

VERKOOPLASTENBOEK









ASSISTENTIEWONINGEN – DE MOUTERIJ



1. INLEIDING

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van het project:

| | | | | |
|--------------------------|---|----------------------------|----------------------|-----------------|
| Architect |  | Crepain Binst Architecture | Vlaanderenstraat 6 | B2000 Antwerpen |
| Architect |  | Schellen Architecten bvba | Dorp 71 | B2820 Bonheiden |
| Landschapsarchitect |  | Land Inzicht | Albertlaan 2 bus C20 | B1190 Brussel |
| Omgevingsaanleg Techniek |  | Ingenieursbureau France nv | H. Geeststraat 22 | B2500 Lier |
| Veiligheidscoördinatie |  | Fi-Safety Consult | Gestelhoflei 2C | B2820 Bonheiden |
| Studiebureau Stabiliteit |  | DS Engineering | Lange Leemstraat 372 | B2018 Antwerpen |
| Adviesbureau Technieken |  | Gebotec | Kaphaanlei 37 | B2640 Mortsel |
| EPB-verslaggever | EP05954  | Fi-consult | Gestelhoflei 2C | B2820 Bonheiden |

Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften:

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordeningen van de Bouwtoelating

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning van 19 september 2017, zullen aangerekend worden aan de Kopers.

De datum van voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de tienjarige aansprakelijkheid, conform de wet Breyne.

INHOUDSTABEL

1. Inleiding
2. Algemene beschrijving van het project
3. Erkende assistentiewoningen
4. Ondergrondse ruwbouwwerken
 - 4.1 Bemaling
 - 4.2 Grond- en funderingswerken
 - 4.3 Ondergrondse parking en bergingen
 - 4.4 Rioleringsnetten
 - 4.5 Voorzieningen opstijgend grondvocht
5. Bovengrondse werken
 - 5.1 Structuur
 - 5.2 Gevel
 - 5.3 Dakwerken
 - 5.4 Binnenwanden
 - 5.5 Geluids- en thermische isolatie
6. Privatieve binnenafwerking
 - 6.1 Plafond- en muurafwerking
 - 6.2 Dekvloeren
 - 6.3 Vloer- en wandafwerking
 - 6.4 Binnenschrijnwerk
 - 6.5 Raamtabletten
 - 6.6 Schilderwerken
 - 6.7 Sleutelplan en toegangscontrole
 - 6.8 Varia
7. Technische installatie
 - 7.1 Elektriciteit
 - 7.2 Keuken
 - 7.3 Sanitaire installatie
 - 7.4 Verwarming
 - 7.5 Ventilatie
8. Gemeenschappelijke binnenafwerking
 - 8.1 Ondergrondse parking/berging
 - 8.2 Inkomhal, gemeenschappelijke gangen en trappen
 - 8.3 Gemeenschappelijke ruimte
 - 8.4 Lift
 - 8.5 Branddetectie- en beveiliging
 - 8.6 Signalisatie
9. Omgevingsaanleg
10. Klantenbegeleiding
11. Algemene voorwaarden

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

“Huisvesting van morgen” kan zich dankbaar optrekken aan historische sites die door erkentelijke transformaties een sterke tweede jeugd ondergaan. Naast voormalige loodsen, pakhuizen, kloosters en kerken is de Mouterij van weleer te Putte, de sterke ruggengraat van een nieuwe ontwikkeling als verstandige verdichting bij het centrum van Putte.

Dit voormalig historisch erfgoed werd gaandeweg dramatisch ontwikkeld met een gevelconcept dat het authentieke karakter verbergt. Het gebouw wordt helemaal uitgezuiverd en de oude gevels komen weer vrij. Oorspronkelijke, nog zichtbare openingen worden terug opengemaakt. Naar de toekomst zal dit pand in al zijn glorie getransformeerd worden met een vernieuwde gevelenveloppe in baksteen.

De diverse bouwlagen zullen herbestemd worden naar assistentiewonen met rondom brede verdiepingshoge ramen met transparante balustrades. De sokkel met diverse gemeenschapsvoorzieningen staat voor het ontvankelijk en uitnodigend karakter van de site, als toegangspoort naar de achtergelegen urban villa's. De Mouterij zal als landmark naar de context versterkt worden met een beperkte optopping als kroon op het gebouw.

Evenwijdig met de steenweg voorziet deze ontwikkeling een uitbreiding van de Mouterij in een eigen actuele architectuur met frisse accenten en een warme uitstraling. Beide gebouwen, genoemd Residentie Merbau en Residentie Okan, presenteren zich als een opwaardering van de buurt en tonen zich als de lantaarn van een achtergelegen semi-publiek park met de landschappelijke ingrediënten van kwalitatief dorpswonen.

De vier solitaire parkvolumes staan luchtig geschikt op het terrein rondom een centrale vertoevingsplek. Ze kregen de namen Residentie Tali, Sapelli, Mahonie en Meranti, verwijzend naar de houtzagerij die als laatste nog gehuisvest was op de site.

Strakke en golvende paden ontsluiten de vele hoekappartementen met grote leefterrassen en grote beglaasde raamvlakken. De keuze voor lichte tinten ondersteunt een architectuur die zich helder, strak en klassevol wil integreren als actueel antwoord op de behoefte aan kwalitatief, duurzaam en eigentijdse huisvesting.

Uw assistentiewoning zal gelegen zijn in een Groep van Assistentiewoningen, waarbij een woonassistent zal zorgen voor noodhulp en eventuele zorgverstrekking voor alle 38 units.

Wonen in een park, wonen in een Mouterij, wonen dichtbij het centrum van Putte als dankbaar infuus van een ambitieuze kernversterking met een breed en boeiend aanbod aan woontypologieën. Het nieuwe Putte overwint opnieuw De Mouterij !

Het complex De Mouterij bestaat uit in totaal 8 delen:

- de ondergrondse parking, genaamd PARKING I;
- de ondergrondse parking, genaamd PARKING II
- 6 gebouwen, genoemd:
 - o Residentie Merbau - gebouw A, 14 assistentiewoningen
 - o Residentie Okan - gebouw B, 24 appartementen
 - o Residentie Tali - gebouw C1, 12 assistentiewoningen
 - o Residentie Sapelli - gebouw C2, 12 assistentiewoningen
 - o Residentie Mahonie - gebouw D1, 10 appartementen
 - o Residentie Meranti - gebouw D2. 10 appartementen

3. ERKENDE ASSISTENTIEWONINGEN

Een assistentiewoning lijkt op een 'normale' (gestapelde) woning, die evenwel aangepast is aan bewoning voor oudere mensen met een zorgbehoefte. Een erkende assistentiewoning moet beantwoorden aan specifieke voorwaarden, zowel met betrekking tot bouwkundige aspecten als ondersteunende dienstverlening.

Assistentiewoningen moeten exclusief en gegarandeerd bewoond worden door senioren (65+). De woningen moeten senioren in staat stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, waar nodig ondersteund, en blijven deelnemen aan het maatschappelijk leven. Een beperkt aandeel (max. 25%) kan ook bewoond worden door bewoners met een specifieke zorgnood buiten de leeftijdscategorie.

Een aantal belangrijke vereisten waar een assistentiewoning aan moet voldoen zijn vastgelegd in de erkenningsvoorwaarden voor groepen van assistentiewoningen (BVR 12 oktober 2012, BVR 24 juli 2009 en Woonzorgdecreet 13 maart 2009). Daarnaast gelden ook strengere eisen naar brandveiligheid.

De groepen van assistentiewoningen worden voortaan in essentie geregeld door de volgende bepalingen:

- het Woonzorgdecreet (in het bijzonder art. 33 tot 36, 58 tot 60, 62 tot 67 en 72 tot 77);
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregels voor woonzorgvoorziening en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers (het 'Stambesluit'), dat de nieuwe programmatieregels en erkenningsvoorwaarden voor voorzieningen omvat, en waaraan een nieuwe bijlage XVI is toegevoegd die (onder meer) de erkenningsvoorwaarden bevat voor de erkende groepen van assistentiewoningen;
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedures voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers, dat de procedures bepaalt voor de erkenning en de aanmelding van de groepen van assistentiewoningen, evenals de regels aangaande de intrekking, de schorsing van de erkenning en de daarmee verband houdende beroepsmogelijkheden (het 'Procedurebesluit');
- het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 1989 houdende de specifieke veiligheidsaspecten waaraan de groepen van assistentiewoningen moeten voldoen om erkend te worden.

Meer bepaald worden in de groep van assistentiewoningen ruimere circulatieruimtes voorzien alsook een ruimere traphal.

Een gemeenschappelijke polyvalente ruimte met aangepast sanitair toegankelijk voor alle bewoners wordt eveneens voorzien om occasionele activiteiten te organiseren en als ontmoetingsruimte.

Er is aandacht besteed aan de rolstoeltoegankelijkheid van de woning en de sanitaire cel.

De woning zelf is uitgerust met een oproepsysteem dat de bewoner toelaat ten allen tijde een noodoproep te plaatsen.

4. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

4.1 Bemaling

In functie van de heersende grondwaterstand worden indien nodig bemalingswerken uitgevoerd ten behoeve van het grondverzet en de ondergrondse werkzaamheden.

4.2 Grond- en funderingswerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, de ondergrondse parkeergarages (waar van toepassing) en de rioleringen.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse Wetgeving.

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken worden diepsonderingen uitgevoerd die het draagvermogen bepalen van de onderliggende grondmassieven. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen.

De aanduidingen van de funderingen op de plannen van de architect zijn richtinggevend. De exacte funderingswijze, afmetingen en betonsamenstelling worden definitief bepaald door de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de lastendalingen.

4.3 Ondergrondse parking en bergingen

De funderingen en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton of metselwerk onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of metselwerk in betonblokken. De onderzijde van de platen boven de kelder blijven in het zicht, de voegen tussen de platen zichtbaar.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierd beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen en krimp scheuren inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De staanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en voorzien van een belijning.

4.4 Rioleringsnetten

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PVC-buizen met de nodige toezichtputten, schep- en controleputten, sifonputten, Grijs water en fecaliënwater worden afgevoerd naar de straatriolering in overeenstemming met de voorschriften van de gemeente en de eventuele bepalingen van de milieuvergunning. Dit alles tot het bekomen van een lek- en geurdicht geheel. De buizen worden opgehangen en zichtbaar gelaten in de ondergrondse bouwlaag door middel van beugels of worden ingegraven. Het regenwater afkomstig van de nieuwe, platte daken en van de buitenruimte wordt gecollecteerd in overeenstemming met de bepalingen van de bouw- en milieuvergunning.

Er wordt een regenwaterrecuperatie geplaatst, conform de voorwaarden opgenomen in de bouwvergunning. Het regenwater in deze tank kan gerecupereerd worden voor gemeenschappelijk gebruik. Daarnaast wordt ook een combinatie van ondergrondse buffering en bovengrondse wadi voorzien om het hemelwater te bufferen en vertraagd af te voeren bij hevige regenval.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (bvb. pompen, pompput, ...) noodzakelijk zouden zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de Bouwheer zijn.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen, garageboxen en/of bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies.

4.5 Voorzieningen opstijgend vocht

Waar nodig worden de nodige maatregelen getroffen om opstijgend vocht te voorkomen.

5. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

5.1 Structuur

Alle structurele elementen worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie van de ingenieur. De maatvoering op de architectuurplannen is dus louter benaderend. De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton (welfsels, predallen of ter plaatse gestort beton al naar gelang het geval).

De dakplaten worden eveneens uitgevoerd in gewapend beton. Dragende wanden worden uitgevoerd in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, of metselwerk.

Kolommen en balken worden uitgevoerd in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd.

Niet dragende wanden worden hoofdzakelijk uitgevoerd in metselwerk, gipskarton of gelijkwaardig al naargelang het geval.

Uitkragende terrassen en luifels in gewapend beton of geprefabriceerde elementen uit architectonisch beton worden voorzien van een thermische onderbreking.

Bij de dimensionering van de structuur werd rekening gehouden met een nuttige gebruikslast van:

- 250 kg/m² in de kelder
- 300 kg/m² in de gangen en publiek toegankelijke ruimtes
- 200 kg/m² in privatieve ruimtes
- 400 kg/m² op de terrassen
- 500 kg/m² ter hoogte van de dakplaat tussen de gebouwen

Het plaatsen van belangrijke puntlasten op bvb. terrassen kan enkel na voorafgaand akkoord van de stabiliteitsingenieur

5.2 Gevel

Gevelbekleding

Buitengevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen conform de aanduidingen van de architect. De formaten, kleuren, texturen en verband worden gekozen door de architect en zijn bepalend om tot een harmonieus, architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevels worden uitgevoerd met een dragend binnenspouwblad in gewapend beton of metselwerk al naargelang het geval, een geïsoleerd verluchte spouw en een buitenspouwblad in gevelmetselwerk, hout, aluminium en/of zichtbeton. Dit zoals vermeld op de gevelplannen van de architect.

Binnen de renovatie van de gevel van Residentie Merbau (A) zal de nieuw voorgemetste gevelsteen weggenomen worden en komt de oude gevel terug tot zijn recht. Aan de binnenzijde worden gyproc voorzetwanden voorzien. De hoogste verdieping (de set-back) is een houtskeletbouw.

De gevelisolatie zal voorzien worden qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de minimumeisen van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Deur- en raamdorpels

Deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in aluminium, composiet of blauwe hardsteen al naargelang het geval en volgens de keuze van de architect.

Terrassen en balkons

De terrassen en balkons worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, geprefabriceerde elementen van architectonisch beton of staal al naargelang het geval en volgens de keuze van de architect. Balkons in ter plaatste gestort beton worden bekleed met betonnen terrastegels om een drempelloze overgang voor makkelijk gebruik te garanderen.

Borstweringen worden uitgevoerd in gelakte stalen spijlen bevestigd aan een voet van gevelmetselwerk. Terrasschermen worden uitgevoerd in gelakte vlakke aluminium of staalplaat.

Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium profielen met thermische onderbreking en beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmte-doorgangscoefficiënt.

De ramen zijn voorzien van vaste delen, schuiframen en/of draai- en kipramen al naargelang het geval en volgens de plannen van de architect. De kleur van de ramen wordt gekozen door de architect.

Daar waar een schuifraam is voorzien, wordt deze verzonken in de vloer geplaatst, zodat er geen opstap naar buiten toe is.

Raamdorpels en deurdorpels zijn uitgevoerd in aluminium, natuursteen of zichtbeton volgens de bouwtoelating.

De ramen en deuren worden voorzien van dubbele beglazing met verbeterde thermische isolatie (max. u-waarde = 1,1 W/m²K). Alle ramen voldoen aan de normen inzake veiligheid en gezondheid en de voorschriften van de veiligheidscoördinator.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De inkomdeuren van de assistentiewoningen zijn deuren met een spion, driepuntsluiting en veiligheidscilinder. Een sleutelplan is voorzien in combinatie met deze inkomdeuren.

5.3 Dakwerken

Daken

De daken worden geïsoleerd volgens de richtlijnen van de EPB-adviseur. De isolatie wordt uitgevoerd in PIR, PUR of rotswol. De dakdichtingen worden uitgevoerd in PVC, EPDM of bitumen al naargelang het geval.

De platte daken zijn uitgevoerd volgens het principe van het Warm Dak met een 1- of 2-laagse dakdichting. De eindlaag is voorzien van een technische goedkeuring Butgb en geschikt voor de voorgestelde toepassing.

Er wordt in het project een ballastlaag of groendak voorzien volgens de bepalingen van de bouwvergunning.

Regenwaterafvoer

Het regenwater van de daken wordt opgevangen in leidingen in kunststof of zink die in de verticale technische kokers van de gebouwen of achter de gevelbekleding worden geplaatst. Op sommige plaatsen zijn de leidingen zichtbaar. De terrassen en balkons worden uitgerust met veiligheidsoverlopen ook wel “spuwers” genoemd.

5.4 Binnenwanden

Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metselwerk (geperforeerde bakstenen, silicaatstenen, gipsblokken of betonblokken) of gipskarton al naargelang het geval en volgens de plannen van de architect en de studie van de ingenieur stabiliteit. Waar nodig worden ‘watervaste’ wanden voorzien. De afsluitwanden van de technische kokers worden uitgevoerd in metselwerk of gipskarton al naargelang het geval en volgens de keuze van de architect.

Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich kleine wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

5.5 Geluids- en thermische isolatie

Geluidsisolatie

Alle vloeren en woningscheidende wanden worden geïsoleerd volgens de richtlijnen van de ingenieur akoestiek en voldoen aan de norm NBN S01-400-1:2008.

Op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer, zodat een zwevende vloer ontstaat. Appartementsscheidende wanden worden ont dubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie van min. 54 dB.

In twee situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S01-400-1:2008:

- In appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur.

- In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgeeft naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle assistentiewoningen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Thermische isolatie en energieprestatie

Alle gevels, vloeren en wanden worden geïsoleerd in overeenstemming met de richtlijnen van de EPB-adviseur. Voor de assistentiewoningen wordt op het gebied van energieprestatieregelgeving een gemiddeld E-peil van 50 bereikt waarbij de nodige hernieuwbare energie wordt voorzien.

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben van K40. Elk onderdeel zal aan de in de energieprestatieregelgeving opgelegde U-max voldoen. Daarenboven dient te worden voldaan aan de opgelegde ventilatie-eisen en is oververhitting niet toegelaten. Ten behoeve van het vermijden van overhitting blijken geen screens aan de buitenzijde nodig.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, de schachtmuren en de vloer tussen de verdiepingen hebben geen invloed op het K- en E-peil maar de U-waarde dient wel max. 1 W/m² °K te bedragen.

Het energieprestatiecertificaat wordt ten laatste 6 maanden na de voorlopige oplevering overhandigd.

6. PRIVATIEVE BINNENAFWERKING

De volledige afwerking van de assistentiewoningen werd bepaald door de Bouwheer. De bouwheer heeft een zorgvuldige keuze van materialen gemaakt in overleg met de Architect om zo tot een zeer aangename en volledig conforme erkende assistentiewoning te komen.

De koper hoeft geen enkele keuze meer te maken en krijgt een instapklare woning afgeleverd.

Er zijn voor de Koper dus geen keuzemogelijkheden omtrent de afwerkingsmaterialen.

Als koper dit tijdig aangeeft, is er wel de mogelijkheid om mits meerkost toch zelf mee een aantal keuzes te maken.

6.1 Plafond- en muurafwerking

Plafonds in beton en wanden in metselwerk (betonblokken) worden afgewerkt met een klassieke, schilderklare éénlaagse pleisterlaag. Plafonds en wanden in gipskarton en wanden in gipsblokken, silicaatsteen of kalkzandsteen worden glad uitgepleisterd en eveneens schilderklaar afgeleverd. Haarscheurtjes of scheuren kunnen zich gedurende de eerste jaren na de oplevering voordoen ten gevolge van krimp en kruip en ten gevolge van het verschillende uitzettingsgedrag van de verschillende toegepaste materialen. Deze scheuren zullen nooit de stabiliteit van het gebouw aantasten en zijn inherent aan de natuur van het gebouw.

De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Om leidingen weg te werken zal een verlaagd gyprocplafond worden geplaatst waar nodig om deze te onttrekken aan het zicht. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen.

De niet-betegelde wanden en plafonds worden tenslotte voorzien van een taso en geschilderd in één kleur.

6.2 Dekvloeren

De vloerbekleding wordt aangebracht op een zwevende dekvloer die bestaat uit een thermische isolatie met een dikte van min 5 cm, een akoestische isolatie van 8 mm en een dekvloer van gewapende rijzandcementchape met een dikte van min 5 cm.

Daar waar vloerverwarming wordt voorzien is er minstens 8cm chape nodig.

6.3 Vloer- en wandafwerking

In de leefruimte, keuken, slaapkamer(s), inkomhal en nachthal, badkamer, berging en het toilet worden de vloeren bekleed met keramische tegels met bijhorende plinten. De handelswaarde van de tegels bedraagt 25 €/m² exclusief BTW en exclusief plaatsing. De prijs voor de plaatsing is gebaseerd op een tegelformaat van +/- 45 x 45 cm. De tegels worden op de chape gekleefd in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

In de badkamer worden voor alle wanden van vloer tot plafond een keramische wandbetegeling geleverd en geplaatst. De handelswaarde van de tegels bedraagt 25 €/m² exclusief BTW en exclusief plaatsing. De prijs voor de plaatsing is gebaseerd op een tegelformaat van +/- 20 x 20 cm. De tegels worden gekleefd in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel. De wandbetegeling wordt voorzien van de nodige stop- en hoekprofielen.

De inloopdouche wordt betegeld met een anti-sliptegel om uitglijden te vermijden en daarbij worden de tegels geplaatst met afschot richting de afvoergoot of –putje.

6.4 Binnenschrijnwerk

De deuren in het appartement zijn schilderdeuren met deurblad in Tubespaan met een standaardbreedte van 93 cm voor de hoofddeuren, aluminium krukken en deurbeslag. Het kassement en de omlijsting van de binnendeuren worden afgewerkt in MDF. De deuren en omlijstingen worden gelakt in dezelfde kleur als de wanden.

Voor deuren van berging en tweede slaapkamer zal een smallere deur voorzien worden.

6.5 Raamtabletten

6.6 Schilderwerken

6.7 Sleutelplan en toegangscontrole

6.8 Varia

Er worden geen kasten of meubilair voorzien.

Gordijnkasten zijn standaard wel voorzien aan alle ramen. Gordijnen aan de binnenzijde van de assistentiewoning zijn niet voorzien.

Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.

7. TECHNISCHE INSTALLATIE

7.1 Elektriciteit

Algemeen

Gemeenschappelijke delen

Privatieve delen

De elektrische standaarduitrustingen worden als volgt voorzien:

Inkomhal:

- deurbel aan inkomdeur assistentiewoning;
- centraal lichtpunt met 2 schakelaars;
- enkel stopcontact;
- videofooninstallatie met deurontgrendeling inkomdeur gebouw;
- rookdetector.

Woonkamer:

- 2 lichtpunten met 2 schakelaars;
- 4 dubbele stopcontacten;
- aansluiting voor telefonie en TV 1 x coax + 2 x UTP;
- thermostaat.

Keuken:

- voeding voor kookplaat, koelkast, dampkap, micro-oven en vaatwas;
- 2 enkele stopcontacten;
- dubbel stopcontact boven werkblad.

Badkamer(s):

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- enkel stopcontact.

Slaapkamer(s):

- centraal lichtpunt met 2 schakelaars;
- 2 dubbele stopcontacten.
- TV aansluiting in de hoofdslaapkamer

(Eventuele) hobbykamer:

- centraal lichtpunt met 1 schakelaar;
- 2 dubbele stopcontacten.

Berging:

- centraal lichtpunt met schakelaar;
- stopcontact voor voeding distributiestation verwarming;
- 2 dubbele stopcontacten voor wasmachine, droogkast en extractor;
- dubbel stopcontact.

Terras:

- centraal lichtpunt met schakelaar en armatuur volgens keuze architect.

Kelderberging (optioneel) :

Voeding gekoppeld op de gemeenschappelijke verlichting.

- lichtpunt met armatuur/lamp
- schakelaar (bediend van buiten berging) of ahv bewegingsdetectie

Elke assistentiewoning is voorzien van een eigen elektriciteitsmeter van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal in de ondergrondse verdieping. De aansluitkosten om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw zijn ten laste van de Koper, cfr. Artikel 9 en 12 van de algemene voorwaarden. Het verdeelbord van de elektrische installatie bevindt zich in de berging van de assistentiewoning en wordt geplaatst in de berging of in een nis.

De lichtarmaturen voor de terrassen en de gemene delen worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen.

Er worden standaard in de privatieve delen armaturen geplaatst door de bouwheer.

Aan de ingang van het gebouw wordt een videoparlofooninstallatie voorzien met elektrische ontgrendeling van de inkomdeur. In de inkomhal van het appartement wordt de binnenunit geplaatst. Naast de inkomdeur van elk appartement zal een bijkomende belschakelaar worden voorzien met apart belsignaal.

Elke assistentiewoning is voorzien van een vast noodoproepsysteem waarmee een spreekluisterverbinding kan tot stand gebracht worden met de noodcentrale van de dienstverlener.

7.2 Keuken

In de basisverkoopprijs van de assistentiewoning wordt een geïnstalleerde keuken voorzien. De kasten en het werkblad worden uitgevoerd in laminaat. Alle toestellen zijn van het A-merk en omvatten standaard volgende elementen:

- onderkasten, hangkasten en werkblad volgens ontwerp;
- inox verlek met ééngreepskeukenmengkraan;
- recirculatie dampkap;
- keramische kookplaat met 4 zones;
- inbouw combi-oven;
- inbouw koelkast (XXX l) met diepvriesvak;
- inbouw vaatwasmachine.

De particuliere handelswaarde van de keukens bedraagt 4.500 EUR voor de 1-slaapkamer assistentiewoningen, en 7.500 EUR voor de 2-Slaapkamer assistentiewoningen, inclusief levering en plaatsing, exclusief BTW.

Er wordt slechts 1 aanvoer koud water, 1 aanvoer warm water en 1 afvoer vuil water voorzien per keuken. Er wordt van uitgegaan dat de vaatwasser naast de spoeltafel komt en deze een gecombineerde toevoer en afvoer hebben.

Er wordt 10 jaar garantie geleverd op alle gebruikte materialen in de keukenmeubelen en 2 jaar op de inbouwtoestellen.

7.3 Sanitaire installatie

Algemene installatie

De watertellers van de gemeenschappelijke delen worden in een gemeenschappelijk tellerlokaal of in de gangen per verdieping geïnstalleerd. Elke assistentiewoning beschikt over een afzonderlijke waterteller. Het tellergeheel wordt door de installateur geleverd en geplaatst en aan de leverende maatschappij ter beschikking gesteld. De gebouwen worden aangesloten op de openbare riolering volgens de richtlijnen van de bouw- en milieuvergunning.

Sanitaire toestellen

De sanitaire installatie is van goede en duurzame kwaliteit. Alle toestellen zijn van het A-merk. De sanitaire toestellen worden in basis steeds uitgevoerd in een witte kleur. De plaatsing van de hieronder opgesomde toestellen en hun aansluitingen behoren tot de basisuitrusting. Er wordt voorzien in nodige aansluitingen (watertoevoer en – afvoer) ten behoeve van de installatie van een wasmachine in de berging. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

De sanitaire ruimtes worden rolstoeltoegankelijk en –functioneel afgewerkt, alle beugels worden voorzien. De Bouwheer heeft de toestellen vastgelegd in functie van de erkenning van de assistentiewoningen.

Inbegrepen zijn:

Toilet:

Het toilet is een type hangtoilet met ophangstructuur en softclose WC-zitting met handgrepen. Het hangtoilet biedt manoeuvreerruimte voor de voetsteunen van de rolstoel/
De beugels worden bevestigd tegen de voorzetwand met aandacht voor de stevigheid.

Een verhoogde zithoogte is beter bruikbaar voor de bewoner, maar ook voor de zorgverlening. De vaste zithoogte wordt voorzien op 47 cm (inclusief toiletbril).

De zitdiepte is de afstand van de voorzijde van de toiletpot tot tegen de achterliggende wand. Omwille van het kunnen uitvoeren van een transfer vanuit de rolstoel en de bereikbaarheid met hulpmiddelen is een zitdiepte van min 70 cm voorzien.

Een standaard hangtoilet beschikt over een zitdiepte ca 50 à 55 cm. Om een zitdiepte van 70 cm te bereiken zijn een aantal oplossingen voorhanden:

- verlengde hangtoiletten met een zitdiepte van 70 cm
- tussenstukken plaatsen tussen toilet en muur waardoor de zitdiepte van 70 cm behaald wordt
- standaard hangtoilet van 50 cm met een voorzetwand (inbouw spoelsysteem) met een beperkte breedte (door de voorzetwand dadelijk naast het spoelsysteem af te werken wordt de zitdiepte van 70 cm behaald)

De afstand van de as van het toilet tot de zijmuur bepaalt de keuze van beugel en zorgt voor meer mogelijkheden op vlak van hulpverlening.

- Indien de as van het toilet ca 45 cm uit de zijmuur geplaatst wordt, zal een vaste handgreep geplaatst worden.
- Bedraagt deze afstand meer dan 45 cm, dan zal er met een beugel (al dan niet opklapbaar) bevestigd in de achterwand, gewerkt worden.

Een beugel kan dienen als ondersteuning bij zowel het gaan zitten, het zitten zelf als bij het opstaan. Aan beide zijden van het toilet wordt een beugel geplaatst. De plaats van het toilet zal de keuze van de beugels bepalen.

- vaste wandbeugels die horizontaal, verticaal of diagonaal geplaatst worden
- steunbeugels, vast of opklapbaar en bevestigd in de achterwand (beugel aan de open zijde dienst opklapbaar te zijn)
- steunbeugels, nastelbaar in de hoogte of wegneembaar

De bereikbaarheid van de toiletpot vormt een belangrijk element voor het gebruik van hulpmiddelen. De toegang naar de toiletruimte is meestal recht tegenover de toiletpot gelegen. Op deze wijze kan de toiletpot recht bereikt worden met hulpmiddelen waardoor minder complexe manoeuvres moeten gemaakt worden. (zie verkoopplan).

Wastafel:

De aangepaste wastafel heeft een minder diepe bak dan een standaardmodel en de sifon is verder naar achter gesitueerd. Hierdoor is er een vrije ruimte onderaan waardoor zitten mogelijk wordt of een onderrijdbaarheid voor de rolstoel ontstaat. De wastafel is ingebouwd in een blad en biedt afzetruimte. Dit heeft als voordeel dat kleine benodigheden onder handbereik geplaatst kunnen worden. Deze ruimte is ook bruikbaar om bijvoorbeeld een handdoek klaar te leggen voor het douchen. Het werkblad wordt aangesloten op de muur zodat er niets van de wastafel kan afvallen.

Om een goede zitmogelijkheid en/of onderrijdbaarheid met de rolstoel te verzekeren is een vrije ruimte van 70 cm onder de wastafel voorzien. De bovenzijde van de wastafel bedraagt ongeveer 80 cm. De breedte evenals de diepte van de onderrijdbare zone bedraagt 60 cm. De as van de wastafel wordt minstens 50 cm uit de hoek geplaatst voor een goede opstelbaarheid en bruikbaarheid. Naast de wastafel is een vrije zone van 35 cm aanwezig.

De wastafel is niet geschikt om op te leunen en wordt bijgevolg voorzien van een extra stevige bevestiging. Aan beide zijden van de wastafel wordt een beugel geplaatst die tevens dienst kan doen als handdoekhouder.

De spiegel wordt ca 10 cm boven de wastafel bevestigd en is zowel bruikbaar voor zittende als staande personen. De wastafel wordt uitgerust met een éénhendelmengkraan. Een goede accentverlichting ter hoogte van de wastafel, bereikbaar vanuit zit is aanwezig.

Douche:

De douche wordt in een hoek geplaatst. De douchezone loopt gelijk met de omliggende vloer (drempelloos) en beslaat een ruimte van min 1m x 1m.

Een beperkte plaatselijke helling is nodig in functie van de afwatering. Het hellingspercentage is optimaal beperkt tot 2% zodat ze geen hinder vormt naar stabiliteit voor de gebruiker of hulpverlener. Deze helling kan ervoor zorgen dat het water naar een centraal punt of naar één zijde kan aflopen. De afvoer kan voorzien worden op verschillende manieren.

De vloer wordt voorzien van een antisliplaag en toont geen oneffenheden.

De thermostatische douchemengkraan zorgt voor een eenvoudige instellingsmogelijkheid van de juiste temperatuur, sluit verbrandingsgevaar uit en is makkelijk te bedienen.

De afstand van de kraan ten opzichte van de douchezit is niet te groot zodat de bewoner de kraan vanuit zit kan bedienen.

De hoogte van de kraan is max 90cm (bovenzijde).

De losse douchekop wordt bevestigd op de doucheglijstang, die voldoende lang is om zowel zittend als staand te kunnen douchen.

De kraan en de glijstang worden niet geplaatst op dezelfde muur als deze waar de douchezit voorzien wordt om zelfstandig gebruik te vergemakkelijken.

De douche wordt voorzien van een douchegordijn. Dit biedt de meeste mogelijkheden betreffende de toegankelijkheid van de douche.

De handgreep kan dienen als ondersteuning bij zowel het staan, het gaan zitten, het zitten zelf als bij het terug opstaan. Er zijn verschillende mogelijkheden.

De douche kan uitgerust worden met een vaste of wegneembare douchezit. De douchezit wordt op de aangrenzende wand van de kraan geplaatst. De afstand van de as van de douchezit tot de wand bedraagt ongeveer 45cm. De hoogte van de douchezit bevindt zich tussen de 45cm en 50cm. Het zitoppervlak bedraagt min 44cm diep en 40cm breed.

7.4 Verwarming

De verwarming en warmwaterproductie voor de appartementen gebeurt op basis van aardgas met op elk appartement een eigen hoogrendement condensatieketel met warmwaterproductie (type 24kW, delta T25° bij 13,8 l/min). De rookgasafvoer geschiedt via een CLV- kanaal. Elk appartement is voorzien van een eigen gasteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

Overall in de assistentiewoning is standaard vloerverwarming voorzien. De regeling van de temperatuur in de wooneenheid gebeurt door middel van een klokthermostaat die in de leefruimte wordt voorzien. De regeling van de werking van de vloerverwarming in slaapkamer en berging kan manueel bijgesteld worden, t.o.v. de ingestelde temperatuur in de leefruimte.

Er is per assistentiewoning een één gasteller van de nutsmaatschappij voorzien, opgesteld in het tellerlokaal. De aansluitkosten om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw zijn ten laste van de Koper, ieder naar zijn aandeel in de gemene delen.

De vloerverwarming is zo berekend dat bij een buitentemperatuur van -10 °C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Leefruimte: + 22°C
- Keuken: + 22°C
- Badkamer/douche: + 24°C
- Slaapkamer/overige kamers: + 22°C

Er wordt geen verwarming in de gemene delen en gangen voorzien, met uitzondering uiteraard van de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.

7.5 Ventilatie

Er wordt voorzien in een balansventilatiesysteem, het zogenaamde Systeem D, dat functioneert volgens het principe van een individuele mechanische aanvoer en afvoer van lucht. Het systeem is voorzien van warmteterugwinning met hoog rendement (>80%). In leefruimtes en slaapkamers wordt verse lucht aangevoerd. In badkamers, toiletten, keukens en technische bergingen wordt de vervuilde lucht afgevoerd conform de geldende EPB-norm.

De individuele motor en de extractiekanalen worden opgehangen in de berging.

De kanalen worden zoveel mogelijk ingebetonneerd in de draagstructuur van het gebouw. In de bergingen blijven de kanalen in het zicht. Het ophangen of doorvoeren van verluchttingsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De extractiekanalen zijn voorzien van regelbare extractiemonden.

8. GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENAFWERKING

8.1 Ondergrondse parking/berging

In de ondergrondse parking zijn zowel open staanplaatsen als private bergingen voorzien. De open parkeerplaatsen worden voorzien van een belijning en nummering.

Ter hoogte van de inrit naar de parking wordt een elektrisch opengaande poort of poorthekken met lichtpunt voorzien. Deze poort wordt bekleed met staal, aluminium of kunststof volgens de keuze van de architect en indien nodig voorzien van roosters voor de ventilatie van de parkeergarage. Deze poort kan worden geopend via een sleutel en afstandsbediening. Per privatieve staanplaats wordt één afstandsbediening voorzien. Alle onderdelen van de poort zijn roestbestendig. De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst beton. Wanden, kolommen, balken en plafonds worden niet afgewerkt. Enkel de deuren en deurkassamenten worden geschilderd.

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, de poort en de liftinstallatie is meetbaar door een afzonderlijke teller.

De private bergingen zijn verdeeld over één kelderverdieping en worden verkocht met de assistentiewoningen. De vloeren worden uitgevoerd in industrieel gepolijst beton. De wanden worden uitgevoerd in metselwerk en niet afgewerkt. De deur wordt geplaatst door de Bouwheer; de cilinder wordt eveneens door de Bouwheer geplaatst en zit vevat in een sleutelplan voor de Koper, zodat er maar één sleutel nodig is. In de private bergingen wordt door de Bouwheer een verlichtingsarmatuur geplaatst, bediend door een bewegingsdetector, aangesloten op de teller van de gemene delen. In de private bergingen is er geen stopcontact voorzien.

Er zijn eveneens afvalbergingen voorzien.

De ondergrondse private delen (alle parkeerruimtes, bergingen) en gemene delen worden borstelschoon opgeleverd.

8.2 Inkomhal, gemeenschappelijke gangen en trappen

De bovengrondse gemene delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de Architect. Alle wanden en plafonds worden geschilderd. De gangen worden functioneel afgewerkt voor

mindervalide bewoners en bezoekers. De gemene delen worden volledig afgewerkt opgeleverd alvorens de oplevering van de privatieve delen mogelijk is.

Elke gang wordt uitgerust met leuning om de verplaatsing comfortabel te maken. De leuning zijn aan beide zijden aanwezig en lopen continue door. De hoogte is voorzien op ca 95 cm ten opzichte van de vloerplaat. De leuning hebben een ronde of ovale vormgeving met een diameter van ca 5 cm. Tussen de wand en de leuning is een vrije ruimte die toelaat om een goede greep te hebben. In de inkomhallen en de gangen worden de vloeren bekleed met keramische tegels met bijhorende plinten. Het formaat, de kleur en het soort tegel verschillen al naargelang het geval en zijn volgens de keuze van de Architect. De plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De trappen worden uitgevoerd in beton en worden verder niet afgewerkt. De trap treden en bordessen bestaan uit glad grijs beton en worden voorzien van een ingewerkte anti-slipneus. De wanden in de trappenhuisen zijn in beton of metselwerk al naar gelang het geval en worden niet afgewerkt. De vloeren zijn in beton en bekleed met keramische vloertegels. De leuning zijn in aluminium of gelakt staal.

De toegang tot het gebouw is voorzien op een centrale plaats. De toegangsdeur is voorzien van een vrije doorgangsbreedte van min 90 cm.

De binnenruimte van het sas beschikt over een minimale diepte van 150 cm. In het inkom sas worden een videoparlofooninstallatie (hoogte tussen 90 cm en 120 cm) en een postbus geheel voorzien. Elke assistentiewoning beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen. In het sas wordt een vloerplaatkader in de bevloering ingewerkt en voorzien van een schoonloopmat met het de naam van de residentie in de Proxliving kleur/lettertype.

8.3 Gemeenschappelijke ruimte

Ten behoeve van de bewoners wordt er een gelijkvloerse gemeenschappelijke ruimte ingericht met kastenwand, bezoekerssanitair en terras. Deze ruimte blijft toebehoren aan de gemene delen en kan niet worden geprivatiseerd. Ook de woonassistent zal er een plaats hebben.

De tafels en stoelen zijn optimaal rechtlijnig en op een logische wijze opgesteld. Zo is het voor iedereen eenvoudig om te kunnen circuleren doorheen de ruimte. Vanuit de gemeenschappelijke ruimte is een directe en zichtbare relatie met het bezoekerssanitair (min 1 aangepast toilet). De inrichtingsmogelijkheden dragen bij aan het creëren van een huiselijke sfeer.

De gemeenschappelijke buitenruimte sluit rechtstreeks aan op de gemeenschappelijke ruimte. De buitenruimte kan zowel een tuin zijn of een terras al naar gelang het geval. De toegang verloopt via een deur en/of een schuifraam mits drempelloze overgang.

8.4 Lift

De capaciteit van de personenliften verschilt van geval tot geval. Elk gebouw beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering NEN-EN 81-70. De norm bepaalt de cabineafmetingen en de interieuraccessoires die de toegang voor mensen met een beperking vergemakkelijken.

De lift is groter dan wettelijk opgelegd en heeft een vloeroppervlak van circa 1,10m x 2,00m of groter waardoor hij heel makkelijk bruikbaar is voor een rolstoelgebruiker met begeleider.

De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale, met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De bordesdeuren worden geschilderd. De vloeren in de liften worden bekleed met dezelfde keramische tegels als in de gemeenschappelijke gangen.

Indienststelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle instantie.

8.5 Branddetectie en –beveiliging

De parking wordt volgens de geldende voorschriften uitgerust met een branddetectie-installatie die bestaat uit detectoren, sirenes en drukknoppen. De parking wordt eveneens uitgerust met de nodige ventilatiesystemen (natuurlijk of gedwongen) om te voldoen aan de geldende voorwaarden.

De gebouwen worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de brandweer en de van kracht zijnde wetgeving inzake brandveiligheid en –preventie. De gemeenschappelijke delen worden uitgerust met branddetectoren, brandblussers, haspels, rookafvoerkoepels, noodverlichting en drukknoppen.

9. OMGEVINGSAANLEG

Buitenaanleg is voorzien zoals aangeduid op de plannen die deel uitmaken van de vergunning.

De kwalitatieve afwerking van verhardingen en groenstroken worden naar kleur en afmetingen vastgelegd naar ontwerp en eisen van de leidinggevende tuinarchitect.

Het onderhoud tot aan de voorlopige oplevering is inbegrepen, na de voorlopige oplevering is dit ten laste van diegene die er het privaat genot van heeft en voor de gemene tuin ten laste van de VME. Bouwheer heeft het recht hiervoor een eerste onderhoudscontract vast te leggen dat minstens loopt tot einde garantieperiode en dit voor rekening van de mede-eigendom.

10. KLANTENBEGELEIDING

Alle assistentiewoningen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkoopslastenboek. Deze basisafwerking werd door de Bouwheer vastgelegd in functie van de erkenningsvoorwaarden voor assistentiewoningen enerzijds en anderzijds een modieus en praktisch onderhoudbaar geheel te bekomen.

In principe heeft de Koper geen keuzemogelijkheden binnen dit afwerkingspakket. Er is dus voor de afwerking van de assistentiewoningen geen klantenbegeleiding nodig (en dus ook niet voorzien).

Indien de Koper alsnog staat op een gepersonaliseerde afwerking van zijn assistentiewoning kunnen daaromtrent afspraken gemaakt worden met de Bouwheer die hiervoor aan de Koper een kostentussenkomst van max 1.000€ zal aanrekenen. De Koper heeft in dat geval de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijner lasten en de verbintenis aangaan met interieurarchitect staan los van deze overeenkomst.

De Koper kan voor zijn rekening bijkomende werken laten uitvoeren met betrekking tot de verdere inrichting van zijn appartement. Het gaat bij voorbeeld over het leveren en plaatsen van gordijnen of het plaatsen van ingemaakte kasten.

a) De Koper laat de werken uitvoeren door de Bouwheer. Deze laat hiervoor een offerte opstellen die hij ter ondertekening voorlegt aan de Koper. De Koper zal binnen de 8 kalenderdagen zijn akkoord geven, zo niet wordt de Koper verondersteld af te zien van verdere afwerking. De Bouwheer zal instaan voor de coördinatie en het respect van de in de offerte afgesproken planning der werken.

b) De Koper voert de werken uit in eigen beheer. De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na voorlopige oplevering en volledige (100 %) betaling van de afgesproken koopsom.

De Koper neemt hierbij alle verantwoordelijkheid op zich op gebied van:

- voorbereidende werkzaamheden en aanvaarding van de ondergrond;
- kwaliteit van de uit te voeren werken;
- stockage van goederen bij levering in afwachting tot plaatsen;
- bewaking en diefstal;
- ongevallen.

De Bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de Koper uitvoert in eigen beheer. De Koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd.

11. ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1

De door de Koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de andere assistentiewoningen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

Artikel 2

Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende ontwerpers en aannemers die werken uitvoeren op de site.

Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Bouwheer een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De Koper erkent het recht van de Bouwheer om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De Bouwheer heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

Artikel 4

De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn assistentiewoning, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Bouwheer of diens vertegenwoordiger.

Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de Koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de Koper deze regel overtreedt, ontslaat de Koper de Bouwheer van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

Artikel 6

Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Bouwheer zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

Artikel 7

De Bouwheer kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de assistentiewoningen.

Artikel 8

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid: Vierkante meter (m²), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een assistentiewoning;
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoningproject

Methode: In de oppervlakte van de assistentiewoning zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere assistentiewoningen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

Inbegrepen:

- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel uitmaken van de omtrek van de assistentiewoning;
- de schacht t.b.v. private technieken van de assistentiewoningen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m²

Niet inbegrepen:

- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- de privatieve terrassen;

Meetcode terras: oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

Meetcode privatieve berging in kelder: oppervlakte bergingen wordt gemeten tussen de muren.

Artikel 9

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper, ofwel 100% indien privaat, of naar zijn aandeel in de gemene delen indien gemeenschappelijk. Op alle aansluitingskosten inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen (electriciteit en gas) van de binnensite, zal een coördinatiekost van 10 % worden gerekend.

De Koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen, ofwel aan de Bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de Kopers. De verbruikskosten zijn ten laste van de Kopers van bij de voorlopige oplevering van het door hun gekochte assistentiewoning.

Artikel 10

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB.

Artikel 11

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de Bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

Artikel 12

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs : - kosten en lasten; - de aansluitingen voor water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV, riolering en de coördinatiefee hierop (op de kost van de nutsaansluitingen) van 10 % voor de Bouwheer.

Artikel 13

Ingeval van tegenspraak tussen de onderheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

1. Basisakte
2. Notariële aankoopakte
3. Onderhandse verkoopsovereenkomst
4. Verkoopslastenboek
5. Verkoopsplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Dit document werd opgemaakt te Antwerpen op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Bouwheer,

De Koper,

....,
gevolmachtigde