

Algemeen Lastenboek
Appartementen van residentie
AFRA - MERKSPLAS

RESIDENTIE AFRA MERKSPLAS

Voorwoord

Beste klant,

Ieder succesvol bouwproject begint bij het streven naar perfectie en heldere communicatie. Daar zijn we bij ATV INVEST GROUP van overtuigd. Als ervaren promotor willen we u dan ook tot in detail inzicht bieden in uw project.

In dit Algemeen Lastenboek vindt u alle informatie met betrekking tot de uit te voeren ruwbouwwerken en afwerkingen. Zo krijgt u een duidelijk zicht op de verschillende elementen die zullen leiden tot het gewenste eindresultaat: een luxueuze, degelijk gebouwde en afgewerkte appartementen in een gezellige en karaktervolle woonomgeving.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u met plezier verder. En we zorgen er graag voor dat u binnenkort kan thuiskomen in stijl.

Met vriendelijke groeten,

Luc Thollebeek



1. Afbraak en voorbereiding van de werken

1.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De volledige werfinrichting wordt georganiseerd door de bouwheer, die eveneens verantwoordelijk is voor de inname van een gedeelte van de openbare weg en signalisatie.

De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

1.2. Inplanting

De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

1.3. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie en straatriolering zijn ten laste van de koper. Diverse aansluitingskosten zullen door de promotor worden aangevraagd, geplaatst en in werking gesteld. De kosten die hieraan verbonden zijn zullen integraal worden doorgerekend aan de koper mits een extra werkingskost voor coördinatie en administratie van 10%. De betaling van deze kosten zal gebeuren in 2 fasen: een eerste provisie van 2.500€ bij het onder dak brengen van het gebouw en een saldoafrekening bij voorlopige oplevering.

2. Ondergrondse ruwbouwwerken

2.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken, volgens de plannen, voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen op diepte en breedte volgens stabiliteitsstudie zijn diep genoeg om het aanleggen van sleuven, rioleringen, toezichtspullen en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. Voor het starten van de uitgravingen wordt er een bodemanalyse gedaan. De gronden afkomstig vanuitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd volgens de geldende milieuriichtlijnen.

2.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien volgens het AREI.

2.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit. De architectuurplannen zijn bijgevolg uitsluitend indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent. De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de bouwheer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden of metselwerk in betonblokken met waterdichte bezetting, volgens richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit.

2.4. Ondergronds metselwerk

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken, achter de hand gevoegd.

2.5. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diametervan de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, Y-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren en/of aluminium deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput.

3. Bovengrondse ruwbouwwerken

3.1. Gewapend beton en profielstaal

Alle gewapende betonnen balken, kolommen, wanden, vloerplaten, trapsleden en profielstaal worden uitgevoerd overeenkomstig de Belgische norm NBN en onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot-formaat-platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels. De koudebruggen worden onderbroken en geïsoleerd met isolatieplaten waar nodig. Het profielstaal krijgt een bescherming met een roestwerende en brandwerende primer.

3.2. Bovengronds metselwerk

In alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers wordt een waterkerende folie of roofing tegen opstijgend vocht geplaatst. De binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen, betonblokken, gipsblokken, silicaatsteen of gelijkwaardig bepaald door de bouwheer.

3.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De samenstelling van de gevels is als volgt: dragend binnenspouwblad + spouwisolatie (volgens EPB- studie) + luchtspouw + gevelbekleding. Het type gevelbekleding, verband en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en de bouwheer. Het gevelmetselwerk wordt achteraf gevoegd en/of opgekit, afhankelijk van de materiaalkeuze.

Alle 3D beelden van het project geven slechts een indicatie van het eindresultaat.

3.4. Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapendbeton zal een uitvulling aangebracht worden ten einde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, dakisolatie (volgens EPB-studie) en daarop de nodige dichtingslagen.

De zichtbare regen-afvoeren en dakranden worden uitgevoerd in geprepatineerde zink, gemoffeld of geanodiseerd aluminium.

Alle platte daken zijn maximaal voorzien van extensieve groendaken volgens studie en de opgelegde voorschriften. De dichting van de groendaken zal gebeuren met met een wortelwerende dichtingslaag, type SBS-bitumen of gelijkwaardig.

Delen van het platte dak zijn voorbehouden voor de montage van de zonnepanelen en de warmtewisselaars. Deze worden in de kern van deze daken geplaatst zodat deze zo minimaal als mogelijk zichtbaar zijn vanuit de lagere verdiepingen.

3.5. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium type 'isolerende meerkamer - profielen' volgens de normen van de EPB-studie. De keuze van merk en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht af tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichting-strips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden, welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Afhankelijk van de plaats en positie van de ramen worden aluminium of geschuurde arduinen raamdorpels voorzien.

Alle beglazing in het buitenschrijnwerk van de privatieve delen is uit te voeren in isolerend glas met een U-waarde zoals bepaald in de EPB-voorstudie. Doch steeds met een minimale waarde van maximaal 1,0 W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m². Gelaagd glas in het buitenschrijnwerk wordt voorzien waar de Europese en Belgische norm dit oplegt.

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische sectionaalpoort. Dit is de bestaande inrit en poort van fase 1 van het project.

3.6. Terrassen

De terrassen van de appartementen zullen worden uitgevoerd in tegels, al dan niet op tegeldragers.

Om constructief en bouwkundige redenen zal het toetreden tot het terras dienen te gebeuren met een opstap.

De terrasleuningen worden voorzien in spijlen. Er worden ook terrasafscheidingsen voorzien waar nodig.

Dakranden en muurkappen worden, naargelang de toepassing, uitgevoerd in gemoffeld aluminium of gekleurde zink.

De plafonds van de terrassen zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton.

De keuze van deze materialen zal bepaald worden door de leidinggevende architect en bouwheer.

4. Afwerking van de gemene delen

4.1. Gemeenschappelijke inkomhal en trappen

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

4.1.1. Vloer- en trapafwerking (betonnentrap)

In de inkomhal en de gemene delen wordt een afwerking voorzien van keramische vloertegels met een trapbekleding in hetzelfde materiaal of een gelijkwaardig alternatief naar keuze van de architect en de bouwheer.

Tevens wordt er een matkader met vloermat voorzien bij de inkomdeur op het gelijkvloers.

De betonnen trappen naar de ondergrondse verdieping zijn in prefabbeton. Materiaalkeuze en kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

4.1.2. Wandafwerking

De bepleisterde wanden worden uitgevlakt en geschilderd. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van een eindlaag acrylverf.

De wanden naar de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtmetselwerk of zichtbeton. Gedeelten van de inkomhal kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal om een esthetisch effect te bekomen, dit volgens de keuze en detaillering van de architect en bouwheer.

4.1.3. Plafondafwerking

De bepleisterde plafonds in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van een eindlaag acrylverf.

4.1.4. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke afgewerkte deuren, voorzien van een cilinderslot en kwalitatief deurbeslag met driepuntsluiting. Deze deuren hebben een brandweerstand van EI1 30. De inkomdeuren van de appartementen worden langs beide zijden geschilderd.

Inbraakwerende deuren worden in optie aangeboden, mits verrekening.

4.2. Parkingplaatsen en kelders

4.2.1. Vloerafwerking

De vloerplaat in de ondergrondse parking wordt uitgevoerd in waterdichte gladde gepolierde beton, beter gekend als “industrievloer”. Om constructieve redenen kunnen er uitzettingsvoegen worden aangebracht. Eventuele onvolkomenheden in de polyvloer kunnen voorkomen, bijvoorbeeld het voorkomen van restanten van ankerpunten, schoren, vlekken, enzovoort.

Krimpscheuren kunnen voorkomen en zijn volledig constructief aanvaardbaar en hebben geen invloed op de waterdichtheid van de keldervloer.

4.2.2. Wand - en plafondafwerking

Alle wanden in de nieuwe ondergrondse parking worden afgewerkt in beton of in zichtbaar blijvend betonmetselwerk, achter de hand gevoegd.

De plafonds worden uitgevoerd in gladde welfsels. De naden van deze welfsels worden volgende de regels van goed vakmanschap gedicht.

4.2.3. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren van- en naar de parking worden uitgevoerd in schilderdeuren in deurkader van staal met een brandwerendheid volgens de geldende brandweernormen.

4.3. Omgevingsafwerking

De gemeenschappelijke tuinen worden aangelegd door de bouwheer en dit in harmonie met het gebouw en de plannen van de landschapsarchitect.

De kosten voor de aanleg van de tuinen met privaat genotsrecht zijn inbegrepen. Onderhoud van deze tuintje zijn ten laste van de gebruikers.



5. Afwerking van de privatieve delen

5.1. Vloerafwerking

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van keramische vloeren opgenomen voor alle ruimtes in het appartement. De keuze van vloer- en muurtegels dient te worden gekozen in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer.

De handelswaarde voor bevloering en plinten zijn opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

Op de plaats waar wandtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

In de appartementen wordt voorafgaandelijk een chape voorzien. 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. Op de plaatsen waar de EPB- studie vloerisolatie voorziet, zal een gewapende chape geplaatst worden.

Bij niet tijdig gemaakte keuzes mbt vloerafwerking wordt voor de bepaling van de chapehoogte uitgegaan van een te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 12 mm.

Indien, om welke reden dan ook, bvb. door de aard van de gekozen vloerbekleding, het noodzakelijk wordt geacht, speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk door de koper gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Eventuele kosten hieraan verbonden zijn ten laste van de koper.

Er zal worden voldaan aan de akoestische norm NBN S 01-400-1. Het vloerpakket wordt gescheiden van de dragende constructie. Tegen de wanden worden isolerende randstroken geplaatst tot bovenzijde van de chape.

Alle werken met betrekking tot de thermische en akoestische isolatie moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen toegevingen of minwerken toegestaan aan de koper.

5.2. Wandafwerking

Alle wanden van de appartementen worden voorzien van een pleisterlaag uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De wanden moeten door de schilder nog éénmalig bijgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Bijvoorbeeld aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen e.d. worden aangewerkt maar zullen door de schilder nog bijgewerkt moeten worden. Kleine putjes of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerkingstaak van de schilder.

In de badkamer/douchekamer wordt er in de douche en rond het bad wandbetegeling voorzien totop plafondhoogte. Achter de wandtegels wordt een cementering en kerdidoek aangebracht.

De handelswaarde van de wandtegels is opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

5.3. Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of dunpleister.

De plafonds moeten door de schilder nog éénmalig afgewerkt worden om schilderwerken mogelijk te maken. Kleine putjes of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerkingstaak van de schilder.

5.4. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling en met omlijsting in watervaste groene MDF. Bij tijdige aankoop en beslissing kan de koper voor een andere uitvoering opteren. De keuze dient in dat geval gemaakt te worden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

De handelswaarde van de binnendeuren is opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

In twee situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S 01-400-1 (akoestischecriteria voor woongebouwen):

1) Voor de appartementen en de commerciële ruimtes waarbij de inkomdeur direct uitgaat op de leefruimte, respectievelijk de gemeenschappelijke hal, is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur. Er zijn geen standaard inkomdeuren op de markt die toelaten deze eis te realiseren.

2) In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat op een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie- eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.

5.5. Schilder- en decoratiewerken

Voor de privatieve delen zijn geen schilderwerkenvoorzien.

6. Technische installaties

6.1. Videofoon / deuropener / belinstallatie / brievenbussen

De brievenbussen zullen worden geplaatst aan de gemeenschappelijke inkomdeuren van de verschillende appartementsgebouwen. Hierbij wordt er rekening gehouden met de voorwaarden van de post.

Aan de inkomdeur wordt een belplaat en videofooninstallatie voorzien. De videofoon bedient het elektrisch slot vanuit de corresponderende appartementen.

Aan de toegangsdeur van elk appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een ander geluidssignaal dan de drukknop aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers. Er zal voor het gehele gebouw een sleutel-plan worden opgemaakt om het aantal sleutels te beperken en dus het comfort en de veiligheid te garanderen.

6.2. Personenlift

Beide gebouwen beschikken over een lift voor een 6-tal personen en is toegankelijk voor personen met een handicap. De lift is van een modern concept, geluidsarm, voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren. Zij beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme. De kleur en afwerking worden bepaald door architect en bouwheer.

6.3. Teledistributie en telefoon

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie is voorzien in elk appartement. De kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper. Voor wat betreft de aanvraag tot abonnement, deze zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

6.4. Brandbestrijdingsmiddelen

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elke trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Volgens de voorschriften van de brandweer zullen eveneens de vereiste brandblusapparaten en/of brandhaspels geplaatst worden. Periodiek onderhoud en huur van de installaties valt ten laste van de gemeenschap der eigenaars.

6.5. Verluchtingskanalen.

Er wordt een systeem D voorzien, dat wil zeggen mechanische af- én aanvoer.

De ventilatietoestellen werden bepaald volgens degeldende EPB-normen.

6.6. Verwarmingsinstallatie /warmwater productie

Voor de verwarming én koeling van de appartementen is een geothermische warmtepompinstallatie voorzien die haar warmte/koelte uit geothermische boringen haalt (beoveld). Deze installatie staat in de kelder en zorgt zowel voor het verzorgen van een aangename binnentemperatuur van de appartementen als voor de opwekking van sanitair warm water (voor douches, etc).

Het voordeel van een collectief systeem is dat het energie-efficiënter is dan elk appartement van haar eigen installatie te voorzien.

Geothermie is sowieso al de meest duurzame manier van verwarmen. Met een COP (Coefficient of Performance) van ~5 neemt een warmtepomp 1 kW elektriciteit op om er 5kW warmte van te produceren, gewoon door gebruik te maken van de warmte van de bodem, zonder CO2 uit te stoten.

Geothermie heeft verder het voordeel dat de koeling een “passieve koeling” of “natuurlijke” koeling is. De koelte uit de bodem wordt rechtstreeks in contact gebracht met het water dat de appartementen koelt. De warmtepomp werkt (lees: verbruikt) dan zelfs niet. Vandaar passieve (bijna gratis) koeling.

Bij een geothermische installatie zijn er geen buitenunits nodig die mogelijks voor zicht- of geluidsvervuiling zouden kunnen zorgen. De hele installatie zit ondergronds en in het gebouw verwerkt.

6.7. Elektriciteit

6.7.1. Elektrische inrichting

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten in de privatieve delen zijn bij tijdige aankoop vrij te kiezen door de koper voor zover dit bouwtechnisch mogelijk is. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter, opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle organisme. Het elektrisch plan kan door de koper op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur of klantenbegeleider. Eventuele wijzigingen aan het aantal elektrische punten zullen verrekend worden volgens de uiteindelijke keuze van de klant.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

Aard van de stroom die standaard wordt voorzien is 400V, 3-fasig. Dit kan eventueel verzwaaard worden, indien de koper dit tijdig kiest.

De inrichting 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 schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in het tellerlokaal.

De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden zich in de bergingen van de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in een standaardkleur kunststof en van het merk Niko of gelijkwaardig.

De installatie bevat geen lichtarmaturen in de privatieve gedeelten.

6.7.2. Gemene delen

Volgende zaken worden, wat betreft elektriciteit, voorzien in de gemene delen :

- Buitenverlichting met sensor aan de gevel ter hoogte van de inkomdeur
- De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld
- Noodverlichting conform voorschriften brandweer
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel

De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de in-huurneming van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus

6.7.3. Privatieve delen

Volgende elektrische punten zijn als basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan van architect en/of installateur:

Woonkamer (eethoek-zithoek):

- 2 lichtpunten
- 4 schakelaars
- 6 stopcontacten
- Voeding thermostaat
- 1 leiding voor telefoon
- 1 leiding voor digitale televisie
- 1 videofoon

Keuken:

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 2 stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor dampkap

- 1 stopcontact voor ijskast
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 voeding voor kookvuur

Berging :

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor ventilatie
- 1 stopcontact voor warmtepomp
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 verdeelkast met zekeringen & verliesstrooschakelaars

WC :

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Badkamer

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 2 stopcontacten

Slaapkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 leiding voor digitale televisie

Bureau

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 leiding voor digitale televisie

Inkomhal

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Nachthal (indien gescheiden van inkomhal)

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Ondergrondse kelderberging:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

6.8. Sanitair

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in alpex-buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en ander toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Een droogkast dient te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Op het terras kan een geïsoleerde buitenkraan in optie worden aangeboden, indien technisch haalbaar en tijdig beslist.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen is opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basis aankoop prijs van de appartementen.

Indien er bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk. Hangtoiletten en inloopdouches worden in optie aangeboden.

Tekeningen en commerciële plannen zijn indicatief en niet bindend.

6.9. Keukeninstallatie

In de basisverkoop prijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastengeheel en elektrische toestellen. Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten: dampkap, oven, kookplaat, koelkast en vaatwasser. Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk.

De handelswaarde van de keuken is opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

Tekeningen en commerciële plannen zijn indicatief en niet bindend.



7. Algemene bepalingen

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

7.1. Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid 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.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge 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 één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

7.2. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur zijn begrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde, de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

7.3. 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 projectleider 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 bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper van een appartement ten strengste verboden, andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van het desbetreffende appartement heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de appartementen en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, en zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

7.4. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit,

telefoon, internet, riolering en TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de individuele meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon, internet en TV-distributie. De individuele verdeelborden staan in het appartement.

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.

7.5. Energieprestatieregelgeving (EPB-regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de EPB-regelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Het gebouw dient te voldoen aan deze eisen. De bouwheer heeft conform deze regelgeving een eindverslaggever aangesteld.

7.6. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. De koper is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement.

Indien geen schriftelijk antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enz.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige 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, nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemene delen of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoeringen in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in 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 van de materialen excl. BTW. De plaatsingskosten zijn in de opgegeven waarden begrepen, daar waar expliciet vermeld.

De BTW op de facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de koper. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

7.7. Wijzigingen door kopers

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of standaard voorzieningen (ttz; aan de afwerking of de indeling van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/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 die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsposten (bv keuken, vloeren...) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer, dient dit door de koper tijdig gemeld te worden en mogen er geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning. Staat de bouwheer dit toe, dan zal de koper maximum 60% van het desbetreffend budget kunnen recupereren ingevolge winstderving en coördinatievergoeding. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Budgetten van de voorziene afwerkingsposten dienen als individuele stelposten beschouwd te worden en kunnen derhalve niet doorgeschoven worden. Bij een overschot op een stelpost zal dit voor 60% in mindering gebracht worden.

Werken uitgevoerd door derden en aangesteld door de koper vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper en kunnen pas aangevat worden na voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijziging. Bepaalde wijziging kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en/of architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden door de bouwheer. 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 de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

In geval van meerwerken of gevraagde wijzigingen kan de uitvoeringstermijn verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegensde bouwheer.

7.8. Verzekeringen en risico-overdracht

Het risico gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering. De koper is gehouden vanaf de voorlopige oplevering de premie voor verzekering tegen brand en andere risico's, te betalen, conform de bepalingen van voormelde akte statuten van hetgebouw.

Voor wat betreft risico inzake gemene delen, dit gaatovereenkomstig het bovenstaande over op het ogenblik van voorlopige oplevering van betreffende gemene delen.

7.9. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

7.10. Tegenstrijdigheden

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld, als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten, primeren de documenten in de volgende volgorde:

- Verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek en bijlagen
- Plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle op de plannen getekend meubilair is enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

7.11. Sub-leverancier van de bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen enz. dient te gebeuren bij de speciaalzaak door de bouwheer aangeduid.

7.12. Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële documenten van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met een temperatuur van 0°C of lager om 07.00 uur en/of dagen met 2 uur neerslag overdag en/of dagen met windsnelheden boven 60 km/u.

7.13. Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder-en behangwerken door de koper.

7.14. Veiligheidscoördinator / EPB-coördinator

De bouwheer stelt een veiligheids- en EPB- coördinator aan met opdracht tot het coördineren van de veiligheid en ter controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventiedossier.

7.15. Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning zullen aangerekend worden aan de kopers van het appartement.

7.16. Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt en ontdaan van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Budgetten:

Sanitaire toestellen:

Appartementen : 3.500 € (4.235€ incl. 21% btw)

Vloerbekleding:

Alle vloerafwerkingen (keramische tegel):

40,00 € /m² (48,4 € incl 21% btw) + plinten: 9,00 € /lm (10.89 € incl. btw)

Budget indien niet wordt geopteerd voor een tegel (parket):

40,00 € /m² (48,4 € incl. 21% btw) inclusief plaatsing en plinten

Muurtegels:

Badkamer, voorzien tot aan plafond:

40,00 € /m² (48,4 € incl. btw)

Keuken, 1 m²:

40,00 € /m² (48,4 € incl. btw)

Binnendeuren:

vlakke schilderdeur met standaardbeslag.

Keuken:

Keuken zoals getekend op plan is niet noodzakelijk de standaard keuken.

Het budget van de keuken: 9.500 € (ex BTW) en 12 000 € voor de penthouse - appartementen

Het budget zal door de vertegenwoordiger van de promotor worden meegedeeld en op het grondplan worden genoteerd.

Leveranciers:

Algemeen : de promotor behoudt zich het recht voor om de naam van leveranciersen desbetreffende contactpersonen te wijzigen (deze liggen nu nog niet vast).

Sanitair:

Wordt later meegedeeld

Deuren:

Wordt later meegedeeld

Tegels:

Wordt later meegedeeld

Keuken:

Wordt later meegedeeld

Elektriciteitswerken:

Wordt later meegedeeld

Loodgieterij:

Wordt later meegedeeld

Parket en Laminaat:

Wordt later meegedeeld