

Verkoopslastenboek

Bouwplaats:

Steenweg op Sevendonk - Koning Boudewijnlaan
2360 OUD-TURNHOUT

Afdeling 2, sectie F, nr. 165 C, 165 K2, 165 N, 183 P, 183 V

Bouwheer

Fransen Vastgoed bvba
Beyntel 5
2360 Oud-Turnhout

Oktober 2016

Inhoud

A	ALGEMENE INFORMATIE.....	3
1	Omschrijving van de ligging.....	3
2	Algemene gegevens.....	3
2.1	Verkoopgegevens.....	3
2.2	Prijs- en loonschommelingen.....	3
2.3	Aansluitingen.....	3
B	CONSTRUCTIEBESCHRIJVING.....	4
3	VOORBEREIDENDE WERKEN.....	4
3.1	Inrichting bouwplaats en voorstudies.....	4
3.2	Perceelgrenzen.....	4
4	RUWBOUWWERKEN.....	4
4.1	Grond- en graafwerken.....	4
4.2	Beton- en metselwerken.....	5
4.3	Rioleringswerken.....	5
4.4	Dakwerken.....	5
4.5	Terrassen.....	6
5	AFWERKINGWERKEN.....	6
5.1	Schrijnwerk.....	6
5.2	Bezettingswerken.....	6
5.3	Chape-, vloer- en tegelwerken.....	6
5.4	Binnendeuren.....	8
5.5	Keuken.....	8
5.6	Schilderwerken.....	9
6	TECHNIEKEN.....	9
6.1	Elektriciteitsinstallatie.....	10
6.2	Centrale verwarming.....	12
6.3	Sanitaire installatie.....	13
6.4	Ventilatie + isolatie.....	14
6.5	Liftinstallatie.....	14
7	GEMENE DELEN.....	14
7.1	Algemeen.....	14
7.2	Inkom.....	14
7.3	Trappen.....	14
7.4	Buitenaanleg.....	15
7.5	Brievenbus.....	15

A

ALGEMENE INFORMATIE

1 Omschrijving van de ligging

"Het appartementsblok" bevindt zich in het centrum van Oud-Turnhout op wandelafstand van winkels, kerkplein, horeca, ...

2 Algemene gegevens

2.1 Verkoopgegevens

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur volgens de goedgekeurde plannen van de architect en de beschrijvingen in dit verkoopslastenboek.

De opbouw en afwerking worden uitgevoerd volgens de constructiebeschrijving, materialen en uitvoeringssystemen.

De plannen en of materialen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper, architect en ingenieur voor zover dit mogelijk is.

Eventuele meerprijzen naar aanleiding van de planwijzigingen (op vraag van koper) worden verrekend en door de koper betaalt.

2.2 Prijs- en loonschommelingen

De vastgestelde verkoopprijzen worden niet aangepast voor wat betreft de materiaalkeuze van de algemene opbouw of loonschommelingen.

2.3 Aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen (bij aanvang werfkast, later algemene meter van het gebouw) en verbruik van elektriciteit en water zijn ten laste van de verkoper tot de voorlopige oplevering. Tellerstanden van de algemene meters worden bij de voorlopige oplevering vermeldt waarna de gemeenschap van mede-eigenaren de kosten van het verdere verbruik van de gemene delen op zich neemt.

De definitieve aansluitingen en openstelling van water, elektriciteit, aardgas, distributie, telefoon enz., evenals de kosten van waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting, zijn ten laste van de koper evenals hun verbruik.

De koper engageert zich om een contract af te sluiten bij een energieleverancier naar keuze, dit met als doel het droogproces van het gebouw op te starten ten einde een kwalitatieve afwerking te kunnen garanderen. Dit contract dient afgesloten te worden voor aanvang van de chappe werken of op eenvoudige aanvraag van het bouwbestuur. De hieraan verbonden verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

B **CONSTRUCTIEBESCHRIJVING**

3 VOORBEREIDENDE WERKEN

3.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de algemene coördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

3.2 Perceelgrenzen

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald, de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd.

4 RUWBOUWWERKEN

4.1 Grond- en graafwerken

De graafwerken zullen uitgevoerd worden volgens noodzaak van de funderingstoepassingen.

De overtollige grond zal worden afgevoerd.

Er wordt vanuit gegaan dat het gebouw op staal kan worden gefundeerd.

4.2 Beton- en metselwerken

De betonwerken, betreffende afmetingen en samenstellingen van het beton, zullen volledig volgens de opgave van de ingenieur en de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd.

Alle tussenvloeren zijn uit te voeren met gewapende beton al dan niet of deels geprefabriceerd volgens opgave stabiliteitsingenieur.

De funderingsmuren zullen worden uitgevoerd in zware getrilde betonblokken met kleine openingen en achter de hand worden volgewerkt, de buitenwanden van de kelder worden voorzien uit ter plaatse gegoten gewapend beton. Boven de deuropeningen zal een gewapend betonnen latei worden geplaatst of een latei uit gebakken aarde.

De gevels zullen volledig worden uitgevoerd met een buitenbepreistering.

Het dragend en woningscheidend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd met volle gelijmde silicaatsteen, ter plaatse gegoten beton en/of cellenbeton waar nodig volgens dikte opgegeven op het plan (eventueel aan te passen bij uitvoering na opdracht architect). De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in volle gelijmde gipsblokken.

De gevelisolatie zal uitgevoerd worden met dikte volgens berekening EPB conform huidige normen.

4.3 Rioleringswerken

De rioleringswerken worden uitgevoerd conform de architectuurplannen.

De riolering worden voorzien in harde pvc-buizen met de nodige kunststof toezichtputten, septische put enz.

De aansluitingen met de straatriolering zal gebeuren volgens de voorschriften van de gemeente.

4.4 Dakwerken

De regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

De dakwerken platte daken worden uitgevoerd in een hoogwaardige bekleding uit bitumen (roofing) bestaande uit 2 lagen waarvan de bovenste voorzien van leislag.

De totale opbouw bestaat uit een dakplaat uit gewapend beton, een hellingslaag, damp scherm, thermische isolatie volgens huidige normen, 2 lagen roofing.

4.5 Terrassen

De terrassen op de 1^{ste} en dakverdieping worden uitgevoerd met een tegelvloer op tegel dragers of tropische houtsoort. Alle terrassen met een balustrade (glasplaat bevestigd aan metalen of aluminium draag/steunconstructie) volgens tekening en keuze architect.

Terrassen van gelijkvloerse appartementen worden ingepast in de private tuinen en bestaan uit klinkers.

5 AFWERKINGWERKEN

5.1 Schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium. Alles voorzien van thermisch isolerend glas k-waarde 1.0 volgens epb studie.

Bij het schrijnwerk en de buitengevel zal een elastische kitvoeg worden aangebracht.

De buitendeur gemeenschap zal worden voorzien van een inox deurtrekker, deurpomp en is elektrisch te openen.

Er is geen binnenafwerking voorzien (bezettingswerken tot tegen het schrijnwerk).

5.2 Bezettingswerken

De algemene bezettingswerken zullen worden uitgevoerd in 1 laag.

Algemeen wordt de bezetting uitgevoerd met witte spuitlaag op de gelijkde wanden, aangevuld met traditionele pleister waar nodig.

De bezettingswerken zullen worden uitgevoerd na het beëindigen van de plaatsing van het buitenschrijnwerk.

Tegen het schrijnwerk wordt een stopprofiel geplaatst waar nodig en op alle hoeken gegalvaniseerde hoekpijlers.

Op plaatsen waar 2 verschillende materialen tegen elkaar aansluiten wordt een wapening aangebracht om scheurvorming trachten te voorkomen.

5.3 Chape-, vloer- en tegelwerken

Toepassing van een gewapende zand-cementchape.

Het aanbrengen van de vloer en tegels zal gebeuren volgens de regels der kunst en met toepassing van de hedendaagse technieken en gebruik van de nodige eindprofielen, hoekprofielen enz.

De plinten zullen rondom de opgesomde ruimtes worden geplaatst en aansluitend aan de muurbekleedsels van de deuren.

Toepassing van vloertegels: (De eenheidsprijs is voorzien voor een ceramische niet geresectificeerde vloertegel met een maat van 40cm x 40cm die gekleefd kan worden op een uitgeharde chape en in een evenwijdige lijn geplaatst met de voorgevel en doorlopend onder de keukenkasten)

- In alle ruimtes is er een particuliere aankoopwaarde voorzien van 30 €/m² (excl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Toepassing van plinten:

- In alle ruimtes waar een tegelvloer is voorzien worden bijgepaste plinten voorzien in eenzelfde materiaal.

Toepassing van wandtegels:

De eenheidsprijs is voorzien voor een wandtegel met een min. maat van 25cm x 25cm die gekleefd kan worden op de cementbepoestering of vlakke muur en in een evenwijdige lijn verticaal geplaatst. Geresectificeerde tegels met scherpe zijkant of tegels groter dan 50cm x 50cm worden geplaatst mits een meerprijs.

Badkamer: over de volledige hoogte t.h.v. de achterwand en zijwanden bad of douche. Er is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 30 €/m²(excl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Rest van de badkamerwanden worden opgeleverd met een vlakke bepoestering om te schilderen.

Toepassing van venstertabletten.

In de lokalen waar ter plaatse van de ramen venstertabletten kunnen geplaatst worden en er geen wandtegels voorzien zijn zullen er venstertabletten worden

geplaatst die 3 à 5cm uit het muurvlak steken en gelijk met de binnenzijde van de opening. De venstertabletten zijn van het type "donker gezoet blauwe steen" en hebben een dikte van 20 mm (enkel bij ramen op hoogte niet bij ramen tot op het vloerniveau).

5.4 Binnendeuren

A: Branddeur. (Buitenzijde wordt behandeld, binnenzijde onbehandeld)

De binnendeuren ter scheiding van de centrale hal en de wooneenheden zal uitgevoerd worden met een vlakke branddeur met een brandweerstand van RF '30.

De branddeur is voorzien in schilderuitvoering standaardafmeting 201.5cm x 83cm, cilinderslot 30/30, inox-scharnieren, kassement, deurlijsten voor Rf-deur met aan de binnenkant een deurkruk en aan de buitenkant Alu-trekker.

Mits een meerprijs kunnen de volgende veiligheidsvoorzieningen worden aangebracht: meerpuntsluiting, veiligheidscilinder met 3 sleutels, veiligheidsrozas, dievenklauwen.

B: Standaard binnendeur. (geheel onbehandeld)

Deurblad schilderuitvoering afmetingen 201.5cm x max. 83cm breedte, dag- en nachtslot met gelakte voorplaat, inox scharnieren, kassement, standaard deurlijst in MDF trapeziumvorm, deurkruk.

Mits een meerprijs kunnen andere deurtypes worden gekozen

5.5 Keuken

A: Keukenmeubel

De koper kan bij de door de verkoper aangeduide keukenfabrikant zijn keukeninstallatie kiezen en bespreken.

Er wordt de mogelijkheid geboden om een gasaansluiting te voorzien in de keuken tegen meerprijs.

Kleine voorzieningen:

- Verlichting spots.
- Vuilemmer 10 liter rond model.

- Handdoekrek.
- Bestekindeling.
- Anti-slipmatjes.

Werkblad:

- kunststof met eigen keuze uit standaardgamma.

Toestellen:

- Algemene beschrijving per keuken voor appartementen:
 - o Spoelbak
 - o Kraan
 - o Dampkap
 - o Kookplaat
 - o Oven
 - o Koelkast
 - o Vaatwasmachine voorzieningen
- In de verkoopprijs is een particuliere handelswaarde van 6000€ excl. Btw (stelpost) voorzien. Te kiezen bij een door de aannemer op te geven fabrikant.
- De prijs is aan te passen naargelang uw persoonlijke keuze van de keuken in de toonzaal.

5.6 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de privatieve delen.

De bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt, de muren en plafonds worden geschilderd volgens keuze architect.

6 TECHNIEKEN

6.1 Elektriciteitsinstallatie

In samenspraak met de koper zal ter plaatse een gedetailleerde plaatsbepaling worden opgemaakt waarop de juiste plaatsen van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen worden aangeduid.

De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement A.R.E.I.

Alle schakelaars en stopcontacten worden afgeschermd met ivorkleurige afdekplaten

- Algemene verliesstroomschakelaar van 300mA
- Verliesstroomschakelaar voor vochtige kringen van 30 mA
- Equipotentiaalgeleiders aan waterleiding, gas in badkamer enz.

Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn van het type NIKO PR20

De keuringskosten van de installatie zijn inbegrepen in de totaalprijs.

Aan de voordeur zal een videofoon worden voorzien om het veiligheidsgevoel te bevorderen. Er zijn nergens armaturen of verlichtingselementen voorzien in de privatieve delen.

Opsomming der voorzieningen

A: Gemeenschappelijke delen:

- * Inkom + traphal: - lichtpunten met drukknoppen op tijdschakelaar.
- * Beveiliging:
 - Noodverlichting op batterij in traphal en gemeenschappelijke delen
- * Videofooninstallatie met oproeptoetsen, 1 buitenpost met camera en intern monitoren, aan elke inkomdeur een belknop met naamkaartje met bel in woonruimte met transfo in het bord van de appartementen en de voeding van de binnenposten te plaatsen in het zekeringsbord gemeenschap.
- * Tellerlokaal:
 - 1 lichtpunt enkele aansteking.
 - 1 stopcontact
 - Metermodules

- Zekeringskast te plaatsen nabij de meetmodules voorzien van een doorzichtige deur, verliesstroomschakelaar, de nodige tweepolige automaten en legende.
- * Voordeur gebouw wordt voorzien van een elektrisch slot.
- * Voorzieningen voor lift.
- * Armaturen en lampen.

B1: Voorzieningen appartementen

- * Eethoek - zithoek:
 - 2 lichtpunten met dubbel richting (2 schakelaars)
 - 3 dubbel stopcontacten
 - 2 enkel stopcontacten
 - 1 telefoonaansluiting
 - 1 thermostaataansluiting
 - 1 TV aansluiting
 - 1 videofoonaansluiting
- * Keuken:
 - 1 lichtpunt plafond enkel aansteking
 - 1 lichtpunt onder keukenkast enkel aansteking
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor elektrisch vuur
 - 1 stopcontact voor dampkap
 - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
 - 2 dubbel stopcontacten boven werkblad
- * Wasplaats:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact voor cv
 - 1 dubbel stopcontact
 - zekeringskast voorzien van doorzichtige deur, 2 verliesstroomschakelaars, de nodige tweepolige automaten en een legende.

- * Inkom: - 1 lichtpunt enkel aansteking
- * WC: - 1 lichtpunt enkel aansteking.
- * Badkamer:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 voeding badkamermeubel
 - 1 enkel stopcontact
- * Slaapkamers:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 2 dubbel stopcontacten
 - 1 enkel stopcontact
- * Buitenterras:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 enkel stopcontact

6.2 Centrale verwarming

Hieronder een beschrijving voor de appartementen.

De verwarmingsinstallatie is individueel door middel van een condenserende gaswandketel type doorstroom op aardgas die instaat voor het sanitair warm water en de verwarming.

De sturing gebeurt via een klokthermostaat, digitaal met weekprogramma met aanvullend thermostatische kranen waar nodig.

De aansluitingen naar de radiatoren komen uit de muur.

De radiatoren zijn van het type "Henrad Standard" vervaardigd uit koudgewalst kwaliteitsplaatstaal van 1,25 mm voor het waterzijdig gedeelte en in Ral 9010 (wit).

Dit kan door de architect of bouwheer worden aangepast door gelijkaardig materiaal.

Kamertemperaturen bij buitentemperatuur van -10°C :

- Living en keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 24°C

6.3 Sanitaire installatie

Uit te voeren volgens de gegevens op het plan en de volgende beschrijving. De afvoeren worden uitgevoerd uit PEHD en/of PVC in aangepaste diameter.

Alle verbindingen en toestellen zijn voorzien van de nodige leidingen aan- en afvoeren, collectoren, afsluitkranen enz.

Opsomming der voorziene toestellen, kraanwerk en bijhorigheden.

A: Gemeenschappelijke delen:

* Algemeen

- Regenwaterrecuperatie met vorstvrije buitenkraan t.h.v. de parkings.
- dubbeldienst kraan in parkeerkelder

B: Informatieve voorzieningen volgens aanduidingen op de plannen:

* Wc:

- Handwasser
- Koudwaterkraan
- Wc
- Wc zitting

* Badkamer

- Thermostatische mengkraan
- Ligbad of douche
- Douchedeur
- Douchepaneel
- Badkamermeubel met lavabo

Voor de badkamertoestellen + badkamermeubel is er een totale particuliere aankoopwaarde van 3500 € (excl. btw) voorzien in de aankoopprijs van het appartement nog te verrekenen na de definitieve keuze van de toestellen + badkamermeubel bij een door de verkoper/aannemer op te geven fabrikant / toonzaal.

6.4 Ventilatie + isolatie

De verluchtingen en isolatie gebeuren volgens de wettelijke normen en EPB berekening (systeem D met warmteregistratie is standaard voorzien.)

6.5 Liftinstallatie.

Hydraulische of elektrische liftinstallatie voor 6 personen. Een afwerking met hoogwaardige materialen, keuze volgens aannemer / opdrachtgever. Verlichting, digitale display, noodverlichting, beveiliging met fotocellen. Volautomatisch openen en sluiten van de deur. Kooi voorzien van een deur zodat er geen contact met de schachtwand mogelijk is. Indien een opstapel het sluiten van de deur verhindert zal deze automatisch terug openen.

Vloer van de lift is gelijkwaardig aan de vloer van de gemeenschappelijke inkomhal.

Dit kan door de architect of bouwheer worden aangepast door gelijkaardig materiaal.

7 GEMENE DELEN

7.1 Algemeen

De afwerking van de gemene delen is voorzien in de afwerking van het gebouw. De nodige voorzieningen worden geplaatst volgens opgave van de brandweer (blusapparaten, muurhaspels, verplichte pictogrammen, noodverlichtingen en sturing rookkoepel).

7.2 Inkom

De inkom wordt volledig afgewerkt en bevat de volgende elementen in afwerking, schilderwerken van muren en plafonds, ceramische en/of natuursteenvloeren en vloerkader.

7.3 Trappen

De trappen zullen worden uitgevoerd met ter plaatse gegoten beton en bekleding in natuursteen.

De trappen zijn voorzien van een trapleuning.

7.4 Buitenaanleg

De algemene delen: zit vervat in een nog nader te bekijken pakket tuinaanleg.
De private delen worden plantklaar opgeleverd.

7.5 Brievenbus

De brievenbussen uit te voeren in metaal en volgens een door de architect te bepalen Ralkleur.