

LASTENBOEK RESIDENTIE “ JULIAN “

**MET BETREKKING TOT HET
BOUWEN VAN APPARTEMENTEN
EN PRIVATE PARKINGS:**

RESIDENTIE “JULIAN”

**Schoonbeekstraat,
3740 Bilzen**

REALISATIE:

**IMMO COM BVBA
&
A.C.K. AFWERKINGSBEDRIJF BVBA**

ARCHITECT:

**MARLEEN VERCAMMEN
Kempische Steenweg 414
3500 Hasselt
T 011 76 41 97**

Residentie “Julian”

Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid.

De eventuele beschoeiingen worden uitgevoerd, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Rondom de kelder wordt aangevuld met zuivere grond of zand; waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Ter plaatse van groene onverharde zones, wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

Stabiliteit en structurele elementen

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald.

De kelder wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip: de vloer en de buitenwanden zijn in gewapend beton en de binnenwanden worden gemetseld in grijze betonblokken. De waterdichte aansluiting tussen de betonnen vloer en de betonnen buitenwanden, wordt o.a. verwezenlijkt door stalen kimplaten. De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt. 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 waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen.

De dragende structuur boven de parkeerkelder heeft een brandstabiliteit, volgens het advies van de plaatselijke brandweer, met een minimum van 1 uur.

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's. Welfsels worden geselecteerd, volgens de overspanningstabellen van de welfselfabrikant waarbij volgende overlasten zullen worden gewaarborgd.

Gevelvlakken

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad in gevelbaksteen; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in een esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal.

Behalve eventueel bij gevelopeningen voor sectionaalpoorten, waar het gevelmetselwerk mogelijk rechtstreeks wordt opgevangen door een achterliggende ter plaatse gegoten betonbalk, zullen boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken, roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via openblijvende stootvoegen.

Bij aansluitingen van vlakke of hellende dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden epdm slabben voorzien. De zichtbaar blijvende delen van de loden slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek.

Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken, worden uitgevoerd in arduin; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met traditionele grijze voegmortel passend bij de gevelsteen. De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

Binnenmetselwerk

De metselwerkwallen in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende grijze betonblokken met volle voeg.

Andere niet-woningscheidende binnenwallen vanaf het gelijkvloers, worden uitgevoerd in snelbouwbaksteen.

Woningscheidende wallen worden ofwel uitgevoerd als ontdubbelde wand in zware of halfzware blokken met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwallen en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

Buitenschrijnwerk

Uit te voeren in - of geëxtrudeerde pvc-profielen. in de hoeken metaal verstevigd, warm overtrokken met een renolitfolie in kleur aan te passen aan totale architectuur.

De inkomdeur is voorzien van inox deurtrekker.

Het buitenschrijnwerk wordt aangespoten aan het omringend metselwerk dmv een plastisch blijvende kitvoeg. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

Voor de verluchting worden er een individueel ventilatiesysteem C+ voorzien en verluchttingsroosters.

Glaswerk

Alle buitenramen en deuren te voorzien van triple, isolerende beglazing– U-waarde 0,5 m²/K. Er worden ook vliegenramen voorzien door de bouwheer.

Indien een verkoopcompromis getekend is vóór de bestelling van het buitenschrijnwerk, kan (tegen meerprijs) veiligheidsbeglazing en/of akoestische beglazing voorzien worden, waarbij het binnenste glasblad gelaagd is d.m.v. twee of méér PVB-films.

Vlakke daken, dakterrassen

Na het aanbrengen van een hellingschape of –beton op de draagvloeren van vlakke daken, dakterrassen en groendaken, wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een dampscherm + thermische dakisolatie (boven verwarmde ruimtes) en een EPDM dakbedekking

Bij niet-geballaste dakbedekkingen zal de thermische isolatie bestaan uit minerale wol, polystyreen- of polyurethaanplaten, en wordt de volledige dakopbouw verkleefd; de toplaag zal alleszins goed bestand zijn tegen de invloed van UV-straling.

Bij geballaste daksystemen (grindlaag, terrastegels) zal de dakopbouw ofwel losliggend ofwel verkleefd zijn. De toplaag wordt beschermd tegen de invloed van UV- straling, door de bovenliggende dakballast. Bij groendaken worden wortelvaste toplagen toegepast.

Voor de thermische isolatie van dakterrassen zullen drukvaste isolatieplaten in polystyreen of polyurethaan aangebracht worden. Bij grindbelasting wordt eventueel gebruik gemaakt van isolatieplaten in minerale wol , die enkel beloopbaar zijn voor het normaal onderhoud van het dak. De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink.

Balkonnen en dakterrassen

De balkonnen worden uitgevoerd in architectonisch beton. De vloerafwerking van de balkonnen maakt deel uit van het geprefabriceerde element. Boven verwarmde ruimtes wordt het terras afwerking uitgevoerd met decoratieve betontegels op tegeldragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking.

De balkonrelingen – borstweringen worden uitgevoerd in gemoffeld staal of Alu !gecombineerd met gehard glas, volgens de configuratie, aangegeven op de plannen. De kleur van de relingen wordt gekozen door de verkoper of architect, in functie van het esthetisch geheel van het gebouw.

Dakterrassen zullen meestal niet in geprefabriceerd beton zijn uitgevoerd; ze maken deel uit van de gewone constructie, die ter plaatse wordt opgebouwd. Rondom worden ofwel relingen voorzien, conform hogerstaande beschrijving, ofwel borstweringen in metselwerk, afgedekt met een architectonisch betonnen of arduinen deksteen.

De scheiding tussen aanpalende balkonnen en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of ondoorzichtige glazen panelen, die geheel of gedeeltelijk zijn gevat in gemoffelde aluminiumprofielen.

De waterdichtheid van de platte daken zal alleszins genieten van een 10 jarige waarborg; de daken zullen voorzien worden van de nodige veiligheidsoverlopen . Daar waar van toepassing zullen de nodige sparingen voor rook- en of verluchtingskoepels voorzien worden.

Thermische isolatie

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van alle appartementen , is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvoeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden. Balkonnen of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur.

Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden. Alle appartementen hebben een E-peil, lager/beter dan 60 volgens de EPB normeringen.

Ventilatie

Kelderlokalen, gelegen tegen de buitenzijde van de kelder, worden statisch geventileerd via T-stukken in kunststof, afgewerkt met een buitenrooster in kunststof of metaal, en een kunststof binnenrooster, voorzien van insectenwerend gaas. Ingesloten kelders worden verlucht via de gemeenschappelijke gangen.

Akoestische isolatie

- **Akoestische luchtgeluidsisolatie van draagvloeren**

De woningscheidende draagvloeren worden uitgevoerd in massief beton, ter vermindering van de verticale overdracht van luchtgeluid.

- **Akoestische contactgeluidsisolatie in de vloeropbouw**

In alle vloeren van appartementen, wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. Rondom tegen de wanden en bij vloerdoorgangen wordt vanop de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden (gelijk met de bovenzijde van de vloerafwerking), zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn (dus inclusief voegafwerking tegelvoeren). Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, dus los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer.

- **Akoestische isolatie van woningscheidende wanden**

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen appartementen uitgevoerd, conform de basis-comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ontdubbeld en gemetst in beton, met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Andere akoestische maatregelen, ter bevordering van het basiscomfort

Geluidsproducerende toestellen zullen akoestisch los van gemetselde of betonnen wanden geplaatst of gemonteerd worden; desgevallend worden akoestische bevestigingsmiddelen toegepast. Hetzelfde geldt voor de verticale afvoerleidingen in de leidingkokers, die met geluiddempende beugels worden gemonteerd.

De koper mag evenmin werken uitvoeren of geluidsproducerende toestellen zodanig tegen wanden monteren, waardoor het effect van de akoestische isolatie teniet gedaan wordt. Eventuele deurbelzoekers, analoge klokken met geluid, inbouwluidsprekers e.d. zullen zo flexibel mogelijk gemonteerd of akoestisch los ingebouwd worden.

Ophangtoiletten worden gemonteerd met de standaard-beschikbare middelen voor verbeterd akoestisch comfort.

Bij toepassing van geprefabriceerde ventilatie-, dampkapafvoer- droogkastafvoer- en rookgasafvoerkanalen, worden op dezelfde woonlaag volledig aparte kanalen toegepast voor aanpalende appartementen; in verticale zin worden de kanalen ofwel geshunt, d.w.z. dat het vertrekende individuele ventilatiekanaal telkens minstens één verdieping overslaat, vooraleer in het verticale hoofdkanaal uit te monden, ofwel gaan ze rechtstreeks doorheen het dak (bijvoorbeeld bij de bovenste appartementen).

Desondanks is het niet te vermijden dat er een beperkt geluid waarneembaar is tussen appartementen, via de uitmondingen van de geprefabriceerde kanalen.

Invloed van het gedrag, leefgewoonten en materiaalkeuzes van bewoners

Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de appartementen, afkomstig van andere appartementen: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basis-comfort.

De bewoners/eigenaars worden verondersteld open te staan voor eventuele klachten van medebewoners/eigenaars van het gebouw, m.b.t. eventuele overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van roepen of luid praten in de buurt van ventilatieopeningen of tengevolge van het hard dichtslaan van deuren. Desgevallend zullen ze ofwel hun gedrag aanpassen en/ofwel op eigen kosten zelfklevende mousseband of andere geluidsdempers aanbrengen tegen de aanslaglat van de betreffende binnendeuren (zonder echter de brandweerstand van eventuele Rf-deuren nadelig te beïnvloeden).

Mogelijk worden in de basisakte van het gebouw beperkingen opgelegd m.b.t. de vloerafwerking, die door kopers mag aangebracht worden. Vloerafwerkingsmaterialen die de normale vloeropbouw onmogelijk maken, zijn niet toegelaten, noch het aanbrengen van leidingen of andere constructies in de vloeropbouw, die de continuïteit van de contactgeluidsisolatie onderbreekt of een andere negatieve invloed heeft op de contactgeluidsisolatie.

Afwerking van de gemeenschappelijke delen

▪ **Gemeenschappelijke kelderruimte (gangen, traphal, tellerlokalen, doorritten,...)**

De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking; hij wordt tijdens het uithardingsproces, volgend op de stortfase van het beton, gepolierd en voorzien van een curing-compound tegen snelle uitdroging. Nadien en door het gebruik, kunnen vlekken op de betonvloer ontstaan, die o.a. het gevolg zijn van het verdwijnen van de curing-compound; dit heeft geen nadelige invloed op de functionaliteit van de gepolierde vloer, aangezien deze beschermlaag enkel een functie heeft tijdens het uitdrogen van de versgestorte en gepolierde betonvloer.

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaar blijvend grijs metselwerk, dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten; alle voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie.

De kelderbinnendeuren zijn vlakke standaard-schilderdeuren, die nadien door de vereniging van eigenaars geschilderd kunnen worden om esthetische redenen, maar op technisch vlak evenzeer ongeschilderd kunnen blijven. De deuren worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd, indien dit vereist wordt.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De verlichtingsarmaturen zijn overal gemonteerd.

De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via een afrit in betonklinkers of geborsteld beton en een gemotoriseerde sectionaalpoort, die d.m.v. een afstandsbediening kan geopend en gesloten worden.

De trap tussen de kelder en het gelijkvloers is in beton, afgewerkt met natuursteen. Aan één zijde van de trap wordt een gelakte ronde stalen handgreep voorzien.

▪ **Gemeenschappelijk inkomgedeelte**

De vloer van het inkomsas is voorzien in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden natuursteentegels, met bijhorende vloerplinten.

De wanden en plafonds worden gepleisterd en geschilderd.

Naargelang de voorschriften van "De Post" en het aantal appartementen, dat uitgaat op de gemeenschappelijke inkom, worden de brievenbussen ofwel voorzien in het inkomsas, ofwel aan de buitenzijde van het gebouw, bij de inkomdeur of aan de straat.

De brievenbussen zijn uitgevoerd in gelakt metaal of geborstelde alu. Het voorzien van een ingegraveerde of opgelegde huisnummer en de naam van de bijhorende bewoner valt ten laste van de VME en syndicus.

Per gemeenschappelijke ingang, worden de individuele brievenbussen gegroepeerd in een esthetisch geheel.

- **Trappenhuis en traphal van de bovengrondse verdiepingen**

De vloeren in de traphal(len)/gang(en) en de traptreden en tegentreden in de trappenhuizen, zijn uitgevoerd in natuursteen, telkens met bijpassende vloer- en traplinten. De trap is aan één zijde voorzien van een geschilderde stalen reling met handgreep.

De wanden en plafonds zijn gepleisterd en geschilderd.

Alle binnendeuren, uitgevend op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd; ze zijn brandwerend waar nodig. De eventuele binnendeur naar het keldertrappenhuis is brandwerend en zelfsluitend.

De inkomdeuren van de individuele appartementen, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2 Hr. Op ooghoogte wordt een spionnetje voorzien in het deurblad. Voor de rookventilatie in geval van brand, is bovenaan in het trappenhuis een rookkoepel of dakvlakraam voorzien, dat elektrisch open- en dichtgestuurd kan worden d.m.v. een motorspindel, bedienbaar vanaf het evacuatie niveau (gelijkvloers), ter verbetering van de evacuatie van personen. Naargelang de bepalingen van het brandweeraadvies, worden ook bedieningsknoppen voor de rookventilatie voorzien op de verdiepingen.

- **Sloten**

Tijdens de bouw- en afwerkfase van de appartementen worden in de gemeenschappelijke inkomdeur en de individuele inkomdeuren van de appartementen voorlopige werfcilinders geplaatst, die verdeeld worden onder de verkoper, de architect en de verantwoordelijke afgevaardigden van de aangestelde aannemers.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de cilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel en een sleutel van de cilinders van de gemeenschappelijke delen.

- **Gemeenschappelijke delen buiten**

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd, conform het inplantingsplan. De verharde delen, toegankelijk voor voertuigen, en behorend tot de hoofdtoegang tot het perceel, worden uitgevoerd in grijze betonklinkers, geplaatst op een legbed van gestabiliseerd zand en afgeboord met betonnen kantstroken. Delen, enkel bestemd voor voetgangersverkeer, worden voorzien in waterdoorlatende materialen, zoals kiezel, dolomiet of vergelijkbaar, eventueel met uitzondering van het rechtstreeks toegangspad naar de gemeenschappelijke inkomdeur, dat mogelijk in betonklinkers wordt aangelegd.

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel, in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

- **Vloeropbouw**

Alle vloeren van de appartementen voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult. Vervolgens wordt op deze uitvulling een contact-geluidsisolatie aangebracht (zie hoger) en daarna een gewapende en zwevende dekvloer of chape. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

- **Brandbeveiliging**

Poederblussers, brandhaspels en rookventilatie worden voorzien, conform de vereisten van de brandweer.

Afwerking van de appartementen Vloeren Appartementen

Inkomhal: Tegels in ceramiek - handelswaarde geplaatst à 25 €/m² exclusief BTW.

Bergplaats, keuken, badkamer en toilet : tegels in ceramiek – handelswaarde geplaatst à 25 €/m² exclusief BTW.

Living (eetplaats en zitruimte): Tegels in ceramiek – handelswaarde geplaatst à 25 €/m² exclusief BTW.

Slaapkamers en nachthal: Vloerbedekking – voorziene plaatsingsprijs met inbegrip van het materiaal à 25 €/m² exclusief BTW. Alle vloeren geplaatst met bijhorende plinten – handelswaarde ongeplaatst à 8,5 €/lm. Indien er handelswaarde ongeplaatst staat betekend dit dat U voor dat bedrag in de opgegeven showroom materiaal kunt kiezen.

De vloeren worden geplaatst op kosten van de bouwheer. Er dient geen rekening gehouden te worden met de plaatsingskosten van de bouwheer.

Alle vloeren (tegels en parket) worden geplaatst op een vlakke cementchape met een aangepaste lijm of mortel. Bij eventuele keuze door de koper van parket als vloerbekleding, wordt deze pas geleverd en geplaatst als de vochtigheidsgraad van de chape niet meer bedraagt dan 8%. Hierdoor kan de afgesproken opleveringsdatum mogelijk niet worden gerespecteerd. In deze gevallen. De door u gekozen tegels moeten door gegeven worden aan de bouwheer. De door u gekozen leverancier dient de nodige stappen te ondernemen zodat de bouwheer tijdig kan beginnen met de plaatsing van de gekozen materialen.

Wandbetegeling

Badkamer: wandtegels in ceramiek - handelswaarde geplaatst à 25 €/m² exclusief BTW. Alle wandtegels worden gelijmd. De wandtegels in de badkamer worden voorzien tot een hoogte van 1,40 m. Ter plaatse van de douche worden er wandtegels tot tegen het plafond voorzien. Ze worden vlak geplaatst met een constante voegbreedte, aangepast aan – en afhankelijk van de tegelsoort. Op de buitenhoeken worden verstevigingsprofielen geplaatst.

De vloeren worden geplaatst op kosten van de bouwheer. Er dient geen rekening gehouden te worden met de plaatsingskosten van de bouwheer.

Venstertabletten – Tussendorpels

Venstertabletten: Natuursteen – Gepolijste arduin dikte 50 mm of aluminium aangepast aan buitenschrijnwerk. Binnenvenstertabletten in wit/crèmekleur.

Tussendeurdorpels:

In de appartementen zullen, afhankelijk van de gekozen indeling natuursteen-tussendorpels of aluminium of messing profielen gebruikt worden voor de overgang tussen 2 verschillende vloerafwerkingen.

Terrasleuning in staal – glas

De leuning van de terrassen worden samengesteld uit gemoffelde stalen of aluminium profielen (kokers en L-profielen) of gedeeltelijk ingevuld met gehard doorzichtig glas aan de voorzijde volgens plan. Geheel te lakken en/of te moffelen.

- **Binnenschrijnwerk**

Alle op plan ingetekende meubels, keuken, e.d. zijn louter informatief en dienen als sfeerbeeld.

- **Binnendeuren**

De binnendeuren hebben een standaard maatvoeringen. De deuren worden geplaatst, met een waarde van **125 €/stuk excl. BTW**. De plaatsing wordt voorzien door de bouwheer.

De deuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij-bezet slot. De inkomdeur van elk appartement is brandwerend (Rf) . Te voorzien van een aluminium of messingkleurige deurtrekker, een kruk en een spionnetje. Deurbeslag in blank metaal.

In optie : Super inbraakwerende deur.

Alle op het plan getekende schuifdeuren en glazen deuren zijn louter informatief en bijgevolg niet standaard voorzien. Voor elk van deze deuren is er wel een standaard binnendeur voorzien.

Indien de klant een glazen deur kiest, moet men er rekening mee houden dat deze deur pas opgemeten kan worden na plaatsing van de vloer. Deze deuren hebben een minimum levertermijn van 12 weken en zullen bijgevolg pas geplaatst kunnen worden NA oplevering van het appartement. Dit ook om mogelijke beschadigingen door andere onderaannemers te voorkomen.

Keukeninrichting

Volledig ingerichte keuken met toestellen. Volgens plan keukenleverancier. De volgende toestellen zijn inbegrepen: spoelbak in inox met verlek, geïntegreerde koelkast met diepvriesvak (220 liter), dampkap 60 cm, keramische inbouwkookplaat 60 cm met tiptoetsen, een traditionele inbouwoven en een geïntegreerde vaatwasser. De keukenkraan is een verchromde ééngreepsmengkraan.

Indien de keuze afwijkt van het showroommodel kan de klant een andere keuken kiezen bij onze leverancier of bij een door hem gekozen leverancier. De klant zal dan met deze laatste een aparte overeenkomst afsluiten. De handelswaarde van de voorziene keuken 5.500 € exclusief btw, inclusief plaatsing. De plaatsing dient geregeld te worden door de leverancier.

Elektriciteit

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de architect in samenspraak met de elektrische installateur. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd, afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de stroom: 220V, wissel tweefazig. Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat onder meer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.

De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop en op een minuterie. De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de tellerkast in het tellerlokaal. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de private leidingen bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

Alle afdekplaten zijn in kunststof en van het standaardtype NIKO of dergelijke, modern design. De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen. Armaturen zijn wel voorzien in de gemeenschappelijke delen welke worden geplaatst volgens de vigerende voorschriften. De noodverlichtingarmaturen zijn eveneens voorzien in de gemeenschappelijke delen.

Volgende elektrische punten worden voorzien volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur .

Inkomhal (of nachthal) voor de appartementen met 1 slaapkamer

- 3 schakelaars dubbele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 videofoon met bel en opener
- binnenpost videofonie in optie, mits meerprijs (bekabeling videofonie is voorzien)
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

Inkomhal (of nachthal) voor de appartementen met 2 of meer slaapkamers

- 3 schakelaars dubbele richting
- 3 lichtpunten
- 1 stopcontact
- 1 videofoon met bel en opener
- 1 deurbel aan de inkomdeur van het appartement

Leefruimte

- 2 schakelaars dubbele richting
- 2 lichtpunten
- 5 stopcontacten
- 1 inbouwaansluitdoos voor TV (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos voor telefoon (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 inbouwaansluitdoos voor internet (aansluiting ten laste van de koper)
- 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 vaatwasser
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven

Per Badkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 voeding voor lichtpunt
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten

Wc

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

Berging

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor CV (wandtoestel)
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

Per slaapkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

Individuele terrassen

- 1 stopcontact
- 1 buitenkraan

Gemeenschappelijke delen

- • De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten.
- • Elektrischevoorzieningen per ruimte

Buitengevel

- 1 lichtarmatuur per inkomdeur
- *Gelijkvloerse inkom- en traphallen*
- Parlofonie , videofonie: bekabeling en gemeenschappelijke buitenpost met camera
- Verlichtingsarmaturen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen, werking via een bewegingsdetector.

Gemeenschappelijke lift- en traphallen (op de verdiepingen)

- Verlichtingsarmaturen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector.

Afgesloten traphallen naar de kelder

- verlichtingsarmaturen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen, werking via een bewegingsdetector.
- *Inrit naar ondergrondse parking*: verlichtingsarmaturen worden voorzien, hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen, werking via een bewegingsdetector.

Ondergrondse parking

- TL-lampen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector.

Gemeenschappelijke lokalen

- TL-lampen worden voorzien – hoeveelheid en type volgens de bepalingen van de bouwheer en huidige verlichtingsnormen – werking via een bewegingsdetector.

Sanitaire installatie

Wateraanvoerleidingen in PPR-buizen - polypropyleen Random copolymeer kunststofbuizen.
Waterafvoerbuizen: PVC of PE kunststofbuizen in aangepaste diameters en voorzien van alle nodige reukafsnijders, ontluchters en hulpstukken.

SANITAIRE TOESTELLEN:

Diverse mogelijkheden rekening houdend met budget o.a.:

TOILET:

- Porseleinen hang-toilet op inbouw-hangelement. In de voorgesmonteerde draagstructuur is het spoelreservoir ingebouwd. Afdekplaat in kunststof met dubbele spaartoets. Deksel in zwaar kunststof.

- Porseleinen handwasbakje met verchromde koudwaterkraan.

BADKAMER:

- Porseleinen inbouwlavabo, diameter 50 cm. Voorzien van verchromde ééngreepsmengkraan met keramische schrijven en een trekwaste. In te bouwen in het badkamermeubel.

- Ligbad in acryl – 170x75 cm met automatische lediging en met bad-douche mengkraan met douchekop.
OF Douche in acryl met verchromde thermostatische douchemengkraan met douchestang, flexibel en handdouchekop. Douchedraaideur met een geanodiseerde aluminium kader en een glaspaneel in gehard veiligheidsglas.

- Badkamermeubel in diverse modellen beschikbaar.

BERGPLAATS-KEUKEN:

- Verchromde dienstkranen en aan- en afvoeraansluitingen voor vaatwasmachine en wasmachine.

Totale Handelswaarde sanitair : 2500 €/exclusief BTW, inclusief plaatsing. De plaatsing dient geregeld te worden door de leverancier.

Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd met een gaswandketel. De leidingen naar de verwarmingstoestellen zijn voorzien in tweepijpsleidingen in kunststof met aluminium ommanteling (muuraansluitingen).

De leefruimte, de keuken en de slaapkamers zijn verwarmd op een temperatuur van 22°C. De badkamer op 24 °C en de bergplaats op 16°C. Het appartement wordt voorzien met **vloerverwarming**. Alle uitgerust met een digitale thermostatische thermostaat. Het warmteverlies is berekend met een buitentemperatuur van –10 °C. Gastoevoer via naadloze stalen gasbuizen.

Schilderwerken

Schilderwerken – inkomhal/traphal. Alle gepleisterde muren en plafonds (uitgezonderd deze van de kelder) worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gemeenschap afgelakt.

Prijsafspraken

Alle genoemde prijzen zijn handelswaarden, d.w.z. BTW exclusief.

Alle bekomen meerprijzen, te wijten aan specifieke eisen van de klant, vallen rechtstreeks af te rekenen met de leverancier. Afhankelijk van de grootte van de meerprijs, mag de leverancier een voorschot vragen op dit bedrag. In geen enkel geval zal de bouwheer deze meerprijs op zich nemen.

ALGEMENE OPMERKINGEN

▪ Plannen

De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie. De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

- **Lastenboek/verkoopsbeschrijving**

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopsbeschrijving of het lastenboek. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

- **Materialen**

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

- **Decoratiewerken**

In de koopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken begrepen. De koper kan zijn appartement naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkoopsbeschrijving is vermeld.

- **Erelonen**

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. De erelonen voor veiligheidscoördinator, Epb Verslaggever zullen eveneens inbegrepen zijn .

- **Wijzigingen gevraagd door de koper**

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoopsbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen. De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald. Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee. Om de werforganisatie niet te verstoren

en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkoper aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

- **Zetting van het gebouw**

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat de bouwpromotor – verkoper, architect of de ingenieur geen enkele verantwoordelijkheid kan ten laste worden gelegd voor scheurtjes die te wijten zijn aan de zetting van het gebouw of de krimp der verschillende materialen bij droging of temperatuurschommelingen. De overgangen tussen de verschillende materialen (betonnen of metalen kolommen, metselwerk, gyproc, e.d.) zouden eveneens aanleiding kunnen geven tot niet constructieve scheurtjes. Deze mogelijke scheurtjes zijn verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en zijn geen reden tot uitstel van oplevering van het woongeheel of uitstel van betaling.

De scheurtjes kunnen verholpen worden door het aanbrengen van een vliesbehang (door de koper). De bouwpromotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

- **Opkuis**

Het appartement, gebouw en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

- **Aanvaarding**

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald. Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

Voor akkoord, de **verkoper**

Voor akkoord, de **koper**,