individuele wooneenheden niet inbegrepen. Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk komen door de werking van het gebouw (cfr. Art. 16.1). Het is dus aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen ofwel om een scheuroverbruggend vliesbehang te gebruiken.

De gemeenschappelijke delen (trappenhallen, ...) worden door de promotor afgewerkt in RAL kleur te bepalen door de bouwheer.

Artikel 22 TERASSEN EN BALKONS

De balkons & terrassen zijn afgewerkt met een waterdichte laag in EPDM en een bekleding in keramische tegels op regelbare dragers. De overdekte terrassen zijn afgewerkt met crepie tegen het plafond met een opbouw armatuur.

Artikel 23 LEIDINGKOKERS

Op de plannen zijn de leidingkokers principieel aangegeven. Het geheel van deze leidingkokers en verluchtingen maken deel uit van een speciale studie welke ter inzage ligt bij de bouwheer en kan afwijken van de vergunningsplannen. Voor de dampkappen zijn geen kanalen voorzien en deze kunnen niet via gevelopeningen afgevoerd worden. Er dient dus steeds met recirculatie dampkappen gewerkt te worden.

Artikel 24 : AFWERKING

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN APPARTEMENTEN

24.1 INKOMHAL

De vloer en de trappen van de inkomhal worden volledig uitgevoerd in natuursteen, composiet of keramische vloeren. Dit is te bepalen door de bouwheer. In de inkomhal is een videofoon installatie voorzien en een inkomdeur met elektrisch slot. Dit slot is bedienbaar via de monitor met scherm vanuit alle individuele wooneenheden.

Een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid

24.2 TRAPPENHUIZEN

De trappen worden uitgevoerd in natuursteen, composiet of keramische vloeren. De keuze is te bepalen door de bouwheer. De handgreep is uit gemoffeld staal of RVS. De trappenhuizen worden voorzien van een aangepaste verlichting gecombineerd met veiligheidsverlichting bediend door drukknoppen. In de trappenhuizen wordt een evacuatiealarmsysteem voorzien dmv drukknoppen en sirenes volgens de wettelijke voorschriften.

In de trappenhuizen worden voldoende brandblusapparaten voorzien.

De muren van het trappenhuizen worden afgewerkt in een krasbestendig kwarts spuitpleister in een kleur bepaald door de bouwheer.

24.3 LIFT

Het appartementsgebouw wordt uitgerust met een volledige liftinstallatie voor 1x 6 personen uitgerust met plafondspots, spiegel en natuurstenen, composiet of keramische vloerbedekking volgens keuze van de bouwheer, goedgekeurd volgens de wettelijke recente EU normen.

24.4 BERGINGEN

nvt.

24.5 BUITENVERLICHTING

Een aangepaste buitenverlichting aan de toegangen van het appartementsgebouw wordt voorzien. Deze wordt gestuurd met een schemerschakelaar met tijds klok. De woningen zijn voorzien van een aangepaste buitenverlichting aan de voor- en achtergevel. De parkeerplaatsen en carports zijn eveneens verlicht.

24.6 BUITENOMGEVING

De omgevingswerken worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen: De verharde oppervlakte op privé domein wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen (gewapend gras voor fietsenstalling, dolomiet voor paden en toegangen).

24.7 BRANDVEILIGHEID

Het appartementsgebouw zal aan alle normen betreffende brandveiligheid opgelegd door bindend brandweeradvis voldoen. Het gebouw wordt onder andere uitgerust met snelbustoestellen 6kg poeder, brandhaspels, rookluik met automatische bediening en RWA installatie indien vereist in het brandweer advies.

24.8 DRUKVERHOOGING DRINKWATER

Indien nodig blijkt dat er op het hoogste punt van het gebouw te weinig waterdruk is, zal er een drukverhogingsgroep worden geplaatst centraal op het waternet die zorgt dat er voldoende waterdruk is op alle punten van het gebouw.

24.9 ALGEMEEN

Alle elektrische installaties worden gekeurd na realisatie door een erkend organisme. De gemeenschappelijke delen hebben een aparte elektriciteitsmeter. Het verbruik wordt via een verdeelsleutel verdeeld onder de eigenaars door de syndicus van het gebouw.

DEEL 3 DUURZAAM BOUWEN

3.1 INLEIDING

Één van de criteria die belangrijk zijn in de realisatie van een project, is de aandacht die een promotor besteedt voor de technische kwaliteit en de duurzaamheid van het project.

Gezien onze ervaring in de appartementen- en woningbouw, waar duurzaam bouwen al geruime tijd zijn intrede heeft gevonden, zijn we uitermate geschikt om voor een goede mix tussen prijs en kwaliteit te zorgen. Om een goed overzicht te krijgen van wat wij voorstellen, geven we hieronder graag extra uitleg.

3.2 PROCES

3.2.1 BUDGET EN ORGANISATIE

Onze ervaring en know how als projectontwikkelaar en samenwerking met vakmensen, zijn sterke punten om het voorgesteld budget te halen. Het systeem van wekelijkse werfvergaderingen met de verschillende partijen aan tafel is ons dan ook ruim bekend. Onze ploeg van enthousiaste mensen staat er borg voor dat de ons opgelegde budgetten en termijnen behaald worden.

3.2.2 INFORMATIE EN PARTICIPATIE

Op het einde van de werken zal er aan alle kopers een postinterventiedossier worden overhandigd. Hierin zullen alle as-build plannen vervat zijn, alle leveranciers en onderaannemers met hun gegevens, de kopieën van wettelijke keuringen van de installaties en er zal tevens alle technische uitleg over de installaties vermeld zijn.

Aandacht wordt er geschonken aan voldoende opleiding ter plaatse aan alle kopers van de werking van alle toestellen en installaties.

Alle energiemeters (gas, elektriciteit, water) zullen individueel per kavel zijn.

Door de opbouw van het project -met een beperkt aantal dragende muren- hebben de kopers de flexibiliteit om de indeling van hun appartement te kiezen.

3.2.3 KWALITEIT

Onze keuze van architecten waar we mee werken, bewijzen dat wij kwaliteit hoog in het vaandel dragen. Zij hebben gedurende decennia bewezen dat zij een meerwaarde betekenen voor ieder project dat zij ontwerpen en opvolgen.

Onze architecten schenken veel aandacht aan kwaliteitsvol wonen met bijzondere aandacht voor indeling van ruimtes, het beperken van geluidsoverlast, veel lichtinval en kwalitatieve materialen.

3.3 OMGEVING

3.3.1 ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Sociale Mix:

Er werd getracht een verscheidenheid van appartementen en woningen aan te bieden zodat alle bevolkingsgroepen, alle leeftijden zich aangesproken voelen tot het project.

Oriëntatie:

Alle leefruimtes werden zoveel mogelijk op het zuiden georiënteerd, zodat er voldoende lichtinval en daglicht in de woningen komt. Tevens zullen de terrassen zoveel mogelijk aan de leefruimte voorzien worden.

3.3.2 LANDSCHAP EN BODEM

Overtollige grond zal afgevoerd worden.

Gezien de draagkracht van het project zal de draagkracht van de bodem uitvoerig bestudeerd worden. Vandaag gaan wij ervan uit dat de draagkracht voldoende is om de te bouwen blok te dragen op een conventionele wijze van funderen. Zal er, omwille van de toestand van de grond, een gewijzigd funderingssysteem nodig blijken, dan zal dit uiteraard prijsconsequenties kunnen hebben op de prijs.

3.3.3 FAUNA EN FLORA

De aanleg rond het gebouw zal gebeuren door de promotor op een esthetische verantwoorde wijze.

Daar waar het mogelijk is, zullen groendakken/sedum aangelegd worden. Deze hebben verschillende voordelen zoals buffering van regenwater, een koelend effect op de onderliggende bebouwing, ballast ipv grind en een langere levensduur van de dakbedekking.

3.3.4 VERKEER

Parkeerplaatsen zijn bovengronds, locatie bepaald per woning/appartement.

3.4 WELZIJN

3.4.1 TOEGANKELIJKHEID

De appartementen en woningen zijn gelijkvloers toegankelijk.

3.4.2 GEZONDHEID EN BINNENMILIEU

Akoestiek: er is tussen de verschillende woongelegenheden snelbouwsteen met een isolatievoorzetwand of door een massieve muur in silicaat met een geluidswerende isolatie van 4cm voorzien, dit om geluidsoverdracht te vermijden. Alle tussenvloeren tussen de verdiepen worden akoestisch geïsoleerd door middel van geluidsisolatie, dit om akoestische lekken te vermijden. Het gedrag en leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de appartementen, afkomstig van andere woonunits. Mogelijk worden er in het algemeen huisreglement beperkingen en/of verplichtingen opgelegd m.b.t. de vloerafwerking gebruik van schoenen met hakken, aanbrengen van dempers onder stoelen, plaatsen van deur dempers etc.

De appartementen en woningen zullen een normaal akoestisch comfort bieden volgens de huidige normeringen.

Ventilatie: er zal een studie worden opgemaakt door een deskundige om te voldoen aan de meest recente EPB-norm. Aan de ramen van de verblijfruimten zal een zelfregelende verluchtingsrooster boven op het glas worden geplaatst. In alle luchtvervuilende ruimten zoals toiletten keukens en badkamers zal ventilatielucht worden afgezogen door mechanische ventilatoren. Aan de straatzijde worden akoestische roosters geplaatst.

3.4.3 VEILIGHEID

Grote aandacht zal besteed worden aan de veiligheid van het gebouw. Alle onderdelen zullen toegankelijk zijn voor onderhoud, elke ruimte zal zoveel mogelijk daglicht hebben, aan elke trap of hellend vlak zijn leuning voorzien.

De buitendeuren zullen allemaal met 3-puntsluiting worden uitgevoerd, de inbraakwerende inkomdeuren van de wooneenheden zullen met een rf waarde van 30' worden uitgevoerd.

Alle brandweernormen zullen strikt gevolgd worden volgens de voorschriften opgemaakt door de plaatselijke brandweer.

3.4.4 AFVAL

De tijdelijke opslag van het afval in afwachting van de omhaling gebeurt in de individuele bergingen.

3.5 ENERGIE

3.5.1 ALGEMEEN

Alle wooneenheden zullen voldoen aan de nieuwe EPB-norm en zijn BEN-appartementen volgens de huidige reglementeringen en eisen. Dit wordt bereikt door een aantal bouwkundige maatregelen die veel energie kunnen besparen, goede isolatie, voldoende daglicht, gebruik van de massa in het gebouw, gebruik van volle betondekken (accumulatiewarmte), gebruik van super isolerend dubbel glas.

3.5.2 WARMTEBEHOEFTE

We situeren zoveel mogelijk de leefruimten op het zuiden en de niet of minder verwarmde ruimten op het noorden, zodat de warmtebehoefte een stuk lager wordt. De zonnewarmte wordt opgeslagen in de steenachtige wanden of vloeren.

3.5.3 KOELBEHOEFTE

Wij trachten via bouwkundige toepassingen overhitting tegen te gaan in de zomer. Info zie EPB rapport ter inzage bij de promotor.

3.5.4 TRANSMISSIEVERLIEZEN

De transmissieverliezen werden strikt beperkt door de aaneenschakeling van de wooneenheden. De gemeenschappelijke delen worden voorzien van een zeer goede spouwisolatie in PIR of PUR-isolatieplaten, dit om warmteverlies tegen te gaan en om een zeer energiezuinig gebouw te creëren. Een dikke vloerisolatie uit gespoten polyurethaan boven de kelder en een dakisolatie van 16cm polyurethaan op de platte daken dragen bij tot energiezuinigheid. Het toegepast glas heeft een U waarde van 1W/m²K conform EPB studie.

3.5.5 WARMTE-OPWEKKING

De warmtebron is aardgas. Iedere woonunit zal voorzien zijn van een condenserende aardgaswandketel van een gekend merk. Er zal door een erkend studiebureau een warmteverliesberekening opgemaakt worden, die rekening houdt met de woonsituatie. Aan de hand hiervan zal een correcte dimensionering gebeuren van gasketel en radiatoren. Er wordt een aangepast weerafhankelijk regelsysteem voorzien om een optimaal rendement te bereiken voor de ganse installatie.

3.5.7 VERLICHTING

In de bergingen, gangen en trappenhuisen wordt een verlichting toegepast met aanwezigheidsdetectie om te voorkomen dat het licht onnodig blijft branden. In de gemeenschappelijke ruimtes wordt gebruik gemaakt van energievriendelijke verlichting(spaarlampen).

3.6 WATER

3.6.1 WATERBESPARENDE MAATREGELEN

De wc's zullen voorzien van een spaartoets. We voorzien zoveel mogelijk douches ipv ligbaden. Alle douches worden voorzien van spaardoucheknoppen. Alle kranen zullen ééngreepsmengkranen worden om waterverlies voor de gewenste temperatuur te beperken.

Alle vloerverwarming zal voorzien worden van thermostatische mengkranen. De studie van een erkend studiebureau zal de juiste dimensionering van de leidingen tussen warmwaterbronnen tappunt berekenen zodat er minder warm water verbruikt wordt.

3.6.2 HEMELWATER EN HERGEBRUIK

Voorziening voor hergebruik. Dit water zal gebruikt worden voor het wassen van wagens, schoonmaak en beregenen van de groenvoorzieningen. Er is geen aansluiting van regenwater op toiletten voorzien.

3.6.3 AFVALWATER

Er wordt een gescheiden afvoer van het afvalwater en hemelwater voorzien tot aan de perceelgrens. Van hieruit zal dit aangesloten worden op het gescheiden stelsel van de gemeentelijke riolering.

3.7 MATERIALEN

Er zal zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van recycleerbare materialen. Voor het opgaand metselwerk wordt gebruik gemaakt van beton en gevelstenen in gebakken materiaal. De spouw -en dakisolatie bestaan uit minerale wol en/of polyurethaan. De platte daken worden uitgevoerd in EPDM ipv roofing. De binnendeuren worden uitgevoerd in MDF volspaan. Er worden geen loden tapstukken voorzien doch EPDM-tapstukken. Eventuele slabben worden eveneens uitgevoerd in EPDM ipv lood. De sanitaire leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Het glas wordt geplaatst met rubberdichtingen ipv kitvoeg. Er zal gebruik gemaakt worden van verschillende containers op de werf om een gescheiden ophaling van het afval toe te laten.

DEEL 4 ALGEMENE SCHIKKINGEN

4.1 AFMETINGEN EN PLANNEN

De oppervlakte en afmetingen op de plannen zij geldig onder voorbehoud van een mogelijke afwijking van maximaal 5%, toegepast betreffende gebouwoppervlakte. De verschillen die zouden voorkomen, worden aanzien als toleranties die geen basis kunnen vormen tot klacht.

Meubilair of welke inhoud, uitrusting of illustraties dan ook zichtbaar op de plannen, zijn niet inbegrepen in de prijs en zijn vermeld ter informatieve titel.

4.2 WIJZIGINGEN

Er wordt met nadruk beklemtoond dat de promotor zich steeds, in alle omstandigheden, en onder welke voorwaarden dan ook, uitdrukkelijk het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak met de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als betreffende de uitvoering gebrachte werken, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan voorzien.

De koper die een wijziging wenst aan te brengen aan zijn woning, zal hiervan een schriftelijke aanvraag indienen bij de bouwheer. Wijzigingen goedgekeurd door de architect en de bouwheer worden uitgevoerd tegen voorwaarden, overeengekomen tussen koper en bouwheer tegen afgesproken prijzen. De architect behoudt zich het recht voor, in overeenstemming met de bouwheer, wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

De promotor biedt volgende opties aan, die tegen verrekening uitgevoerd kunnen worden:

- Verandering van indeling van appartement:

Voor zover de mogelijkheid nog bestaat is de indeling te wijzigen met uitsluiting van dragende muren. Het concept van het gebouw is namelijk zo opgevat dat de meeste binnenmuren niet dragend zijn, zodat de indeling nog aangepast kan worden. De prestaties van de architect en het uitwerken van de technische gevolgen inzake deze wijzigingen, worden in regie doorgerekend aan de koper. De plaatsing van aan-en afvoeren, plaats van elektrisch bord, energiemeter, aan-en afvoer van lucht zijn vastgelegd en kunnen niet gewijzigd worden.

- Individuele alarminstallaties
- Inbouwspots (enkel toegestaan in verlaagde plafonds)
- Bekabeling muziekinstallaties
- Gashaard (enkel mogelijk op de bovenste verdieping)
- Airco (eventuele boetes in het kader van EPB zijn ten laste van de koper)
- Dressingkasten/inbouwkasten

De koper krijgt hiervoor een aangepaste aparte prijsopfferte en beslist of hij hierop al dan niet wenst in te gaan. Al deze opties kunnen enkel besteld worden indien zij passen in het schema van de bouwwerken, het is aan de koper om zelf tijdig te informeren of deze opties nog uitgevoerd kunnen worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot voorlopige oplevering.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet vergund en dus niet mogelijk.

4.3 KLACHTEN

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor ingebruikname van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid die start bij de voorlopige oplevering.

4.4 BEZOEK DER WERKEN/TOEGANG TOT DE WERF

De kopers mogen enkel de werf betreden na toelating van de bouwheer, dit op overeengekomen tijdstippen en pas nadat de chapewerken voltooid zijn.

De bouwheer en de aannemer, onderaannemer kunnen de toegang tot bepaalde delen van het gebouw verbieden, dit omwille van veiligheidsredenen. Tijdens het weekend en tijdens feest -en vakantiedagen in de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die op de bouwplaats voorvallen.

4.5 VERZEKERINGEN-OVERDRACHT-AANSPRAKELIJKHEID

De bouwheer onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's betreffende brand, bliksem, ontploffing etc. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars na oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag.

De overdracht van risico's zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen of desgevallend bij de voorlopige oplevering van de verkochte privatieve delen in het gebouw, indien deze vroeger zouden gebeuren.

In overeenstemming van artikels 1792 en 2270 BW neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens de voorlopige oplevering schriftelijk werd gedaan, is de bouwheer niet meer aansprakelijk voor zichtbare gebreken (art. 1642 BW).

4.6 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator in met opdracht de veiligheid garanderen zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het project. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventieplan bepaald volgens KB. 25/01/2001 betreffende tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

4.7 KOSTEN SCHOONMAAK EN DROGING

Alle delen van het gebouw worden door een gespecialiseerde firma geïmagineerd voor de voorlopige oplevering, dwz puin en bouwafval zullen verwijderd worden. Kosten voor droging van privé delen met als doel het versnellen van het droogproces, zijn niet inbegrepen en zijn ten koste van de koper.

4.8 INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS

Het project omvat alle onmisbare werken tot de volledige afwerking der gebouwen. In de prijs van de wooneenheden is inbegrepen:

- Het aandeel in de grond
- De funderingen
- De bouw + volledige afwerk van de wooneenheid
- Het opmaken van alle plannen en studies en de hierop aangerekende erelonen voor architect en ingenieur
- De opvolging-en toezichtkosten van alle werken volgens:
 - o De wettelijke verordeningen
 - o De administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw
 - o De bouwrechten
 - o De eerste schoonmaak na voltooiing

Blijven ten laste van de kopers:

- Onkosten notaris en basisakte
- Taksen toepasselijk op de verkoopwaarde van het appartement aan de geldende tarieven meer bepaald de registratierechten en BTW
- Aansluitingen en inleiding water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon, kabel-tv

4.9 BETALINGEN

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

- A. Bij het tekenen van de verkoopsovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom**
- B. Bij het verlijden van de akte: de grondwaarde + registratiekosten op de grond met aftrek van de al betaalde voorschotsom + de notariskosten en deelname kosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerd percentage bouwwaarde verhoogd met de BTW.**
- C. Het saldo van de bouwpreis als volgt:**
 - i. 15% na vloerplaat kelderverdieping -1**
 - ii. 10% na vloerplaat gelijkvloers**
 - iii. 10% na vloerplaatverdieping 1**
 - iv. 10% na vloerplaatverdieping 2**
 - v. 10% na vloerplaatverdieping 3**
 - vi. 10% na beëindiging ruwbouw**
 - vii. 10% na plaatsing buitenschrijnwerk**
 - viii. 5% na plaatsen van leidingen voor elektriciteit, verwarming en water**
 - ix. 5% na pleisterwerken**
 - x. 5% na chapewerken**
 - xi. 5% na plaatsen binnenschrijnwerk en keukens**
 - xii. 5% + afrekening van eventuele min-en meerwerken van de bouwwaarde bij voorlopige oplevering en voor ingebruikname**

De notariële akte zal verleden worden door notaris Colson-Fagard te Maasmechelen, eventueel met tussenkomst van een tweede notaris gekozen door de koper, wetende dat de aanduiding van een tweede notaris geen verhoging van de kosten met zich meebrengt. De bouwprijs is voor herziening vatbaar in overeenstemming met de wettelijke herzieningsclausule op basis van de stijging van loonkosten en materiaalprijzen.

4.10 VERPLICHTINGEN DER PARTIJEN

De verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het proces verbaal van voorlopige oplevering.

De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig art. 1582,1650 en volgenden van het BW. De koper zal het appartement niet in het bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een PV van voorlopige oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Hierna worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

4.11 HANDELSWAARDE

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan:

“de particuliere toonzaal verkoopprijzen” in de gebruikelijke handel. Bij het geheel en/of gedeeltelijk niet uitvoeren van bepaalde werken door de bouwheer ten gevolge van een gewijzigde keuze door de koper, zullen de verrekenende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van het appartement rekening gehouden werd met onze gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project. Dit kan alleen in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect hiervoor zijn akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ter financiële laste van de koper.

4.12 WAARBORG

De verkoper levert een 100% voltooiingsgarantie verstrekt door een erkende financiële instelling. Aan al de wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt volstaan.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het gebouw nieuw is en dat er zich lichte algemene zettingen kunnen voordoen waardoor zich lichte barsten kunnen vertonen. Deze zijn inherent aan een nieuwbouw en noch de bouwheer, noch de aannemer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de eventuele schade teweeggebracht door vroegtijdige schilderwerken of behangwerken door de kopers.



WATERZICHT

WIJNEGEM



beyond
imagination!



beyond imagination!

ADDENDUM

So Real BV

Schippersstraat 21 • 3500 Hasselt, België

R.P.R. Antwerpen, afdeling Hasselt • BTW BE0745 880 213 • IBAN: BE12 0018 8437 0092

Tel. + 32 475 222 722 • info@soreal.be • www.soreal.be