

VERKOOPPLASTENBOEK

MEHELSESTEENWEG 83, WEZEMBEEK-OPPEM



KOPER: Naam

 Adres

 Tel

APPARTEMENT: verdieping nummer

PARKING:

BERGING:

EEN REALISATIE VAN

IN SAMENWERKING MET



Concept

Residentie Glorieux staat voor luxueus levenslang wonen.

Het is een kleinschalig project met 10 ruime **luxe** appartementen met maximale privacy.

De volledig ingerichte keukens, badkamers, grote ramen en kwaliteitsvolle materialen geven je de luxe waar je naar verlangt.

Uniek zijn de polyvalente ruimtes in de duplex appartementen, een plaats in om te richten naar jouw eigen wensen.

Een mooi kantoor voor mensen die thuis werken ...

Een rustige ruimte om in jouw favoriete boek te duiken ...

Een creatieve hoek om je helemaal in uit te leven ..

Kortom, net dat extra element om van dit appartement jouw nieuwe thuis te maken.

Het **levenslang** wonen heeft tot doel zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen.

Comfort, toegankelijkheid en veiligheid staan hier voorop.

Dit uit zich specifiek in ruime kamers, inloopdouches, integrale rolstoeltoegankelijkheid en een huislift in de duplex-appartementen.

Een ondergrondse parking en gemeenschappelijke lift zorgen voor het nodige dagdagelijkse comfort en toegankelijkheid.

Door de **centrale ligging** is er een vlotte verbinding naar Brussel, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Binnen een straal van 100m bevindt zich een tram- en bushalte.

Ook een supermarkt, bakker, apotheker en andere handelszaken bevinden zich in de nabijheid.

Residentie Glorieux voldoet aan alle moderne normen en eisen aangaande **energiezuinigheid**, de appartementen zijn zeer energie-efficiënt. Alle appartementen zijn bovendien voorzien van vloerverwarming.

De harmonieuze **architectuur** combineert natuurlijke materialen met strakke lijnen, wat zorgt voor een warm en tijdloos geheel met een unieke uitstraling.

Ruime terrassen en een tuin voor twee gelijkvloerse appartementen vormen het ideale kader voor een aperitiefje of barbecue in de privésfeer.

Inhoudsopgave

1	PROJECTTEAM	4
2	ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	5
2.1	Grond- en funderingswerken	5
2.2	Ondergrondse ruwbouwstructuur	5
2.3	Ondergronds metselwerk.....	5
2.4	Rioleringsnetten	5
2.5	Voorzieningen tegen opstijgend vocht	5
3	BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....	7
3.1	Gewapend beton.....	7
3.2	Metselwerk.....	7
3.3	Gevels	7
3.4	Thermische isolatie.....	7
3.5	Akoestische isolatie	8
3.6	Rook- en verluchtungskanalen	8
3.7	Dakwerken.....	8
3.7.1	Platte daken.....	8
3.7.2	Dakafvoeren en dakgoten	8
3.8	Buitenschrijnwerk.....	9
3.8.1	Buitenschrijnwerk.....	9
3.8.2	Beglazing.....	9
3.9	Borstweringen aan terrassen	9
3.10	Garagepoorten	9
3.11	Terrassen	9
4	AFWERKING.....	10
4.1	Vloeren	10
4.1.1	Gemeenschappelijke delen	10
4.1.2	Privatieve delen	10
4.2	Wanden	11
4.2.1	Gemeenschappelijke delen	11
4.2.2	Privatieve delen	11
4.3	Plafonds.....	12
4.4	Binnenschrijnwerk.....	12
4.4.1	Deuren.....	12
4.4.2	Raamtabletten binnenzijde	13

4.5	Belinrichting / brievenbussen	13
4.6	Schilderwerken.....	13
4.7	Buitenwerken tuinaanleg	13
5	TECHNISCHE INSTALLATIES	14
5.1	Elektriciteit	14
5.1.1	Algemeen.....	14
5.1.2	Gemeenschappelijke delen	14
5.1.3	Appartementen	14
5.2	Sanitaire installatie.....	15
5.2.1	Sanitaire toestellen.....	16
5.3	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	16
5.4	Keukeninstallatie	16
5.5	Liftinstallatie	16
5.6	Sleutelplan.....	16
5.7	Decoratiewerken	16
5.8	Verluchtingen	17
6	ALGEMEEN	18
6.1	Plannen.....	18
6.2	Controle op uitgevoerde werken en technische studies.....	18
6.3	Nutsvoorzieningen	18
6.4	Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	18
6.5	Wijzigingen door de kopers.....	19
6.6	Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats	20
6.7	Opleveringen	20
6.8	Diverse.....	21

1 PROJECTTEAM

PROMOTOR/AANNEMER

D-BUILD nv
Mijnwerkerslaan 8
3550 Heusden-Zolder
www.d-build.be
T 011 220 107

ARCHITECT

univarchitecten bvba
Hoekstraat 1 bus 18
3910 Neerpelt
T 011 73 16 90

STABILITEIT

IWS STABILITEIT bvba
Struikstraat 102
3460 Assent
T 013 30 62 63

EPB VERSLAGGEVING

univarchitecten bvba
Hoekstraat 1 bus 18
3910 Neerpelt
T 011 73 16 90

MAKELAAR

CASALINA bvba
de Grunnelaan 10
1970 Wezembeek-Oppem
T 02 731 22 12

2 ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

2.1 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 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, op basis van de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw en de nuttige gebruiksbelastingen.

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

Aarding wordt voorzien.

2.2 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.

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

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

2.3 Ondergronds metselwerk

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

2.4 Rioleringsnetten

Het volledige 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 via een geurslot. Toezichtputten worden uitgevoerd in PVC of beton. Er wordt een totale opvangcapaciteit van minimum 10.000l voorzien, uitgevoerd in betonnen regenwaterputten. Recuperatie is voorzien volgens de wettelijke normen en de richtlijnen van de bouwvergunning.

2.5 Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Meerdere waterkeringsschermen worden aangebracht overal waar vochtindringing, capillair, zakwateren en andere indringing mogelijk zijn. Dit vochtisolatiescherm dient afdoende te zijn

en geplaatst volgens de regels van de kunst.

3 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

3.1 Gewapend beton

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

Worden voorzien in gewapend beton:

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

Draagvloeren: breedplaatvloerelementen in beton, welfsels of gelijkaardig

Type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

3.2 Metselwerk

De dragende verticale wanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gelijkwaardige materialen. De wanden worden 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 'klaar voor de schilder' opgeleverd. Kleine oneffenheden dienen door de schilder bijgeplamuurd te worden en zijn toelaatbaar. Ten gevolge van de werking van het gebouw kunnen er kleine scheuren optreden.

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

3.3 Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad, uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gelijkwaardige materialen, een geïsoleerde spouw en een buitenspouwblad in gevelsteen. De architect legt de keuze van de gevelsteen voor aan de bouwheer dewelke de uiteindelijke keuze bepaalt:

- 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 spouwankers (met druppelooi en isolatieplug) worden mee ingewerkt.

3.4 Thermische isolatie

In alle gevelmuren, daken en in de vloeropbouw (tussen kelderverdieping en gelijkvloers) is een thermische isolatie voorzien volgens de geldende normen. Alle isolatiematerialen en diktes zijn voorzien volgens de berekeningen van de aangestelde EPB-verslaggever.

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

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 isolatiematerialen worden vakkundig geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant en de aanwijzingen van de architect.

3.5 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, aangevuld met akoestische isolatie (of gelijkwaardig systeem)

De gemene muren tussen de appartementen worden volledig ontdubbeld als samengestelde muur en de spouw wordt voorzien van isolatie. Om het akoestisch comfort te verbeteren wordt er gebruikt gemaakt van silicaatsteen.

3.6 Rook- en verluchtungskanalen

De op plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden. Het ventilatiesysteem wordt bepaald door de EPB-verslaggever, conform de EPB-norm, al dan niet met verluchtungsroosters boven de ramen.

In de appartementen gelden volgende algemene voorschriften:

- Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn.
- Voor keukendampkappen wordt er geen afvoerkanalen voorzien door de gevel of door het dak. De dampkappen filteren de lucht door middel van een koolstoffilter.

3.7 Dakwerken

3.7.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer, hellingsbeton, dampscherm en harde isolatieplaten met daarop de dichtingslagen in gewapende roofing, PVC, EPDM of Resitrix. Indien noodzakelijk, afhankelijk van uitvoering, zal bovenop de dichtingslaag een kiezelbed voorzien worden als afwerking voor het plat dak dat niet toegankelijk is voor regelmatig gebruik. Indien het dak toegankelijk is, bv. bij dakterrassen, worden er terrastegels voorzien.

3.7.2 Dakafvoeren en dakgoten

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of PE (verdoken afvoeren).

3.8 Buitenschrijnwerk

3.8.1 Buitenschrijnwerk

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

Het type profiel is conform de voorschriften van de EPB-verslaggever.

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 afgespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

Er wordt extra aandacht geschonken aan de akoestiek van het buitenschrijnwerk.

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien in aluminium. Standaard met een driepuntsluiting en een spionoog.

3.8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m².

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

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

3.9 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in gelakt staal, gemoffeld aluminium, metselwerk, RVS of hout. 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.

3.10 Garagepoorten

Buitenpoort: de toegangspoort naar de parkeerkelder is een automatische sectionale of rolpoort (open, gesloten of draadwerk) met afstandsbediening. Standaard is er per autostaanplaats één afstandsbediening voorzien.

3.11 Terrassen

De terrassen (balkons) zijn voorzien in prefab beton of ter plaatse gestort beton.

4 AFWERKING

4.1 Vloeren

4.1.1 Gemeenschappelijke delen

De inkomhal op het gelijkvloers en de trap/lifthallen worden op alle verdiepingen afgewerkt met een bevoering met aangepaste plinten en voegen. Aan de inkom wordt waar mogelijk een verzonken vloermat voorzien.

De buitentrappen worden uitgevoerd in prefabbeton, type wordt bepaald in overleg met de architect en de promotor.

De inrichting van de inkomhal gebeurt op advies van de architect en de promotor. De materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

De vloeren van de ondergrondse parking en ondergrondse bergingen worden uitgevoerd in gepolierd beton. De afrit naar de kelder is uitgevoerd in een anti-slip beton.

4.1.2 Privatieve delen

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 1,20 cm, uitgegaan.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van vloeren opgenomen.

Voor de hal, keuken, badkamers, wc's en bergingen zijn keramische tegelvloeren voorzien.

- keramische tegels, afmetingen tussen 30 x 30 cm en 45 x 45 cm, met een handelswaarde van 35,00 €/m² (excl. BTW)
- bijhorende plinten met handelswaarde 6,50 €/lm (excl. BTW)
- plaatsing tegels: recht verband.
- voegen tussen tegels: lichtgrijs, geen speciale voegmortels standaard voorzien.

Voor de woonkamer is een hardhouten fineervloer voorzien

- met een handelswaarde van 60,00 €/m² (excl. BTW)
- gelakte mdf-plinten met een handelswaarde van 6,50 €/lm (excl. BTW)
- standaard plaatsing

In de slaapkamers is laminaat voorzien:

- met een handelswaarde van 25,00 €/m² (excl. BTW) inclusief ondervloer
- bijhorende plinten met een handelswaarde van 6,00 €/lm (excl. BTW)
- standaard plaatsing

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 30 dagen 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.

Extra:

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

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

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

Er zijn standaard geen stofdorpels voorzien. Waar nodig wordt een uitzetprofiel voorzien. Bij een overgang tussen twee verschillende vloerooppervlaktes wordt de scheiding voorzien onder de deuren indien mogelijk. Het overgangsprofiel - 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.

4.2 Wanden

4.2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van inkomhal op het gelijkvloers en de trap/lifthalen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in metselwerk afgewerkt met bepleistering of spuitpleister en voorzien van een verflaag.

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

De gemetselde wanden van de ondergrondse parking worden achter de hand opgevoegd en de betonwanden in zichtbeton afgewerkt. De betonwanden kunnen oneffenheden en luchtbellen vertonen. Schilderwerken zijn niet voorzien.

4.2.2 Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden opgeleverd, klaar voor de schilder, hetzij d.m.v. een dunbezetting of een pleisterlaag op de metselwerken/betonwanden en gipswanden. Kleine oneffenheden dienen door de schilder bijgewerkt te worden.

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.

Voorzien in de badkamer en/of douchekamer:

- er wordt per eenheid 10 m² faience voorzien die door de koper vrij kan worden aangewend
- keramische wandtegels, formaat 20 x 20 cm, met een handelswaarde van 30,00 €/m² (excl. BTW)
- plaatsing wandtegels: recht verband
- voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs, er zijn geen waterwerende voegsels voorzien.
- rechthoekige baden worden steeds uitbekleed klaar om te tegelen.
- eventuele schuine kanten of plafonds worden niet getegeld

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

Voor de toiletten is er standaard geen wandbetegeling voorzien.

4.3 Plafonds

- 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.
- De welfsels of predallen vormen het plafond van de ondergrondse verdieping (nivo 0.00 - volgens plan) en krijgen na plaatsing geen verdere behandeling. Hieraan kan geen esthetische waarde worden gehecht. Het plafond kan oneffenheden, kleine beschadigingen, luchtbellen,... vertonen.

4.4 Binnenschrijnwerk

4.4.1 Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien in aluminium en behoren tot het buitenschrijnwerk.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in tubespaan deuren met een deurblad maat van 83 cm tenzij anders aangegeven op de plannen, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een inox deurkruk. Het toepassen van bredere deuropeningen is mogelijk mits aanpassingen aan de plannen. Bredere, smallere, hogere of lagere deuren zullen een meerprijs tot gevolg hebben. De binnendeuren worden ongeschilderd afgeleverd. De schilderwerken zijn ten laste van de koper.

Er is een glazen deur voorzien tussen de hal en de leefruimte, indien deze opgenomen is in de plannen.

De gemeenschappelijke delen (zoals deuren vuilnislokalen, deuren trap/lifthalen, etc.) worden volgens de vigerende brandweervoorschriften van al dan niet brandwerende deuren voorzien.

4.4.2 Raamtabletten binnenzijde

Aan alle ramen die niet tot op de grond komen, worden aan de binnenzijde venstertabletten voorzien in Moca of gelijkwaardig. Aan terrasdeuren zijn geen raamtabletten voorzien.

4.5 Belinrichting / brievenbussen

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkom. De gemeenschappelijke inkomdeur 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 aan de straatzijde, tenzij andere postverordeningen. Het plaatsen van de brievenbussen zal gebeuren volgens de geldende richtlijnen van de post.

4.6 Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel (met uitzondering van de ondergrondse verdieping), het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd.

De 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 privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

4.7 Buitenwerken tuinaanleg

De gemeenschappelijke tuin wordt aangelegd met paden en groenbeplanting.

Uitvoeringsdetails en materiaalkeuze gebeuren in overleg met de architect en de promotor.

De privatieve tuin is voorzien van gras.

De afscheiding tussen de tuinen wordt voorzien in draad of een beukenhaag. De definitieve keuze wordt bepaald door de architect en de promotor.

5 TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1 Elektriciteit

5.1.1 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 volledige installatie, zowel privaatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

5.1.2 Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. Schakelaars en stopcontacten zijn crèmekleurig, van een modern design type Niko of gelijkwaardig.

Voor het stroomverbruik van de gemeenschappelijke delen te compenseren, en energiezuinig te concipiëren, kan de ontwikkelaar en architect de plaatsing van fofovoltaïsche panelen voorzien.

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

Voor de gelijkvloerse inkomhal is er verlichting 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.

In de berguimtes is standaard 1 lichtpunt voorzien.

5.1.3 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 in de berging. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstromschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn crèmekleurig van het ingebouwde type, standaard serie Niko of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkomdeur op het gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien.

In de privaatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. De installatie wordt dus opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privaatieve ruimtes.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien:

Inkomhal / nachthal	1 lichtpunt, 2 bedieningen
Woonkamer	2 lichtpunten, 2 bedieningen, 5 stopcontacten, wachtbuis thermostaat wachtbuis radio-TV wachtbuis telefoon data-aansluiting
Keuken	2 lichtpunten (waarvan 1 onder de bovenkasten), 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten boven werkblad 1 stopcontact oven 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact dampkap 1 stopcontact kookplaat 1 stopcontact vaatwasser
Terras	1 lichtpunt, 1 bediening naast toegangsdeur naar het terras, 1 buitenstopcontact
Berging/CV	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 voeding voor CV of warmtepomp 1 verdeelbord voor zekeringen 2 stopcontacten voor modem telefonie/TV
Eerste slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten
Per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
Badkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten 1 voeding spiegelverlichting,
WC	1 lichtpunt, 1 bediening
Berging kelder	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
Bovendaks	indien van toepassing: voeding buitenunit warmtepomp

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelaars, lichtpunten, stopcontacten, TV-aansluitingen e.a. geplaatst moeten worden, heeft dit een meerprijs tot gevolg, welke zal worden voorgelegd aan de koper. De kostenverrekening voor het plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

Op de terrassen is de buitenlamp voorzien.

5.2 Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De volledige installatie wordt conform de voorschriften van de waterleveringsmaatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Tappunten op regenwater zijn voorzien cfr. geldende voorschriften.

Op het terras is een vorstvrije buitenkraan voorzien.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

5.2.1 Sanitaire toestellen

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

5.3 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel. Voor elk appartement is een gaswandketel of lucht/waterwarmtepomp met een binnen-unit en buiten-unit voorzien.

Al de ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming.

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

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

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

Woonkamer/Keuken	22°C
Slaapkamers	18°C
Badkamer/Douchekamer	24°C
Nachthal	18°C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, geplaatst in de woonkamer, voorzien van schakelklok met dag- en nachtregeling zodat een economische werking bekomen wordt.

5.4 Keukeninstallatie

De promotor stelt voor ieder appartement een concreet keukenplan voor met een vastgestelde prijs. Indien van deze plannen wordt afgeweken dan zal dit gepaard gaan met een min- of meerprijs. Plaatsing van de keuken is inbegrepen in de totaalprijs.

5.5 Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over moderne liften, deurbreedte minimum 80 cm conform de nieuwe Europese richtlijn. De lift is toegankelijk voor rolstoelpatiënten.

5.6 Sleutelplan

Per appartement zullen er 3 sleutels worden afgeleverd: toegang gemeenschap, toegang appartement en toegang berging. Gelijk sluitende cilinders zijn voorzien.

5.7 Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet bij de aankoopprijs inbegrepen, de koper kan zijn

eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

Met private decoratiewerken wordt bedoeld: het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, plaatsen van afkastingen, meubileringen, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

5.8 Verluchtingen

Boven of in de ramen van de leefruimtes, zoals woonkamer en slaapkamers, zijn toevoerroosters voorzien conform de EPB verslaggeving. 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.

Voor de keuken is er geen afvoer voorzien, hier wordt de lucht gefilterd.

6 ALGEMEEN

6.1 Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kunnen ten allen tijde de hierboven 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.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen en de verkoopovereenkomst heeft voor bijzondere afspraken voorrang op het lastenboek. 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 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- en zijgevel worden integraal verrekend.

6.2 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 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.

6.3 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 aan 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 (voorbeeld voorbereidende grondwerken, teller-eenheden, voedingskabels en leidingen tot in elke wooneenheid, zonder dat deze opsomming beperkend is.

6.4 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, e.a. 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, nutsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/ 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, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve 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.

6.5 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 vóór 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, uitvoeringen 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 en werk met de reeds uitgevoerde werken en 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 privaatieve 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 verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

6.6 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 aannemer/promotor, de architect of de vertegenwoordiger van de aannemer/promotor, 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 bouwplaatsreglement en de richtlijnen van de veiligheidsverantwoordelijken.

Zij zullen zich ook voorafgaandelijk via de portaal van Federale overheid aanmelden.

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

6.7 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 voorlopige oplevering wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer/promotor en architect. Er wordt zo nodig 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.

6.8 Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd is, dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit uit 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 de 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 vóór 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. Vóór 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.

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer noch van de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 09 april 2019 en het bevat 22 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 notariskosten.
- De definitieve aansluitingen en keuringen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, data 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 verkoopovereenkomst.

Datum:/...../.....

De koper

De verkoper

(met vermelding gelezen en goedgekeurd)

(met vermelding gelezen en goedgekeurd)