



# PLAZACITY

**Verkoopslastenboek**

**Residentie PLAZACITY in Willebroek**



**24 erkende assistentiefats**

**2 commerciële ruimten op het gelijkvloers**

**ondergrondse parkeergarage**

## INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING .....	3
2. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT EN DE ASSISTENTIEFLATS.....	4
3. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW .....	5
4. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	9
5. AFWERKING VAN DE COMMERCIËLE RUIMTE .....	11
6. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN.....	11
7. ALGEMENE VOORWAARDEN.....	17

## 1. INLEIDING

Het woonproject wordt gerealiseerd met een team van professionelen waarbij vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget en een persoonlijke aanpak centraal staan.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van dit woonproject :

**Aannemer – bouwheer**

DCA, Lilsedijk 50 2340 Beerse

**Architect**

Ring Partners Architecten, Scheepsbouwersstraat 4/1a 9150 Rupelmonde

**Interieurarchitect**

Insight ° Interieur-concept-advies Gil Wyckmans, Mechelsesteenweg 235 te 2018 Antwerpen

**Veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving**

Peritas – Stabilas, Laarstraat 3 te 2610 Antwerpen

**Ingenieur stabiliteit – Ingenieur technieken**

Peritas – Stabilas, Laarstraat 3 te 2610 Antwerpen

**Ingenieur elektriciteit**

Peritas –Ingenieursbureau, Laarstraat 3 te 2610 Antwerpen

## 2. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT EN DE ASSISTENTIEFLATS

### 2.1 Het project

Dit nieuwbouwproject is gunstig gelegen in het centrum van Willebroek: in de nabijheid van winkels en vlot bereikbaar met de auto of met het openbaar vervoer. Er bevindt zich een bushalte op loopafstand van de residentie. Residentie PLAZACITY bestaat uit 24 erkende assistentiefiets, twee commerciële ruimten en een ondergrondse parkeergarage met autolift, gelegen op de hoek van de Overwinningstraat en de Vooruitgangstraat.

### 2.2 De assistentiefiets

#### 2.2.1 Concept

Op de hoek van de Overwinningstraat en de Vooruitgangstraat wordt een nieuw, in het oog springende gebouw met 24 stijlvolle assistentiewoningen op maat gebouwd voor de actieve 65-plusser.

Residentie Plazacity biedt zowel 1 slaapkamer als 2 slaapkamer assistentiefiets aan, allemaal voorzien van een privaat terras. Op het gelijkvloers komen er twee commerciële ruimten voor winkels of vrije beroepen.

Tevens is er een ondergrondse parkeergarage met autostaanplaatsen en individuele bergingen.

Het wooncomplex biedt zijn residenten (eigenaars of huurders) de mogelijkheid om zelfstandig en onafhankelijk te wonen in een huiselijke omgeving, waar diverse woon- en zorgdiensten binnen hun handbereik worden gebracht.

Om deze “service” mogelijk te maken wordt een beheersinstantie aangeduid, die ter beschikking van de residenten zal staan om veiligheid, comfort, zorg en assistentie wanneer nodig te garanderen.

#### 2.2.2 Uitbating – dienstverlening

De uitbating van het complex zal gebeuren door de VZW Onafhankelijke Thuiszorg Verenigingen, afgekort OTV.

OTV heeft van de Vlaamse Overheid een erkenning van onbepaalde duur voor de uitbating van assistentiewoningen waardoor kwaliteitsgarantie is verzekerd.

De Residentie Plaza aan de overkant van het complex, eveneens uitgebaat door OTV, opende haar deuren in 2010 met de uitbating van 24 assistentiewoningen, in 2013 kwamen daar nog eens 33 assistentiewoningen bij.

Naast een aantal basisdiensten zoals de aanwezigheid van een professionele woonassistent, die een algemene brede ondersteuning zal bieden aan de residenten, het initiëren van crisis- en overbruggingszorg, de organisatie van animatie en activiteiten, coördineert OTV ook zorgverlening en comfortdiensten.

OTV is trouwens al jarenlang een vaste waarde in het verlenen van deze diensten en service in de ruime regio.

Deze diensten worden op afroep besteld en, indien van toepassing, afzonderlijk aangerekend aan de resident door de diensten leverende partij.

Aan de overzijde van de Overwinningstraat bevindt zich het prestigieuze totaalcomplex Seniorplaza, een levendige plek waar wonen, werken en winkelen, welzijn en wellness harmonieus samengaan. U vindt er naast het zorg- en thuishotel ook het wellness- en aquacentrum, de Plaza en de winkel-wandelboulevard.

Als resident van Plazacity kunt u genieten van tal van voordelen die Seniorplaza te bieden heeft: gebruik van de kinéruimte, voordeeltarief bij gebruik van het zwembad, kortingen bij commerciële partners .....

### 2.2.3 Erkenning

Het complex zal gebouwd en uitgebaat worden als een groep van erkende assistentiewoningen. Het project voldoet zowel conceptueel als inzake uitbating en dienstverlening aan alle erkenningsvoorwaarden. Zo is het project algemeen bewegingsvriendelijk en zijn er brede gangen met leuning en ruime liften voorzien zodat de flats ook geschikt zijn voor hulpbehoevende senioren.

Het gebouw wordt volgens de huidig geldende normen opgericht en afgewerkt, rekening houdend met de specifieke bouw- en erkenningsvoorwaarden dewelke opgelegd zijn door de van kracht zijnde wetgeving en Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de groepen van assistentiewoningen van 12 oktober 2012 in uitvoering van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009.

### 2.2.4 Fiscale voordelen

Als groep van erkende assistentiewoningen zullen de kopers van de assistentieflats de wettelijk voorziene fiscale voordelen genieten, met name het verlaagd BTW-tarief op de aankoop van het constructie-aandeel tbv 12% in plaats van 21% en een vrijstelling van onroerende voorheffing.

## 3. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

### 3.1 Ondergrondse constructie

#### 3.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek, de grondsonderingen en de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maakt de berekeningsnota's en stabiliteitsplannen op.

#### 3.1.2 Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 3.1.3 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren, liftschachten, traphallen, gewapende betonnen balken en stalen liggers, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 3.1.4 Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken of ter plaatse gestorte betonwanden.

### 3.1.5 Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

## 3.2 Bovengrondse constructie

### 3.2.1 Draagstructuur

De wanden worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de gespecialiseerde ingenieur. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), cellenbeton of gipsblokken. De aanduidingen op de verkoopplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

Woning-scheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie, conform het "normaal akoestisch comfort" zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 en thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

### 3.2.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in gewapend beton, ter plaatse gestort of met behulp van welfsels of breedvloerplaten, volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

### 3.2.3 Binnenmuren

De lichte scheidingswanden worden geplaatst in gyproc.

De aanduiding op de verkoopplannen is louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen in materialen en afmetingen voordoen.

### 3.2.4 Gevels

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in lichtkleurige gevelsteen met een dunbedmortel of verlijmd. Merk en type volgens keuze architect. Bepaalde delen van de gevels op de dakverdieping worden afgewerkt met houtkleurige gevelbekledingspanelen, met een duurzaamheidsklasse voor buitentoepassing volgens keuze architect.

### **3.2.5 Voegwerken**

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

### **3.2.6 Passerelle achtergevels**

De toegang tot de verscheidene flats op de verdiepingen gebeurt via een veilige en zeer stevige passerelle, langs één zijde beveiligd met glazen (gelaagd veiligheidsglas) borstweringen en langs de andere zijde met verticale houten padoek-afrastering. De afstand van de passerellen tot de achtergevels bedraagt ten minste 1,50 m om inkijk in de flats te verhinderen.

### **3.2.7 Technische verdieping**

De technische verdieping (4<sup>e</sup> verdieping) is volledig gebouwd in houtskeletbouw, waarbij de gevels, de vloer en het dak volledig brandveilig zijn afgewerkt volgens de voorschriften van de huidige brandweernormen.

Op deze technische verdieping bevinden zich de ketels van de centrale verwarming (op aardgas) alsook de warmwaterproductie via zuinige zonneboilers.

## **3.3 DAKWERKEN**

### **3.3.1 Platte daken**

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit meerlaagse bitumineuze dakdichting met technische goedkeuring en 10-jarige waarborg.

### **3.3.2 Groendaken**

De platte daken op de verdiepingen en op de overkapping van de passerelle op de 3<sup>e</sup> verdieping zijn uitgevoerd als extensieve groendaken: korte beplanting met wintergroen sedums en met gemengde siergrassen en bloemen.

De binnentuin in het binnengebied op de begane grond wordt afgewerkt als intensief groendak met beplantingen.

## **3.4 ISOLATIE**

### **3.4.1 Thermisch**

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Tevens worden alle woningscheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

### **3.4.2 Akoestisch**

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluiden voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

In twee situaties kan er worden afgeweken van het normaal akoestisch comfort uit de akoestische norm NBNS01-400-01 :

- 1) Voor de flats waarbij de inkomdeur van de assistentiewoning direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.
- 2) Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

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

Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd en conform NBN S01-400-01 te zijn.

### **3.4.3 Vocht**

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de bouwheer in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

## **3.5 BUITENSCHRIJNWERK**

### **3.5.1 Ramen**

De raamprofielen bestaan uit thermisch onderbroken aluminium profielen die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt.

De raamdorpels worden in een kleur en materiaal gekozen door de leidinggevende architect.

### **3.5.2 Glas**

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met Ug-waarde 1,1 conform de EPB-vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. Veiligheidsbeglazing volgens de norm NBN S23-002.

## **3.6 GEVELELEMENTEN**

### **3.6.1 Terrassen**

De terrassen worden afgewerkt met tegels, zie punt 6.4. vloerafwerkingen. Kleur en type zijn identiek aan de binnenbevoering om alzo het geheel optisch te vergroten. De scheiding tussen aanpalende terrassen van verschillende flats, wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of glas volgens keuze architect.

### **3.6.2 Terrasleuningen**

De terrasleuningen zijn uitgevoerd met een helder beglaasde borstwering; alu steun- en kaderwerk uit aluminium. De kleur van de profielen wordt vastgelegd in samenspraak met de architect. De beglazing bestaat uit veiligheidsglas volgens de norm NBN S 23-002. Hoogte van de borstweringen 110 cm t.o.v. het vloerniveau van de terrassen.



### 3.6.3 Dorpels

Raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal- aluminium, volgens keuze architect.

## 3.7 AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN

### 3.7.1 Riolering

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

### 3.7.2 Afvoeren

De regenwaterafvoerbuizen zijn in PVC of PE voor de ingewerkte delen.

## 4. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 4.1 INKOMHAL

De inkomdeur (draaideuren en schuifdeuren) van de gemeenschappelijke inkomhal wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder beglaasd (veiligheidsglas). De centrale inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons vanuit de individuele appartementen. De vloerafwerking van elke inkomhal is voorzien in vloertegels. De wanden zijn bepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhallen op het gelijkvloers en verschillende verdiepingen is voorzien van lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een cilinderslotje per bus en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens het ontwerp, kleur- en materiaal keuze van de architect.

De gemene delen worden opgeleverd vóór de privatieve delen.

### 4.2 TRAPHAL – GEMEENSCHAPPELIJKE GANGEN/PASSERELLEN

De gemeenschappelijke trappen, traphallen en gangen-passerellen worden bekleed met keramische vloertegels volgens keuze architect. De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden eveneens bekleed met keramische tegels. De vloer op kelder niveau zal uitgevoerd worden in gepolierd beton. De wanden vanaf de begane grond tot de hoger gelegen verdiepingen zijn bepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt aan één zijde voorzien van een trapleuning in aluminium, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elk verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

#### 4.3 PERSONENLIFTEN

In de centrale hal worden 2 naast elkaar gelegen personenliften voorzien: één lift toegankelijk voor 8 personen, de andere lift voor 12 personen, die in geval van nood tevens toegankelijk is voor horizontale evacuatie. De liften zijn rolstoeltoegankelijk volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. Beide liften gaan van kelderverdieping tot op het technisch niveau (dak). De liften worden gekeurd en zullen beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de liften aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn afgewerkt in geborsteld inox. De afwerking van de wanden van de liftkooien gebeurt eveneens in geborsteld inox. De liftkooien zijn voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

#### 4.4 AUTOLIFT

De toegang voor personenwagens naar de parkeergarage in de kelderverdieping gebeurt via een autolift. De toegangspoort tot deze autolift bevindt zich in de Vooruitgangsstraat. Nuttige afmetingen van de autolift: 3,05 m breed x 6,20 m lang x 2,40 m hoog met max. gewicht van 2.500 kg. Afmetingen van de sectionale toegangspoort langs de straat: 3,00m. Afmetingen van de sectionale poort in de kelderverdieping: 3,00 m. De autolift is uiterst beveiligd volgens de voorschriften van de brandweer. Bediening van de lift via handzender en via sleutelschakelaar aan toe-en uitgang.

#### 4.5 ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met open staanplaatsen, afgesloten bergingen, technische lokalen en meterlokalen. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende breedvloerplaten, eventueel voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende verf. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en de personenliften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de kelder (parkeergarage) zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdsregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

#### 4.6 BUITENAANLEG

De vloerbekleding van de hoofdtoegang naar het binnengebied bestaat uit klinkers uit gebakken aarde: bakstenen op hun smalle zijde gelegd. Achterin de tuin wordt een houten pergola voorzien volgens plannen van de architect.

#### 4.7 FIETSENSTALLING

In de kelderverdieping bevindt zich een ruime veilig afgesloten fietsenstalling voor een 22-tal fietsen. Deze fietsenberging is bereikbaar via de autolift.

## 4.8 SLOTENPLAN

De resident heeft met een badge toegang tot alle deuren van het gebouw (zijnde de centrale inkompoort, toegang inkomstas van de assistentiefats en de toegang tot de private assistentiefat), behalve deze van de private delen van andere residenten en de deuren van de gemeenschappelijke delen die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatieweg vanuit de kelder.

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (zijnde deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen), worden veiligheids-profielcilinders met eigendomscertificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel. De sleutel van de brievenbus wordt niet in het slotenplan opgenomen. Vluchtdeuren worden zonder cilindersloten geplaatst.

## 4.9 BRANDVEILIGHEID

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer. De brandweer maakt een keuringsverslag op het einde van de werken.

## 5. AFWERKING VAN DE COMMERCIËLE RUIMTEN

### 5.1 ALGEMEEN

De commerciële ruimten worden standaard casco afgewerkt, d.w.z. ruwbouw wind- en waterdicht.

## 6. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### 6.1 KOPERSBEGELEIDING

Alle assistentiewoningen zijn voorzien van een standaard uitrusting zoals beschreven in het verkoopslastenboek.

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde kopersbegeleider voor het bespreken van eventuele varianten en opties. Dit zal gebeuren door middel van een optielijst die tijdens het kopersgesprek zal worden toegelicht. Afwijkingen op deze optielijst kunnen, met oog op de erkenning van de assistentiewoning, niet toegelaten worden.

De gewenste optie zal pas na schriftelijke goedkeuring uitgevoerd worden.

Voor alle keuzes en goedkeuringen, die niet tijdig doorgegeven worden, wordt de koper verondersteld voor de standaard uitrusting geopteerd te hebben.

Voor bijkomende werken kan een termijnverlenging van toepassing zijn.

## 6.2 PLEISTERWERKEN

### 6.2.1 Wanden en plafonds

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting, dunpleister of afgelimd/opgevoegd in geval van gyproc-wanden en worden afgewerkt tot een behangklaar geheel dit wil zeggen 'schilderklaar'. De schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich tijdens de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimp-scheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimp-scheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zich nadien normaal gezien niet meer voordoen. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer en de architect. Om leidingen aan het zicht te onttrekken zal een verlaagd plafond uit gyproc worden geplaatst waar nodig.

### 6.2.2 Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsscheuren, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), is geen reden tot uitstel van betaling en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Vanuit deze zienswijze wordt er door de bouwheer ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie maanden na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het appartement. Mochten er wel schilder- of behangwerken uitgevoerd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade die te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

## 6.3 CHAPEWERKEN

De ondervloer is een gewapende rijnzandcementchape. Deze wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag en een thermisch isolerende uitvullaag, dit conform de bepalingen van de energieprestatieregelgeving.

## 6.4 VLOERAFWERKING

In de volledige assistentiefat worden keramische vloertegels voorzien, geleverd en geplaatst. De tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

In samenspraak met de kopersbegeleiding kan een variëte vloertegel gekozen worden.

Type van de vloertegels in alle kamers van de appartementen:

- Keramische tegel 60x60 cm, type Terratina Cinnamon of gelijkwaardig
- Kleur voegsel aangepast aan de kleur van de vloer.
- Plinten in watervaste MDF

Nota:

In de uitzettingsvoegen van de vloerafwerking worden er geen profielen geplaatst. Waar nodig worden de uitzettingsvoegen afgewerkt met een kitvoeg.

## 6.5 WANDBETEGELING

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand, waar nodig wordt een waterdichte doek geplaatst.

De wandtegels worden geplaatst in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

Wandtegels worden voorzien op alle wanden van de douche en dit plafondhoog.

Type van de wandtegels in de badkamer:

- Keramische tegel 30x60 cm, mat wit, horizontale plaatsing (= wand waartegen de sanitaire toestellen staan in combinatie met de wand haaks op deze wand ter hoogte van de douche)
- Voegsel wit
- Horizontale plaatsing

Nota 1: Ter hoogte van uitzettingsvoegen worden er geen profielen geplaatst, waar nodig afgewerkt met een kitvoeg.

Nota 2: Wandtegels in de keuken zijn niet voorzien.

De privatieve gelijkvloerse terrassen (afgebakend met een ballustrade) in de tuinzone en ter hoogte van de Vooruitgangsstraat worden voorzien van keramische tegels in kleur en formaat zoals nader te bepalen door de architect.

De terrassen op de verdiepingen worden voorzien van keramische tegels in kleur en formaat zoals de vloertegels binnen in het appartement.

## 6.6 BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeur van de appartementen is uitgevoerd in hetzelfde type als de binnendeuren. Doch worden deze standaard uitgevoerd met éénpuntsluiting, veiligheidsrosas en spionoog. De inkomdeur heeft steeds een brandweerstand met Rf-waarde van 30 minuten. Hierbij is er een beperking naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen, dit om een uniform geheel te bekomen naar keuze van de leidinggevende architect.

De binnendeuren in de assistentiewoningen zijn schilderdeuren met deurblad met massieve vulling van vooraf geperst hoogfrequent gelijmde massieve houtspaanderplaat, aluminium krukken en deurbeslag. Het deurblad en de omlijsting van de binnendeuren wordt afgewerkt in MDF. Ze worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen, ten nadele van het akoestisch comfort binnen één assistentiewoning.

Waar ingetekend op de architectuurplannen worden schuifdeuren voorzien.

Het schilderen van de binnendeuren is niet voorzien.

Er worden geen gordijnkasten, ingemaakte kasten of ander maatwerk voorzien tenzij anders beschreven.

## 6.7 KEUKENINSTALLATIE

In de basisverkoopprijs wordt een keuken voorzien, kasten, laden en elektrische toestellen met een handelswaarde van 7.500 euro.

Het standaardpakket bevat een inox spoelbak met mengkraan, en volgende elektrische toestellen: inbouwkoelkast met vriesvak, vaatwasser, dampkap met koolstoffilter, vitrokeramische kookplaat en combi oven.

Werkblad en achterwand in composiet.

## 6.8 SANITAIRE INSTALLATIE

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine en afvoer condenswater droogkast zijn voorzien in de badkamer. Warmwaterbereiding: zie centrale verwarming.

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien:

1 lavabotablet met lavabo en ééngreepsmengkraan

1 hangtoilet met wc bril

1 papierrolhouder en borstelgarnituur

inloopdouche met centrale waterafvoer en douchedeuren met hoekinstap

thermostaatkraan, handsproeier op glijstang

## 6.9 CENTRALE VERWARMING

### 6.9.1 Algemeen

De verwarming van de appartementen geschiedt via warmteafgifte door plaatstalen radiatoren.

De verwarming wordt opgewekt via 2 condenserende aardgasketels, geplaatst op de technische verdieping (centrale stookplaats), zijnde 4<sup>e</sup> verdieping.

Sanitair warm water wordt geproduceerd via een zonnecollector, eveneens voorzien op de technische verdieping.

## 6.9.2 Prestaties

De installateur garandeert de volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  (cfr. NBN B62-003):

- leefruimte	24°C
- keuken	22°C
- sanitaire ruimte	24°C
- slaapkamers	20°C
- inkomhal en nachthal	18°C

## 6.9.3 Radiatoren en sturing

De capaciteit van de radiatoren wordt bepaald in functie van de warmteverliezen per lokaal. De radiatoren zijn plaatstaalradiatoren in een gebroken witte kleur met inwendig kraanwerk. Er wordt een programmeerbare kamerthermostaat (met dag/nachtregime en digitaal programmeerbaar) geplaatst in de leefruimte en thermostatische kranen op de radiatoren .

Er wordt ten minste één radiator in elk lokaal voorzien: zie de ligging ervan op de verkoopsplannen. Type radiatoren: gelijkwaardig aan type Henrad Premium of gelijkwaardig. In de badkamer is er een handdoekradiator (type SLS Dahlia of gelijkwaardig) voorzien.

## 6.10 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 6.10.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau. Op de installatie wordt een garantie geleverd van 1 jaar vanaf de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering.

### 6.10.2 Leidingen, schakelaars en stopcontacten

Alle leidingen in de assistentiefat worden ingewerkt.

Per assistentiewoning wordt een individuele teller met dag- en nachttarief voorzien.

Alle schakelaars en stopcontacten in de flats zijn van het type Ticino wit. Standaard worden de normale stopcontacten op een hoogte van minimum 40cm en maximum 140cm geplaatst.

Electriciteitsvoorzieningen per assistentiefat : zie plan per flat

De aansluiting op het telefoonnet en radio/tv-distributie is niet inbegrepen. De bouwheer voorziet enkel de bekabeling voor telefoon en distributie in de gesloten schachten van de kelderverdieping tot in de technische kast van de assistentiefats.

### 6.10.3 Verlichtingstoestellen

In de assistentiewoningen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Bij de voorlopige oplevering worden de lichtpunten afgewerkt met lamphouder (socket) en lamp.

Op de terrassen wordt één lichtarmatuur per assistentiewoning voorzien (schakelaar binnen). Om uniformiteit van de buitengevels te bekomen, wordt het type armatuur en de juiste positie bepaald door de bouwheer/leidinggevende architect. Deze zijn inbegrepen in de prijs van de flat.

#### **6.10.4 Videfooninstallatie**

Elke assistentiewoning is uitgerust met een videfooninstallatie, opgesteld in de woonkamer. Deze is geïntegreerd in het oproepsysteem. Met deze installatie kan de deur geopend worden aan de inkom van het gebouw.

#### **6.10.5 Zorg- en oproepsysteem**

Er is in elke assistentiefat een ICE Call noodoproepsysteem voorzien (In Case of Emergency Call), wat betekent “onmiddellijk in contact met de zorgverlener in geval van nood”.

### **6.11 VENTILATIE**

In elk appartement is een ventilatiesysteem type C+ voorzien: verse lucht wordt naar binnen gezogen via ventilatieroosters in de ramen; de gebruikte lucht wordt mechanisch afgevoerd via afvoerroosters in badkamer en keuken.

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap. Er wordt een recirculatie dampkap met actieve koolstoffilter geplaatst. Dit zoals mee opgenomen in het standaard budget voor de keuken.

### **6.12 NUTSVOORZIENINGEN**

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers.

### **6.13 VARIA**

In elke kamer is er een inzetbaar muggenhor voorzien.

Aan de ramen van de appartementen uitgevend op de Overwinningstraat worden screens als buitenzonwering voorzien.

Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.

Er kunnen geen bijkomende individuele doorvoeren voor dampkappen, kachels of open haarden worden voorzien, noch hetzij door de gevel, noch hetzij door de dakplaat.

Er kunnen geen bijkomende dakkoepels worden voorzien buiten dewelke door de brandweer worden geëist.

De vermelde handelswaarden zijn exclusief BTW. In de aankooprij van de wooneenheid is de plaatsing van de standaard basisopstellingen inbegrepen.



## 7. ALGEMENE VOORWAARDEN

De gegevens hieronder vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene werkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

### **Artikel 1**

*De intekening van meubilair (zetels, stoelen, tafels, ed. ...) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.*

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de aannemer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkele verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

### **Artikel 2**

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en/of technische redenen. Stabiliteitsplannen hebben steeds voorrang op de architectuurplannen. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa maten”.

### **Artikel 3**

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en aannemer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde aannemer.

### **Artikel 4**

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 flats als van de gemene delen van het gebouw.

### **Artikel 5**

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende onderaannemers die werken uitvoeren op de site.

### **Artikel 6**

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 de plaatsing ervan, zal de verkoper 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 verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

#### **Artikel 7**

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn assistentiewoning, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald (en 50% vrijgave van de borgstelling). In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger.

Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen wordt er op de werven een alarm geïnstalleerd. Eventuele kosten door interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

#### **Artikel 8**

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken (ook akoestische) gemeld te worden.

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

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

#### **Artikel 9**

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 verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

#### **Artikel 10**

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 verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

#### **Artikel 11**

De verkoper kan de oplevering van de parkings op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de assistentieflats.

#### **Artikel 12**

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. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid : vierkante meter (m<sup>2</sup>).

Toepassing :

- Bepaling van de oppervlakte van een assistentiewoning.

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

- De buitenzijde van de buitengevels.

- De buitenzijde van de muurscheiding op de perceelsgrens en dit gemeten tot aan de binnenzijde van de bestaande muur op of juist naast de perceelsgrens, na afbraak. Dit zoals in bestaande toestand, voor de afbraakwerken, opgemeten door de betrokken landmeter.
- De helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere flats.
- De helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. assistentiewoning).

Inbegrepen :

- Alle muren, scheidingswanden en structurele elementen.
- De schacht t.b.v. private technieken van de flats.
- De open ruimtes tussen de niveau's kleiner dan 4m<sup>2</sup>.

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.

### **Artikel 13**

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag worden toegekend.

### **Artikel 14**

Verletdagen veroorzaakt buiten de wil van de aannemer, zoals onwerkbaar terrein – verletdagen o.w.v. archeologisch onderzoek, ... kunnen de uitvoeringstermijn beïnvloeden. Deze verletdagen zijn niet mee opgenomen in de voorziene uitvoeringstermijn.

### **Artikel 15**

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 verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

### **Artikel 16**

De assistentiewoning wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

### **Artikel 17**

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- Kosten en lasten : registratierechten, BTW, notariskosten, kosten nutsmaatschappijen, eventuele meerkosten aangeboden opties.
- De definitieve indienststellings- en aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas en elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

## Artikel 18

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie :

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

## Artikel 19

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn de gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

## Artikel 20

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren. De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer aan hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd binnen deze periode, kan de aannemer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen:

De voortgang der werken kan worden verzekerd door de assistentiewoning verder standaard af te werken;

of

De uitvoeringstermijn van de assistentiewoning kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

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

De Verkoper,

De Koper