



Het woonproject "NOVA" is gelegen aan het Statieplein te Nijlen. Het heeft een zeer gunstige ligging qua bereikbaarheid vlakbij het station en bushaltes, waardoor vlotte verbindingen naar steden als Antwerpen en Lier mogelijk zijn. Het centrum van de gemeente bevindt zich op wandelafstand.

Het project heeft tevens een unieke uitstraling daar het zich situeert achter de te behouden en te restaureren voorgevel van het voormalige theater- en cinemacomplex "NOVA".

De bakker, supermarkt, slager, dagbladhandel, tandarts, dokter en apotheker,... allemaal op wandelafstand van uw nieuwe thuis !!!

1.	Voorstelling project	3
2.	Beschrijving van de materialen algemeen	3
A.	Bouwwerken	3
	Funderingen	3
	Aardingslus	4
	Riolering	4
	Betonwerken	4
	Bouwwerken in staal	4
	Isolatie	4
	Metselwerk.....	4
	Dorpels en venstertabletten	4
	Voegwerk	5
	Tegelvloeren, vloerbekleding en plinten	5
	Trappen	5
	Videofoon, bel en brievenbus	5
	Binnenbepleistering	5
	Stabiliteitsstudie.....	6
B.	Daken – schrijnwerk – terrassen	6
	Daken	6
	Buitenramen en -deuren	6
	Binnendeuren.....	6
	Terrassen.....	6
	Aanbouwkeukens	6
C.	Sanitair en leidingen – centrale verwarming – elektriciteit	7
	Sanitair	7
	Ventilatie	7

Leidingen	7
Centrale verwarming	8
Kelder	8
Elektriciteit	8
BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE:	9
D. Allerlei	9
3. Oplevering	10
4. Opkuis.....	11
5. Werfbezoek	11

1. VOORSTELLING PROJECT

- Het eerste volume (blok 1) zal gebouwd worden achter te restaureren voorgevel van de voormalige cinema; hierin bevinden zich 5 appartementen.

Alle appartementen op de verdiepingen zijn via de centrale overdekte doorgang bereikbaar langs de lift en trap, de gelijkvloerse appartementen hebben een rechtstreekse toegangsdeur via de centrale gelijkvloerse doorgang.

Voor blok 1 zijn er vooraan buitenruimten voorzien (achter de te behoudenvoorgevel).

De appartementen zijn deels onderkelderd waarbij zowel gemeenschappelijke kelderberging alsook 5 afzonderlijke privatieve bergruimten zijn voorzien.

- Achteraan het bouwperceel zal los van het voorste gebouw nog een tweede bouwvolume (blok 2) voorzien worden met daarin twee eengezinswoningen, elk bestaande uit 3 niveaus met telkens aparte buitenruimten op het gelijkvloers. Op het plat dak (niveau 2) kan eventueel een terras voorzien worden mits betalen van een meerprijs.

De 2 eengezinswoningen zijn bereikbaar via de gelijkvloerse doorgang en hebben intern telkens eigen afzonderlijke binnentrappen.

De twee woningen krijgen elk een zithoek op het voormalige podium van de vroegere feestzaal en hebben hieronder ook de bestaande kelderruimte ter beschikking als bergruimte.

Alle gelijkvloerse buitenruimten voor zowel blok 1 als blok 2 worden voorzien in klinkers.

Algemene opmerking vooraf: alles wat te maken heeft met isolatie en ventilatie zal gebeuren in functie van het EPB-verslag. De architect zal de opmerkingen van het EPB-verslag verwerken en bepalen op welke manier er in de realisatie van het project rekening mee gehouden wordt.

2. BESCHRIJVING VAN DE MATERIALEN ALGEMEEN

A. BOUWWERKEN

FUNDERINGEN

De fundering van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd door middel van een betonnen kelder. Verder is er in de kelder een meterruimte voor de nutsvoorzieningen.

AARDINGSLUS

Een geleider (in blank rood koper of in loodkoper) wordt uit één lengte geplaatst rond het gebouw, onder de funderingssleuven. Deze is af te dekken met zand of zuiverheidbeton. De twee uiteinden worden omhoog gebracht ter hoogte van de elektriciteitsmeters in een technische ruimte op het gelijkvloers. Levering en plaatsing volgens de jongste uitgave van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

RIOLERING

Voor de rioleringswerken worden BENOR - gekeurde buizen gebruikt in PVC en/of in PE.
De aansluiting op de straatriolering gebeurt door de aannemer/aannemer/promotor ten laste van de koper.

BETONWERKEN

De architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.
Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Belgische normen. Wanden, platen, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de plannen van de ingenieur. Boven de kelder worden prefab betonnen gewelven en/of pre-dallen met opgestorte betonlaag gebruikt.
De uitvoering van alle wapeningen en het betonneren staat onder toezicht van het ingenieursbureau.

BOUWWERKEN IN STAAL

Volgens studie ingenieur stabiliteit: berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, normen en voorschriften terzake.

ISOLATIE

Thermische isolatie

De isolatie wordt geplaatst volgens de EPB normen

Akoestische isolatie

Op de vloerplaten van de verdiepingen komt er een akoestische isolatie (zwevende vloer) onder de chape (contactgeluid verminderen). Tussen de scheidingsmuren van de appartementen komt een akoestische isolatie (burenhinder verminderen).

METSELWERK

De binnenmuren van het appartementsgebouw worden gemetst in snelbouwsteen.
Dit constructieve materiaal is onderhevig aan KRIMP.
Het gevolg is een verschijnsel waarbij in de eerste levensjaren van uw woning kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen gaan optreden.
Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit.

De buitenmuren van het appartementsgebouw zijn een combinatie van gevelsteen en crepi, te kiezen door de aannemer/promotor.

DORPELS EN VENSTERTABLETTEN

Aan de onderzijde van de buitendeuren en -ramen van het appartementsgebouw worden arduinen dorpels geplaatst aan de buitenkant. Dit kan vervangen worden door een aluminium dorpel in de gevel in crepi.

Binnen worden raamtabletten voorzien in een natuursteen (bedrag voorzien van 150 €/m² (excl. B.T.W.))

VOEGWERK

Het metselwerk van de gevels wordt opgevoegd in een kleur door de aannemer/promotor te kiezen.

De ramen en de buitendeuren worden opgespoten met siliconen, eveneens in een kleur te kiezen door de aannemer/promotor.

TEGELVLOEREN, VLOERBEKLEDING EN PLINTEN

In de de hal, badkamer, wc, keuken, living en berging van elk appartement zijn stenen vloeren voorzien.

In de inkom- en traphal van het appartementsgebouw is een stenen vloer voorzien, te kiezen door de aannemer/promotor. Eveneens worden er bijhorende plinten geplaatst.

In de keuken worden wandtegels geplaatst tussen de onder- en bovenkasten van de aanbouwkeuken (maximum 3 m² voorzien)

In de badkamer en in de wc worden wandtegels geplaatst tot aan het plafond.

De stenen vloeren, behalve deze in de gemeenschappelijke delen, zijn te kiezen door de koper.

De wandtegels en de stenen plinten, behalve deze in de gemeenschappelijke delen, zijn eveneens te kiezen door de koper.

Voor de aankoop van de vloeren en de wandtegels is er een bedrag voorzien van 25,00 euro/m², (exclusief plaatsing en excl. BTW) en voor de plinten 6.5 €/m (exclusief plaatsing en B.T.W.).

De plaatsing van de stenen vloeren, wandtegels en plinten is voorzien in de aankoopprijs van het appartement. Tussen de plint en de vloer wordt de voeg opgekit. (dit is tevens nodig voor een goede akoestische isolatie naar de onderburen).

Indien de door de koper gekozen tegels kleiner zijn dan 20 x 20 cm zal een meerprijs voor de plaatsing aangerekend worden.

Een verrekening voor de plaatsing zal eveneens plaatsvinden, indien de koper een natuurstenen vloer verkiest, of de vloer diagonaal of in verband wenst te plaatsen en ook voor een ander kleur voegsel (ipv grijs of wit). Eveneens wordt er voor grootformaattegels groter dan 60 x 60 een meerprijs verrekend.

In de slaapkamers wordt geen vloerbekleding of dergelijke voorzien, dus enkel de chape.

De terrassen van de verdiepingen worden bekleed met betonnen tegels.

TRAPPEN

De trap van het gelijkvloers tot aan de dakverdieping is in beton met bekleding te kiezen door de aannemer/promotor.

De trappen zijn voorzien van een metalen leuning.

VIDEOFOON, BEL EN BRIEVENBUS

Er wordt 1 brievenbus voorzien, met nummers en naamhouders.

De parlofoon wordt vooraan de doorgang geplaatst.

BINNENBEPLEISTERING

De muren en plafonds van het appartementsgebouw worden glad bepleisterd evenals de dagkanten van de ramen.

De onderzijde en de zijkanten van de trappen worden bepleisterd.

Overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, beton en gypoc) kunnen aanleiding geven tot scheurtjes. Daarom wordt steeds aangeraden de muren te behangen met 'tasso' papier alvorens over te gaan tot de schilderwerken.

Het plamuren en schilderklaar maken van de muren en plafonds is niet voorzien.

STABILITEITSSTUDIE

De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door een erkend studiebureau.

B. DAKEN – SCHRIJNWERK – TERRASSEN

DAKEN

De platte daken worden geïsoleerd volgens de EPB vereisten en afgewerkt met roofing.

De dakgoten zijn voorzien in zink of houten plaatwerk. De afvoerbuizen voor het regenwater zijn eveneens voorzien in zink.

BUITENRAMEN EN -DEUREN

De buitenramen en -deuren van het appartementsgebouw zijn in aluminium, thermisch onderbroken, kleur te bepalen door aannemer/promotor.

De beglazing is van het type hoogrendementsbeglazing.

De deuren uitgevend op het terras zijn eveneens in aluminium, en uitgevoerd met onderstijl.

Bovenaan in de ramen kunnen, indien nodig, ventilatieroosters voorzien worden om aan de ventilatie normen te voldoen.

BINNENDEUREN

De inkomdeuren van de appartementen zijn branddeuren.

Als binnendeuren zijn er schilderdeuren voorzien met een MDF omlijsting, met standaard beslag (totale aankoopwaarde 230 €/stuk (excl. B.T.W.))

TERRASSEN

De terrassen worden voorzien van balustrades, gepoedercoat in de kleur van het buitenschrijnwerk. De zijanten grenzend aan de naastgelegen appartementen en buurgebouwen worden in mat glas uitgevoerd voor de privacy te garanderen.

De vloer van het terras wordt bedekt met roofing of een gelijkwaardig product en zal afgewerkt worden met betontegels op de platte daken of hardhout op de staalstructuur.

AANBOUWKEUKENS

Voor de aanschaf en de montage van een keukeninrichting is een netto stelpost voorzien.

Budgetten per appartement voor de keuken (incl inbouwtoestellen) :

6500 € excl. B.T.W. voor de appartementen

8000 € excl. B.T.W. voor de woningen.



C. SANITAIR EN LEIDINGEN – CENTRALE VERWARMING – ELEKTRICITEIT

SANITAIR

Voor het sanitair (toestellen en montage) in de appartementen is een stelpost opgenomen. (wc's, badkamermeubel, bad en/of douche). De plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de prijs. Stelposten excl. B.T.W. 3200 € voor de appartementen en 3500 € voor de woningen.

Verder is een aansluiting voor een wasmachine voorzien.

De keuze van sanitaire toestellen kan gewijzigd worden. Indien wijzigingen ook inhouden dat er toestellen van een bijzondere aard dienen te worden geplaatst, wordt een afzonderlijk bestek opgemaakt ter verrekening van de bijkomende plaatsingswerkzaamheden. Dit kan een wijziging meebrengen van de ketel. (vb. regendouche, ...)

Min- en meerwerken zullen verrekend worden.



VENTILATIE

In de bergingen wordt een ventilatie-unit voorzien voor de afzuiging van vuile lucht in de woonvertrekken. De verluchttingsroosters voor de afzuiging zullen voorzien worden in de plafonds of in de muren.

Systeem D met warmte recuperatie

LEIDINGEN

Alle nodige leidingen voor warm en koud water zijn voorzien in koper of een gelijkwaardig materiaal en met kranen. De afvoerleidingen zijn in PVC.

De gasleiding voor de centrale verwarming is voorzien.

Een afloop voor de wasmachine is voorzien. Voor de droogkast dient men een condensatie droogkast te nemen. Een afvoer hiervoor is niet voorzien.

CENTRALE VERWARMING

De centrale verwarming in de appartementen is voorzien op aardgas met witte plaatstalen radiatoren met standaard kranen en met een thermostaat type op/af.

De CV ketel is een condensatie ketel met ingebouwde doorstromer voor het warm water.

De thermostaat die voorzien is, is van het type aan/af.

Er zijn radiatoren voorzien in alle vertrekken van elk appartement behalve in de berging en de WC.

De gasbrander van de centrale verwarming en de warmwater bereiding is voorzien in de appartementen en deze heeft een voldoende capaciteit, aangepast aan het appartement.

De warmteverdeling per kamer is berekend bij een buitentemperatuur van -10°C:

- living	22°C
- keuken	20°C
- badkamer	24°C
- slaapkamers	16°C

Het type van radiatoren noch de plaats ervan kunnen gewijzigd worden. Andere verwarmingssystemen worden geweigerd. De kleur kan aangepast worden, indien de planning het toelaat en mits verrekening.

Het tijdelijk wegnemen van de radiatoren voor eventuele schilder- of behangwerken, zal worden verrekend.

KELDER

In de kelder worden de nutsvoorzieningen samengebracht met de bijhorende meters.

ELEKTRICITEIT

De installatie gebeurt volgens de geldende normen en reglementeringen van de stroomleverende maatschappij en houdt volgende zaken in: leidingen, de kast met automatische zekeringen, de lichtschakelaars, de stopcontacten

Woonkamer:

- 4 dubbele stopcontacten
- 2 lichtpunten met wisselschakeling
- TV - aansluiting
- internet- aansluiting
- thermostaat
- videofoon

Keuken:

- 1 lichtpunt enkelpolig
- 1 lichtpunt enkelpolig onder hangkasten
- 1 aansluitpunt voor kookplaat
- 4 stopcontacten voor keukentoestellen
- 3 enkele stopcontacten boven aanrecht

Berging:

- 1 lichtpunt enkelpolig
- stopcontact voor: wasmachine, droogkast, centrale verwarming en versterker TV
- 1 enkel stopcontact
- zekeringkast

Berging gelijkvloers

- 1 lichtpunt enkelpolig
- 1 enkel stopcontact

Hal:

- lichtpunt met wisselschakeling
- 1 enkel stopcontact

Badkamer :

- 2 lichtpunten dubbelpolig
- 1 dubbel stopcontact

WC :

- 1 lichtpunt met enkelpolige schakeling

Slaapkamers :

- 1 lichtpunt met enkelpolige schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- TV-aansluiting
- internet-aansluiting

Terras:

- lichtpunt met enkelpolige schakelaar
- 1 enkel stopcontact

De keuring van de elektrische installatie gebeurt door een erkende maatschappij en op kosten van de aannemer/promotor.

Gemeenschappelijk:

Inkomhal / gang

- trappenautomaat met voldoende lichtpunten per verdieping
- buitenpost videofoon met 4 bedrukknoppen;
- verlichte schakelaars aan de inkomdeuren van de appartementen
- bedrukknoppen aan de inkomdeuren van de appartementen

kelder

-verlichting van de kelder wordt voorzien (keuze armaturen door aannemer/promotor)

Dit alles wordt aangesloten op een gemeenschappelijke meter.

De lichtarmaturen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw worden gekozen door de aannemer/promotor.

Min- en meerwerken zullen verrekend worden.

BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE:

de brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer

D. ALLERLEI

De aansluitingskosten op de straatieroling, op het waterleidingsnet, op het elektriciteitsnet en op het gasnet, evenals de aansluitingskosten voor de TV-distributie en telefoon zijn voor rekening van de kopers.

De individuele aansluitingen zijn voor rekening van de koper van het appartement. 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

Er is voor elk appartement een individuele meter voorzien voor de elektriciteit, water en aardgas.

De behang- en schilderwerken zijn voor rekening van de koper.

De afscheiding van de privé-tuinen van het gelijkvloers worden geplaatst door de aannemer/aannemer/promotor (wijze nog te bepalen). De aanplanting is voor rekening van de kopers.

De prijs is vast zonder indexaanpassing.

Minimaal twee weken voor oplevering van de appartementen worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dit zal plaatsvinden.

Bij de oplevering zullen aan de koper de gegevens van de technische installaties worden overhandigd. Dit betekent o.a.: de capaciteit van de cv-ketel en de groepverdeling van de elektriciteit in de individuele meterkast.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid voor de koper zijn eigen wensen en keuzen te verwerken in het appartement.

Hij zal hiervoor in het bezit gesteld worden van een lijst met varianten dan wel extra's, evenals een lijst met de namen van aannemers waar een en ander kan gekozen worden.

Enkel de aannemers vermeld op de lijst kunnen en mogen werken uitvoeren in het gebouw.

De stand van de bouwwerkzaamheden op de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst is bepalend voor de mogelijkheden en wijzigingen.

Vóór uitvoering van werken, wijzigingen, enz. moeten offertes die daarmee samengaan steeds voor akkoord ondertekend zijn door de koper.

Alle werken aan het appartementsgebouw –zowel ruwbouw als afwerking- worden uitgevoerd door erkende aannemers, aangesteld door de algemeen aannemer. De materialen gebruikt bij de werken komen van betreffende aannemers, of leveranciers aangesteld door de algemene aannemer.

U zal tijdig een lijst ontvangen met de namen en adressen van de aannemers verantwoordelijk voor de afwerking (vloeren, keuken, sanitaire toestellen, binnenschrijnwerk,...).

Indien u een stelpost uit de aanneming wenst te onttrekken, wordt op die stelpost een financiële compensatie van 20 % berekend ten voordele van de verkopers.

Deze aankoopbrochure, met de daarin opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, maakt deel uit van de met u te sluiten overeenkomst.

Bij de bouw van een appartement gebeuren veel werkzaamheden nog op ambachtelijke wijze. Geringe maatafwijkingen kunnen hiervan het gevolg zijn, waarvoor wij dan ook een voorbehoud moeten maken.

Gelet op het bovenstaande dienen wij eveneens een voorbehoud te maken voor eventueel hiermee samenhangende noodzakelijke architectonische en/of technische wijzigingen, echter zonder dat deze afbreuk doen aan de waarde van het gebouw en zonder dat deze enige aanleiding geven tot verrekeningen, en welke door de bouwheer naar zijn goeddunken kunnen worden gewijzigd.

Alle informatie in de brochure wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van overheidswege en de nutsbedrijven.

De BTW valt ten laste van de koper

3. OPLEVERING

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. De aannemer/promotor zal deze datum respecteren.

Verlet omwille van weersomstandigheden zullen tijdig aan de koper vermeld worden.

De opleveringsdatum is de dag waarop de aannemer/promotor de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

Bij weigering van bepaalde werken (bedrag > 1250 €) door de koper zal de aannemer/promotor het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie van gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt.

Dit zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering.

Indien het bedrag van de gevraagde herstellingen < 1250 € en dit de goede werking van het appartement niet in het gedrang brengt, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren en hij zal het saldo verschuldigd zijn.

Voor het overhandigen van de sleutels door de aannemer/promotor zal de koper het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben.

Door het betrekken van het appartement of het starten van de werken in eigen regie, aanvaardt de koper een stilzwijgende overname dwz dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

Deze aanvaarding is de definitieve aanvaarding. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10 jarige aansprakelijkheid.

4. OPKUIS

Het appartement zal door de aannemer/promotor proper opgeleverd worden; dwz vrij van enig werfmateriaal of puin.

Stof en vuil is echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kost) een grondige opkuis van het appartement moeten uitvoeren.

Zolang de hoofdaannemer op de werf aanwezig is zal deze de opkuis van de gemeenschappelijke delen uitvoeren (voor zover mogelijk).

Nadien zal de gemeenschap van reeds bekende eigenaars een kuisploeg aanstellen voor deze opkuis. De aannemer/promotor zal voor de nog niet verkochte appartementen bijdragen in de kosten.

Bij het betreden van een appartement wanneer de werf nog bezig is, zal de bewoner instaan voor de opkuis van zijn appartement. De aannemer/promotor zal niet verantwoordelijk gesteld worden voor indringing van vuil door de uitvoering van de werken. De bewoner zal alle maatregelen treffen om indringing van vuil zoveel mogelijk te beperken. Hij zal de last, bezorgt door de werfactiviteiten, aanvaarden.

5. WERFBEZOEK

De koper kan steeds aanvraag doen bij aannemer/promotor voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van aannemer/promotor (veiligheid). Maximaal 3 bezoeken.

De koper zal geen bevelen geven of opmerkingen maken op de werf. Mondelinge of aan andere personen medegedeelde opmerkingen worden beschouwd als niet bestaand en worden niet uitgevoerd. Hij zal zijn opmerkingen schriftelijk meedelen aan de aannemer/promotor.



