



# VERKOOPLASTENBOEK DE VEILING

## SITE VEILING MEER EN OMSTREKEN

Bouwwerken Vermeien BVBA  
Deurnevoetweg 2 - 2900 Schoten

**Project:** **Veiling Meer en omstreken**

**De Veiling**

**11 appartementen**

Meerleseweg

2321 Meer

**Bouwheer:** **Bouwwerken Vermeiren BVBA**

Deurnevoetweg 4

2900 Schoten.

03/658.87.89

**Architecten:** **Architecten Hectors & Van Laer**

Antoon de Lalaingstraat 1 bus 4

2320 Hoogstraten

**Architectenbureau Joosen – Verbraeken**

Moerstraat 32

2242 Pulderbos



## **1. OPBOUW**

### **A. RIOLERING**

- het gehele gebouw is voorzien van de vereiste regenwaterputten
- het leidingennet wordt uitgevoerd in PVC buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot + 65°C.
- ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien
- opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d.m. overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.

### **B. STABILITEIT**

- fundering wordt aangezet op volle grond
- alle andere draagmuren worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk
- niet-dragende muren worden voorzien in snelbouwmetselwerk met een dikte van 9 cm

### **C. GEVELS**

- Gevelsteen
- Matig geventileerde spouw, ter plaatse van aangrenzende bewoonde lokalen voorzien van spouwisolatie
- Snelbouwmetselwerk voor binnenspouwblad
- Raam- en deurdeurpels in blauwe hardsteen

### **D. BUITENSCHRIJNWERK**

- Buitenschrijnwerk in ALU, voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluiting.
- Raamverdelingen in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen.

### **E. BEGLAZING**

- Alle ramen en buitendeuren van de inkomhallen worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing van het heldere type.

### **F. TUINEN**

- De tuinen worden achteraan afgescheiden over de lengte van het aanpalend terras. Overige afscheidingen met Bekaert-draad 1.80 m hoog met poortje.

## 2. DAK

### A. SCHUINE DAKEN

- uitvoering met betonpannen of gelijkwaardig
- alle nodige hulpstukken, nokken, ondernokken, noordboompannen
- alle nodige loden slabben

### B. TERRASSEN

- Terrassen gelijkvloers: afmeting volgens plan ofwel tegels 60 x 60 geplaatst op tegeldragers ofwel betonklinkers in stabilis e.
- Terrassen op verdiepingen: tegels 60 x 60 geplaatst op tegeldragers volgens staal lichtgrijs.



### **3. BINNENAFWERKING**

#### **A. BEVLOERING**

##### **1. Gemeenschappelijke delen**

- inkom-traphal: voorzien van een keramische tegelvloer.
- handelswaarde van de vloer: **€ 25,00/m<sup>2</sup>** (excl. BTW)
- trappen: de draagsleden van de trappen en bordessen worden uitgevoerd in granito of zichtbeton.

##### **2. Garagezone, autostaanplaatsen**

- De ondergrondse parkingvloer is voorzien van "afgetrokken beton". Het metselwerk in de garagezone wordt "achter de hand" plat vol opgevoegd.
- De toegang tot de garagezone en de autostaanplaatsen en de verharding van de autostaanplaatsen is voorzien in klinkers of grasdals.
- Er is één automatische sectionaal poort voorzien voor de ondergrondse parking.

##### **3. Privatieve ruimten**

- Over de volledige binnen oppervlakte van de appartementen wordt een (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien tussen de betonnen draagvloer en chape
- In de appartementen is standaard een keramische tegelvloer voorzien:
  - Handelswaarde van de vloer: **€ 25,00/m<sup>2</sup>** (excl. BTW)
  - Handelswaarde voor bijhorende plint: **€ 6,00/lm** (excl. BTW)Er wordt geen extra plaatsingsprijs aangerekend voor vloertegels > 30 x 30 cm en < 60 x 60 cm en niet – geresectificeerd.
- In de dakappartementen wordt in de leefruimte en slaapkamers een houtenvloer voorzien:
  - Handelswaarde van de vloer: **€ 70,00/m<sup>2</sup>** (excl. BTW)
  - Handelswaarde voor schilderplint: **€ 9,00/lm** (excl. BTW)Geleverd en geplaatst.

#### **B. WANDEN**

##### **1. Gemeenschappelijke delen**

Een muurbepoelstering wordt voorzien in inkom- en trappenhal.

##### **2. Privatieve ruimten**

- alle binnenwanden en –kolommen (metselwerk en beton) uitz. de stalen kolommen worden afgewerkt met een muurbepoelstering
- bijwerken plafonnering na plaatsen raamtabletten is voorzien alsook bijwerken grote beschadigingen. Kleine tekortkomingen, putjes of foutjes en het uitplamuren is ten laste van de klant. (Geen schilderwerken voorzien)
- In de appartementen is standaard 15 m<sup>2</sup> keramische wandtegel voorzien
  - Handelswaarde van de tegel: **€ 25,00/m<sup>2</sup>** (excl. BTW)Er wordt geen extra plaatsingsprijs aangerekend voor wandtegels > 25x40 cm tot < 50x50 cm en niet-geresectificeerd.
- raamtabletten: Jasberg, Perlato, Blauwe hardsteen (alleen voorzien voor ramen met een borstwering)

## C. PLAFONDS

### 1. Gemeenschappelijke delen

Een plafondbepleistering wordt voorzien in traphal en inkomhal

### 2. Privatieve ruimten

- De plafonds van de appartementen worden voorzien van een gladde dunne spuitpleister. Het gebruik van pedalen kan aanleiding geven tot niveauverschillen in het plafond. Deze welfsels moeten zich immers kunnen "zetten". Dit is onvermijdelijk en kan geen aanleiding geven tot minwaarde
- Valse plafonds in gyproc zijn niet voorzien.

## D. BINNENSCHRIJNWERK

### 1. Privatieve ruimten

- Vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling
- Omlijsting te schilderen
- Binnendeurslot
- Alu-deurkruk

## E. KEUKEN

Voorziede handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing:

- 1-slaapkamerappartement: € 5.000,00 excl. BTW
- 2-slaapkamerappartement: € 6.000,00 excl. BTW
- 3-slaapkamerappartement: € 7.000,00 excl. BTW
- Dakappartementen: €10.000,00 excl. BTW

Het afwerkingsbudget omvat de particuliere handelswaarde voor de productie, levering en installatie van de keuken en keukentoeestellen. Het ontwerp van de Koper moet integreerbaar zijn in de voorziede technische installatie.

De dampkap is een recirculatie dampkap.

## F. DIVERSEN

- Individuele brievenbussen volgens de voorschriften van de postbrieven.
- Tuinaanleg, tuinverlichting en gevelverlichting zijn niet in de prijs voorzien.
- Klanten dienen bij tuinaanleg rekening te houden met voorwaarden door de gemeente opgelegd in de bouwvergunning.
- De aannemer voorziet enkel schilderwerken in de gemene delen.



## **4. SPECIALE TECHNIEKEN**

### **A. SANITAIR**

#### **1. Privatieve ruimten**

Voorziena handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing bedraagt:

- 1-slaapkamerappartement: € 3.500,00 excl. BTW
- 2-slaapkamerappartement: € 3.500,00 excl. BTW
- 3-slaapkamerappartement: € 5.000,00 excl. BTW
- Dakappartementen: € 5.000,00 excl. BTW

Alle noodzakelijk water- en afvoerleidingen zijn voorzien:

- Bad en/of douche
- enkele of dubbele lavabo
- toiletten
- handenwassers
- spoeltafel
- vaatwasmachine

Toestellen sanitair zijn enkel voorzien als ze getekend zijn op het basisplan.

Een douchedeur is niet voorzien in het standaardbudget. Indien douchedeur in meerprijs wordt besteld, dan wordt deze opgemeten na de tegelwerken en de plaatsing wordt uitgevoerd na de voorlopige oplevering.

De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de waterverdelingsmaatschappij. De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper.

Hierop wordt een coördinatie-fee van 10% aangerekend.

### **B. VERWARMING**

#### **1. Privatieve ruimten**

De appartementen worden individueel verwarmd op gas door middel van een wandgasgenerator van het gesloten type.

De sanitair-warm-waterbereiding is individueel via deze wandgasgenerator.

De plaatradiatoren zijn in standaarduitvoering en standaardkleur.

De temperatuurregeling gebeurt via thermostaat in de leefruimte.

Warmteafgifte bij een buitentemperatuur van -10°C

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 20°C
- Slaapkamers: 20°C
- Badkamer: 24°C

De kosten voor de uitbreidingen en globale aansluiting op het net is ten laste van de koper.

Hierop wordt een coördinatie-fee van 10% aangerekend.

Eventuele kosten voor droogstoken van het appartement om te kunnen afwerken zijn ten laste van de koper.

## C. ELEKTRICITEIT

De kosten van de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan het individuele abonnement zijn ten laste van de koper. De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet en de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper.

Hierop wordt een coördinatie-fee van 10% aangerekend.

De individuele zekeringkasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d. overeenkomstig de geldende reglementeringen. Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen. De nodige doorgangsbuizen voor aansluiting op telefoon en kabeltelevisie zijn voorzien per appartement.

- Inkomhal:
  - 1 schakelaar enkele richting
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact
  - 1 parlofoon met bel en opener
  - 1 deurbel aan inkomdeur van het appartement
  
- Leefruimte:
  - 3 schakelaars enkele richting
  - 3 lichtpunten
  - 6 stopcontacten
  - 1 aansluiting voor TV (COAX)
  - 1 aansluiting voor telefoon
  - 1 aansluiting UTP (INTERNET/DIGITALE TV)
  - 1 aansluiting voor de thermostaat
  
- Keuken:
  - 1 schakelaar enkele richting
  - 1 lichtpunt
  - 3 stopcontacten
  - 1 stopcontact voor kookplaat
  - 1 stopcontact voor dampkap
  - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
  - 1 stopcontact voor koelkast
  
- Badkamer:
  - 1 schakelaar enkele richting
  - 1 lichtpunt
  - 2 stopcontacten
  
- Toilet:
  - 1 schakelaar enkele richting
  - 1 lichtpunt
  
- Berging:
  - 1 schakelaar enkele richting
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact
  - 1 stopcontact CV (wandtoestel)
  - 1 stopcontact wasmachine
  - 1 stopcontact droogkast met condensatie.  
(er is geen luchtafvoerkanaal voorzien voor de droogkast)
  
- Nachthallen:
  - 2 schakelaars (wissel)
  - 1 lichtpunt
  
- Slaapkamers:
  - 1 schakelaar enkele richting
  - 1 lichtpunt
  - 3 stopcontacten

Ingebouwde spots in dragende constructies zijn niet mogelijk.

Het schakelmateriaal wordt geselecteerd door de architect.

Elk appartement is uitgerust met een parlofoon mits supplement kan u opteren voor een videofoon.



#### **D. VENTILATIE**

Het systeem wordt geplaatst in de berging volgens de EPB studie, specifiek voor dit gebouw. De leidingen tegen het plafond in hallen of andere ruimtes worden afgekast behalve in de berging. Toestel en leidingen blijven in de berging zichtbaar. Dit voor het goede onderhoud.

#### **E. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE**

De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer



## **5. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

Het is de bouwheer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige "beknopte" beschrijving van diverse voorzieningen of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve delen indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetische uitzicht in de geest van voorgaande algemene beschrijving.

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper of afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas en elektriciteit enz.

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn eigendom voor de voorlopige aanvaarding ervan.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

Ingeval de koper verzoekt om wijzigingen en/of meerwerken te laten uitvoeren t.o.v. de basisuitvoering zal hij hiertoe rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen.

De verkoopovereenkomst, de plannen en onderhavige "beknopte beschrijving der diverse voorzieningen" vullen elkaar aan. Ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.

De plannen van het appartement die aan de kopers worden overhandigd dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontact. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook, door één der partijen rechtvaardigen.

Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke aanpassingen omwille van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installatie en stabiliteit. In functie van deze stabiliteit kunnen er waar nodig door de betoningenieur doorhangende balken in de plafonds voorgeschreven worden.

Schouwen getekend op plan voor technische leidingen en verluchtingen kunnen, als het nodig blijkt, groter uitgevoerd worden. Eventueel kunnen er schachten bij voorzien worden indien dit technisch noodzakelijk is. Waar nodig worden tegen het plafond afvoeren voor ventilatie voorzien volgens de wettelijke voorschriften. Deze worden weggewerkt met een vals plafond.

Gevels worden uitgevoerd volgens geveltekening en daarop vermelde materialen; Architect kan steeds (zonder goedkeuring van kopers) deze materialen en kleuren wijzigen in functie van zijn architecturale visie, besteltijden, details of vraag van de gemeente of andere officiële instantie. Hij zal steeds de kwaliteit van het gebouw behouden.

## **Werkwijze tot vastlegging van wijzigingen en keuze van de afwerking.**

De koper dient zich op basis van de plannen zoals die voor uitvoering van toepassing zijn (aanpassingen zijn, mits inachtneming van de hiertoe te volgen procedure mogelijk na opmaken der "verkoopplannen) te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen.

De architect zal met de koper een overeenkomst dienen op te maken met als doel de wijzigingen in de privatieve delen van de koper te verwerken.

Het ereloon voor het uitvoeren van de diverse aanpassingen zal rechtstreeks door de koper aan de architect dienen betaald te worden.

In geval aanvullende inlichtingen gewenst zijn of wanneer mogelijke wijzigingen in overweging genomen worden, dient de koper hiertoe met de architect en de aannemer af te spreken. Aan de hand van de verschillende desiderata van de koper wordt een voorlopig aangepast plan (voorbereid door de architect) voorgelegd. In zoverre de aard der aanpassingen dit vereist legt de aannemer aan de hand van het voorlopig aangepast plan een opgave van mogelijke prijsverrekeningen aan de koper voor.

Nadat de koper heeft opgegeven welke vragen tot wijziging hij wil weerhouden voor uitvoering wordt hem een definitief aangepast plan en een door de aannemer definitief overzicht van prijsverrekening ter goedkeuring voorgelegd.

De schriftelijke bevestiging van de goedkeuring dient door de koper aan de aannemer te worden overgemaakt binnen de daartoe voorziene tijd.

Het overzicht van de contactgegevens van de onderaannemers voor de keuzes van de afwerking wordt in een aparte bijlage meegegeven.

Indien de koper beslist om bepaalde posten van het afwerkbudget in eigen beheer uit te voeren zal voor deze posten een teruggave gebeuren van 80% van het voorziene budget.

Rekening houdend dat bij het in eigen beheer uitvoeren van bepaalde stelposten andere stelposten vervallen.



Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend. Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek (10 blz.) en de plannen te hebben ontvangen.