

Varkensmarkt Appartementsgebouw

Luxe appartementen aan de Varkensmarkt in hartje Diepenbeek

BEKNOPTE TECHNISCHE BESCHRIJVING

Rendering 1

KOPER:

Naam:

Adres:

Tel:.....

appartement: verdiepingnr.....

parking: nr.....

berging: nr.....

<p>AANNEMER: d-build nv Mijnwerkerslaan 8 3550 Heusden-Zolder T 011 / 220 107 F 011 / 250 797</p> <p>Handtekening:</p> <p><i>(met vermelding gelezen en goedgekeurd</i></p>	<p>ARCHITECT: Univ Architecten bvba Hoekstraat 1 bus 18 3910 Neerpelt T 011 / 73 16 90 F 011 / 73 16 91</p> <p>Handtekening:</p> <p><i>(met vermelding gelezen en goedgekeurd</i></p>	<p>KOPER: Naam:..... Adres:..... T..... F.....</p> <p>Handtekening:</p> <p><i>(met vermelding gelezen en goedgekeurd</i></p>
---	---	--



INHOUDSOPGAVE

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond en funderingswerken	p. 4
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	p. 4
3. Ondergronds metselwerk	p. 4
4. Rioleringsnetten	p. 4
5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	p. 4

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton	p. 5
2. Metselwerk	p. 5
3. Gevels	p. 5
4. Thermische isolatie	p. 5
5. Akoestische isolatie	p. 6
6. Rook- en ventilatiekanalen	p. 6
7. Dakwerken	
7.1 Platte daken	p. 6
7.2 Dakafvoeren en dakgoten	p. 6
8. Buitenschrijnwerk	
8.1 Aluminium buitenschrijnwerk	p. 6
8.2 Beglazing	p. 6
8.3 Borstweringen aan terrassen	p. 6
8.4 Garagepoorten	p. 7
9. Terrassen	p. 7

III. AFWERKING

1. Vloeren	
A Gemeenschappelijke delen	p. 8
B Privatieve delen	p. 8
2. Wandafwerking	
A Gemeenschappelijke delen	p. 9
B Privatieve delen	p. 9
3. Plafondafwerking	p. 9
4. Binnenschrijnwerk	
A Deuren	p. 10
B Raamtabletten binnenzijde	p. 10
5. Belinrichting/Brievenbussen	p. 10
6. Schilderwerken	p. 10
7. Buitenwerken Tuinaanleg	p. 10

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit	
A Gemeenschappelijke delen	p. 11
B Privatieve delen	p. 11
C Appartementen	p. 11
2. Sanitaire installatie	p. 12
3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	p. 12
4. Keukeninstallatie	p. 13
5. Liftinstallatie	p. 13
6. Sleutelplan	p.13
7. decoratiewerken	p.13
8. Ventilaties	p.13

V. ALGEMEEN

1. Plannen	p. 14
2. Controle op uitgevoerde werken en technische studies	p. 14
3. Nutsvoorzieningen	p. 14
4. Materialen, handelswaarden en merkaanduiding	p. 14
5. Wijzigingen door de kopers	p. 15
6. Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats	p. 15
7. Opleveringen	p. 16
8. Diversen	p. 16

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling.

Aarding wordt voorzien.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau en voldoen aan de van toepassing zijnde Belgische normen. De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief.

Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen terzake.

Vloeroppervlak keldervloer

Het vloeroppervlak wordt vlak afgewerkt in gepolijst beton. Hieraan kan geen esthetische waarde worden gehecht. Deze kan vlekvorming, krassen en oneffenheden vertonen.

Wanden ondergronds, de inrit is in afgestreeken beton met een ruwer oppervlak.

De wanden worden uitgevoerd in gewapend zichtbeton of metselwerk uit betonblokken.

3. Ondergronds metselwerk

De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken. en worden achter de hand gevoegd.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC of PE volgens de geldende normen terzake. In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de openbare riolering gebeurt volgens de netbeheerder.

Toezichtspotten worden uitgevoerd in PVC, PE of beton.. Recuperatie wordt eventueelvoorzien voor tappunt(en) in de gemeenschappelijke delen..

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt aangebracht overal waar vochtindringing, capilair, zakwateren en andere indringingen mogelijk zijn. Dit vochtisolatiescherm dient afdoende te zijn en geplaatst volgens de regels van de kunst.

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton

- alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieurbureau
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieurbureau.
- lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

Draagvloeren : breedplaatvloerelementen in beton of welfsels of gelijkaardig

Type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

2. Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en dragende wanden worden uitgevoerd in metselwerk met een minimumdikte van 12.5 cm dikte en afgewerkt met een spuitpleister of een pleisterlaag. Aard en type metselwerk wordt bepaald door de ingenieursstudie en de EPB-verslaggeving. De buitenschrijnwerkerij wordt eveneens ingepleisterd.

De binnenwanden in de appartementen worden, voor zover niet dragend, uitgevoerd in lichte wanden en worden opgeleverd klaar om te schilderen. Klaar om te schilderen vergt nog steeds een eerste plamuurlaag aan te brengen door de koper.

Alle ruimtes waar de muren niet bepleisterd en in metselwerk uitgevoerd worden, zoals kelder, garageboxen, zolder, ..., worden achter de hand gevoegd en krijgen geen verdere afwerking..

3. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad, hetzij in silicaatsteen, snelbouw, gewapend beton of evenwaardig met een minimale dikte van 14cm, een geïsoleerde spouw en een buitenspouwblad in genuanceerde, welgevormde gevelsteen. De architect legt zijn keuze van de gevelsteen voor aan de bouwheer dewelke de uiteindelijke keuze bepaald.

- De stenen zijn gaaf en gelijkmatig van vorm en uitzicht
- De mortels zijn aangepast aan de aard van het metselwerk
- Alle metselwerk is pas, vlak en te lood, met de nodige open stootvoegen.
- Gegalvaniseerde of zwarte doken en houten klossen worden mee ingewerkt voor zover nodig voor de bevestiging van het buitenschrijnwerk.
- Gegalvaniseerde spouwankers (met druppelooi en rozas) worden mee ingewerkt.

De gevelsteen zal achteraf zuiver gevoegd worden in aangepaste voegkleuren of uitgevoerd in doorstrijkmortel of gelijmd.

4. Thermische isolatie

In alle gevelmuren, in alle daken en in de vloeropbouw (tussen kelder verdieping en gelijkvloers) is een thermische isolatie voorzien.

Het gebouw zal voldoen aan de de EPB-norm inzake energieprestatie en binnenklimaat .

Voorzien is een spouwisolatie, superisolerende beglazing $K = 1.1$, ramen in pvc 5-kamer profiel , staal of aluminium, dak- en vloerisolatie en dit volgens de berekeningen van de aangestelde EPB verslaggever.

Deze nieuwe norm heeft tot doel om de bouwwereld te stimuleren om een energiezuinige en gezonde wooneenheid te bouwen. Deze gedachte komt voor uit de Kyoto-doelstelling en beoogt dus méér aandacht voor het milieu. De toegepaste diktes van de isolatie zullen conform zijn aan de isolatieberekeningen.

° De gevel wordt uitgevoerd met een spouw voorzien van geëxtrudeerde polyurethaanplaten, minerale vezels of een gelijkwaardig materiaal.

° Voor de platte daken worden drukvaste minerale wolplaten , PIR, PUR of een gelijkwaardig materiaal voorzien.

° Vloeren op het gelijkvloerse niveau worden geïsoleerd met een gespoten thermische isolatie van polyurethaanschuim op een propere ondergrond of een soortgelijk materiaal.

De dikte, de toe te passen isolatie of isolatietechniek wordt uiteindelijk bepaald door de EPB-verslaggever en wordt uitgevoerd volgens de EPB-verslaggeving, dewelke voldoet aan de geldende norm op datum van de goedgekeurde bouwvergunning.
Alle isolatiemateriaal worden vakkundig geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant en de aanwijzingen van de architect.

5. Akoestische isolatie

De dekvloeren van de appartementen en de gemeenschappelijke delen (behalve kelderverdieping, geen dekvloer voorzien) worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

De gelijkvloerse appartementen zijn d.m.v. een drukvaste thermische isolatielaag van de parking gescheiden.

De gemene muren tussen de appartementen worden volledig ontdubbeld als samengestelde muur van blokken min 12.5 cm en de spouw wordt voorzien van minerale wolplaten in een minimum dikte van 2 cm. Om het akoestisch comfort te verbeteren wordt kan er gebruikt gemaakt van silicaatsteen.

6. Rook- en verluchtingskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden. De ventilatie is van het type A, type C of type D ,mechanische afvoer en toevoer via regelbare roosters.

In de appartementen wordt er voorzien:

- ° Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- ° Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn.
- ° Keukendampkappen worden voorzien van het recuperatie type om energetische redenen:

7. Dakwerken

7.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer en hellingsbeton, dampscherm, isolatie (minerale wolplaten) en daarop de dichtingslagen in PVC, EPDM of bitumineuze membra(a)n(en). Indien noodzakelijk, afhankelijk van uitvoering, zal bovenop de dichtingslaag een kiezelbed voorzien worden als afwerking voor het plat dak niet toegankelijk is voor regelmatig gebruik. Indien het dak toegankelijk is, dakterrassen, worden er betontegels (40cm*40cm) voorzien als ballast of groendak met extensieve begroeiing naar keuze van architect en/ of ontwikkelaar.

7.2 Dakafvoeren en dakgoten

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink, PVC of PE.

8. Buitenschrijnwerk

8.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium profielen volgens standaard kleurenpalet of in thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Kleurkeuze volgens de leidinggevende architect binnen het standaard kleurpalet van de fabrikant.

Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas met een K-waarde van 1.1. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken.

De toegepaste glassoorten zullen conform zijn aan de isolatieberekening volgens de geldende EPB-regelgeving bij oorspronkelijke bouwaanvraag.

Veiligheidsbeglazing, volgens de nieuwe norm NBN S23 002, is standaard voorzien.

8.3 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in hout, gelakt staal, Roestvrij staal of gemoffeld aluminium of glas. De architect zal de vormgeving bepalen en er zorg voor dragen dat deze voldoet aan de van kracht zijnde normen en voldoende veiligheid biedt naar het gebruik.

8.4 Garagepoorten

° Buitenpoort: de toegangspoort naar de parkeerkelder is een automatische sectionale poort met afstandsbediening. Standaard is er per autostaanplaats één individuele afstandbediening voorzien voor het openen van deze poort. Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan. Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch.

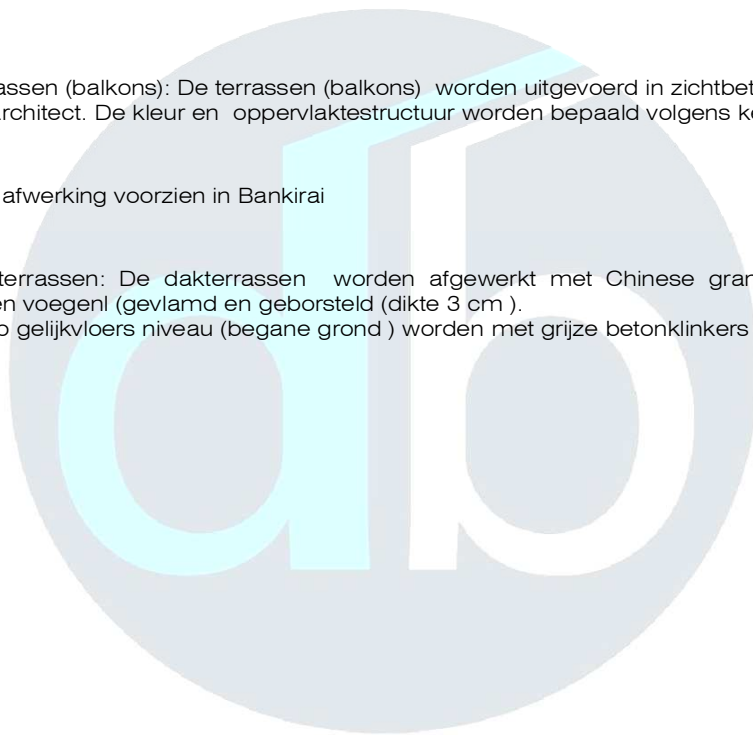
° individuele boxen: de individuele parkeerboxen zijn voorzien van een niet-geïsoleerde automatische kantelpoort. Standaard is er per parkeerbox één individuele afstandsbediening voorzien voor het openen van deze poort.

9. Terrassen

Afwerking terrassen (balkons): De terrassen (balkons) worden uitgevoerd in zichtbeton of naar detail van de architect. De kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens keuze architect).

Er wordt geen afwerking voorzien in Bankirai

Afwerking dakterrassen: De dakterrassen worden afgewerkt met Chinese granieten terrastegels op dragers en open voegenl (gevlamd en geborsteld (dikte 3 cm)). De terrassen op gelijkvloers niveau (begane grond) worden met grijze betonklinkers uitgevoerd.



III. AFWERKING

1. Vloeren

A. Gemeenschappelijke delen

De inkomhal op het gelijkvloers en de traphallen worden op alle verdiepingen uitgevoerd in natuursteen of keramische tegels met aangepaste plinten en voegen.
Aan de inkom wordt waar mogelijk een verzonken vloermat voorzien.

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in Prefabbeton, natuursteen of tegels. De kleur wordt bepaald door de architect binnen het standaardgamma van de fabrikant.
De inrichting (plaatsen en afmetingen van brievenbussen, kleuradvies...) van de inkomhal gebeurt op advies van de architect. De materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

De vloeren van de ondergrondse parking en ondergrondse bergingen worden uitgevoerd in gepolierde beton.

De afrit naar de kelder toe zal uitgevoerd worden in een anti-slip beton.

B. Privatieve delen

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de hal, keuken, leefruimte, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc en de berging.

De vloerbekledingen zijn voorzien op een chape, waarvan de dikte aangepast is volgens de te plaatsen vloerbekleding. Indien geen tijdige keuze wordt er van een standaarddikte, zijnde 15 mm uitgegaan.

Voor het plaatsen van tegels in een mortelbed zal er een meerprijs zijn afhankelijk van het type van vloerbekleding.

Het plaatsen van gietvloeren wordt niet door de bouwheer aangeboden of uitgevoerd omwille van de gevoeligheid bij en na uitvoering, dit kan enkel na de oplevering inclusief de nodige nivelleringen.

Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

Voorzien:

- vloertegels: keramiek, afmetingen tussen 30cm*30cm en 45cm*45cm, met een handelswaarde van 25,00 €/m² (excl. BTW) voor hal, woonkamer, keuken, wc en de berging.
- bijhorende plinten met handelswaarde 6,0 €/lm (excl btw)
- plaatsing tegels: recht verband.
- voegen tussen tegels: lichtgrijs, geen speciale voegmortels standaard voorzien.

Het plaatsen van de vloeren in andere legpatronen, groter of kleiner formaat, gerectificeerde tegels... kan tegen een meerprijs. Sommige legpatronen geven aanleiding tot meer snijafval. Er zal dan ook een verrekening zijn in de voorziene m² tegels.

Indien gewenst kan er een prijsopfferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of anderen. Parketvloer kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Er zijn geen stofdorpels voorzien. Waar nodig wordt een uitzetprofiel voorzien. Bij een overgang tussen twee verschillende vloeroppervlaktes wordt de scheiding voorzien onder de deuren indien mogelijk. Het profiel, kleur of materiaal te kiezen door de koper, is niet begrepen in de aankoopprijs en geeft aanleiding tot een meerprijs, eveneens voor de plaatsing ervan.

Vloeren en plinten worden grijs ingevoegd. Tussen de plint en het vloeroppervlak wordt er een siliconenvoeg voorzien. Dit om contactgeluiden te vermijden en aldus het akoestisch comfort te verhogen.

In de slaapkamers is geen afwerking.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer. De koper ontvangt schriftelijk een uitnodiging om de keuzes te maken dewelke dienen te gebeuren binnen de 30dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet gebeuren binnen de gestelde termijn wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 1,2cm.

2. Wandafwerking

A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal, de trap/lifthal op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in metselwerk afgewerkt met bepleistering , gevelsteen of spuitpleister en eventueel voorzien van een schilderlaag.

De trappenkoker (kelderverdieping) wordt voorzien in beton, betonblokken of silikaatsteen die achter de hand worden gevoegd en niet geschilderd.

De wanden van de ondergrondse parking worden, wat betreft de metselwerk wanden, achter de hand opgevoegd en wat betreft de betonwanden in zichtbeton afgewerkt en niet geschilderd.

B. Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden opgeleverd, klaar voor de schilder - hetzij d.m.v. een dunbezetting op de metselwerken - hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de gipswanden - hetzij door een pleisterlaag. Kleine oneffenheden dienen door de schilder bijgewerkt te worden (plamuren en dergelijke handelingen).

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een kleine voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

In de badkamer en/of douchekamer wordt 10m² faïence voorzien die door de koper vrij kan worden aangewend:

- keramische wandtegels, formaat 20cm*20 cm, met een handelswaarde van 25,00 €/m² (excl. BTW).
- Voor de toiletten is er geen wandbetegeling voorzien.
- Voor andere materialen en afmetingen , decoratieve elementen, e.d. zal een prijsofferte gemaakt worden.
- Rechthoekige baden worden steeds uitbekleed klaar om te tegelen.
- eventuele schuine kanten of plafonds worden niet getegeld.
- Plaatsing van de voorziene wandtegels (10m²) in recht verband is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.
- Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs. Er zijn geen waterwerende voegsels voorzien.

3. Plafondafwerking

- De plafonds van de appartementen worden voorzien van een bepleistering, uitgevlakt of met spuitpleister, klaar voor de schilder afgeleverd. Kleine oneffenheden zullen door de koper worden bijgewerkt.
- De plafonds van de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen en gelijkvloerse inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd tenzij deze in zichtbeton voorzien zijn.
- De welsels of predallen vormen de plafond van de ondergrondse verdieping (nivo 0.00-volgens plan) en krijgen na plaatsing geen verdere behandeling. Hieraan kan geen esthetische waarde worden gehecht. De plafond kan oneffenheden, kleine beschadigingen, luchtbellens, ... vertonen.

4. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

De anti-inbraak inkomdeuren van de appartementen zijn massieve tubespaan deurbladen gevat in een houten omlijsting, voorzien van een cilinderslot en een aluminium deurbeslag. Het toepassen van een driepuntssluiting is mogelijk. Deze deuren worden voorzien voor een brandweerstand $R_f = 30'$ volgens de voorschriften van de brandweer. De toegangsdeuren zijn langs de binnenkant niet voorzien van een afwerking en ook niet afgeschilderd.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in tubespaan deuren met een, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium deurkruk. Het toepassen van bredere deuropeningen is mogelijk mits aanpassingen aan de plannen. Bredere, smallere, hogere of lagere deuren zal een meerprijs als gevolg geven. De binnendeuren worden ongeschilderd afgeleverd. De schilderwerken zijn ten laste van de koper.

In de gemeenschappelijke delen (zoals deuren vuilnislokalen, deuren lifthal naar trap, etc. ...) worden volgens de vingerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien

B. Raamtabletten binnenzijde

Aan alle ramen worden aan de binnenzijde venstertabletten voorzien in graniet. Tabletten aan terrasdeuren worden eveneens uitgevoerd in dezelfde natuursteen.

5. Belinrichting / Brievenbussen

Een volledige parlofooninstallatie verbindt alle appartementen met hun respectievelijke inkomhallen. Optioneel kan videofonie voorzien worden. Een gemeenschappelijke tussendeur is voorzien van een elektrisch deurslot. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van dit elektrisch slot.

Per appartement wordt een brievenbus, met slot, voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal tenzij andere postverordeningen. Het plaatsen van de brievenbussen zal gebeuren volgens de geldende richtlijnen van de post.

6. Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel (met uitzondering van de ondergrondse verdieping), het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd. De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd. De liftdeuren worden geschilderd evenals de gemeenschappelijke deuren tussen de ondergrondse garage en de gelijkvloerse hal.

De architect kiest de kleuren volgens door aannemer voor te leggen stalen. Voor de privetieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

7. Buitenwerken tuinaanleg

De toegangspaden tot het gebouw worden uitgevoerd in beton, klinkers of betontegels.

De bestaande aarde in de privé - tuinzone wordt genivelleerd opgeleverd. De buitenaanplanting zal voorzien worden in het algemeen plan van de buitenaanleg.

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. ELEKTRICITEIT

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

De toebehoren zijn ivorekleurig en van Niko of Berker.

B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect.

De drukknoppen zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

Voor de gelijkvloerse inkomhal wordt er een verlichting met spots voorzien die geregeld wordt door middel van bewegingssensoren. De zone voor de toegangsdeuren van het appartementsgebouw worden na donker verlicht door een lamp met schemerschakelaar.

De installatie van de ondergrondse verdieping wordt in opbouw geplaatst.

Volgens de geldende bepalingen wordt er noodverlichting voorzien waar nodig.

Per traphal wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten : verlichting trapzaal, liftbordessen, inkomgeheel, lift, ventilatie. Voor keldergangen en parking wordt een aparte meter voorzien. Stopcontacten in de bergingen kelderverdieping zijn niet standaard voorzien. In de bergruimtes zijn standaard 1 lichtpunt voorzien.

C. Appartementen

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA). De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type standaard serie Niko of gelijkwaardig.

Een volledige parlofooninstallatie verbonden met de inkomdeur gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur. Optioneel kan videofonie voorzien worden.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte bedrukknop voorzien.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert ! De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privatieve ruimtes.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

eerste slaapkamer

1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten

per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
hal appartement	1 lichtpunten, 2 bedieningen
badkamer	1 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten
WC	1 lichtpunt, 1 bediening, voeding afzuiging
berging/CV	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact voor stookketel 1 verdeelbord voor zekeringen
kelders-parking	gemeenschappelijk, in de gemeenschappelijke fietsen bergruimte zijn er 6 stopcontacten voorzien. Deze 6 stopkontakten zullen aangesloten op de gemeenschap
berging kelder	1 lichtpunt met schakelaar + stopcontact
woonkamer	2 lichtpunten, 2 bedieningen, wachtbuis thermostaat, 5 stopcontacten, wachtbuis radio- TV, wachtbuis telefoon
keuken	2 lichtpunten (1 onder de bovenkasten), 1 bediening, 2x2 stopcontacten 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
douchekamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
terras	1 lichtpunt, 1 bediening naast toegangsdeur naar het terras toe, 1 stopcontact

het plaatsen van bijkomende lichtpunten, stopcontacten, tv aansluitingen en netwerk aansluitingen geeft aanleiding tot een meerprijs.

2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcentreerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Op het terras van ieder appartement zal een buitenkraan voorzien worden.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

SANITAIRE TOESTELLEN

De aannemer zal voor ieder appartement een concreet plan voorleggen betreffende de badkamer met daaraan verbonden een vastgestelde prijs. Indien van deze plannen zal afgeweken worden zal dit gepaard gaan met een min- of meerverrekening. Plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de totaalprijs.

3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas. De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening .

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien met als afwerking aan de bovenzijde een rooster welke gelakt zijn in gebroken wit.

Er kan vloerverwarming voorzien worden tegen meerprijs tenzij de EPB-berekening dit vereist dan is dit inbegrepen.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen : bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

Woonkamer / keuken	22 graden C
Slaapkamers	18 graden C
Badkamer/Douche	24 graden C
Nachthal	18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale klokthermostaat, geplaatst in de living, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

4. KEUKENINSTALLATIE

De aannemer zal voor ieder appartement een concreet plan voorleggen betreffende de keuken met daaraan verbonden een vastgestelde prijs. Indien van deze plannen zal afgeweken worden zal dit gepaard gaan met een min- of meerverrekening. Plaatsing van de keuken is inbegrepen in de totaalprijs.

5. LIFTINSTALLATIE

Het gebouw beschikt over moderne liften, deurbreedte 90 cm conform de nieuwe Europese richtlijn. De lift is toegankelijk voor rolstoelpatiënten.

6. SLEUTELPLAN

Per appartement zullen er minimum 3 sleutels worden afgeleverd: toegang gemeenschap, toegang appartement, toegang berging. Er zijn geen gelijksluitende cilinders voorzien.

7. DECORATIEWERKEN

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs begrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, afkastingen, meubileringen, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz;

8. VERLUCHTINGEN

Boven of in de ramen van de leefruimtes, zoals zitruimte en slaapkamers, zijn toevoerroosters voorzien. Afvoer gebeurt via keuken, berging, wc en badkamer. Deze verluchtingen lopen via een ventilatieschouw tot boven het dak.

Het geheel van deze verluchtingen maakt deel uit van een speciale studie.

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op dit systeem en moeten dus een ingebouwde condensopvanger hebben tenzij specifiek anders vermeld.

V. ALGEMEEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen en de koopovereenkomst heeft voor bijzondere afspraken voorrang op het lastenboek. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden berekend tot in de assen van de gemene muren. De eventuele voor-, achter-, zijgevel worden integraal ingerekend.

2. Controle op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Univ Architecten bvba, Hoekstraat 1 bus 18 te 3910 Neerpelt

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Nutsvoorzieningen

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 inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn 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/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ..., zijn appartement met standaard keuzes af te werken.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/ promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

5. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk & wederzijds akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden. Als de koper zelf werken uitvoert of door derden laat uitvoeren zal hij zelf verantwoordelijk zijn om de verenigbaarheid van zijn materialen & werk met de reeds uitgevoerde werken & geplaatste materialen te bepalen en dus te oordelen of zijn eigen werken samengaan met wat reeds is uitgevoerd door de aannemer/promotor.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend. Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

Materialen van een geringere verkoopswaarden dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

6. Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

7. Opleveringen

Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt eigenaar een uitnodiging om samen met de aannemer het appartement te inspecteren voor oplevering.

Voorlopige oplevering

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer, architect en promotor. Er wordt zonedig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering, en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren.

Definitieve oplevering

Deze vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

8. Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

Dit lastenboek werd opgemaakt op .../.../... en het bevat 17 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

BTW, registratie -en notaris-kosten.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

datum :

De koper

De verkoper

(met vermelding gelezen en goedgekeurd

(met vermelding gelezen en goedgekeurd

