

RESIDENTIE “GAVROCHE”- BESTEK

Luikersteenweg 294, 296, 298 – 3500 HASSELT
Sectie D nr. 917r2, 917z2, 917°3, 917d3, 917c3, 917b3

OPDRACHTGEVER

Gavroche bvba
Van Dijklaan 16
3500 HASSELT

residentie.gavroche@gmail.com

ARCHITECT

JAMAER ARCHITECTEN BVBA
Thonissenlaan 12
3500 HASSELT

info@jamaerarchitecten.be

INGENIEUR STABILITEIT

AB ASSOCIATES BVBA
Genkersteenweg 444
3500 HASSELT

phil@abassociates.be

NOTARIS

JUNIUS FILIP
Berkenlaan 1
3500 HASSELT

filip.junius@notaris.be

HOOFDSTUK 1 – ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

1. Grond- en funderingswerken :

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige overlasten. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

De aardingslus is voorzien rond de keldervloerplaat.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur :

Kelderwanden, wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Buitenwanden en vloer kelder in beton.

De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

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

3. Ondergronds metselwerk :

De scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, alsmede de scheidingen tussen de ondergrondse lokalen onderling worden uitgevoerd in betonblokken en/of snelbouw – dikte volgens aanduiding op plan – achter de hand gevoegd, behoudens wanden onder punt 2 hierboven vermeld.

4. Rioleringsnetten :

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd 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 moerriool gebeurt via een sifon.

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht :

Alle opgaande muren zijn, ter hoogte van de vloerplaat, voorzien van een gewafelde kunststoffolie om opstijgend vocht te vermijden.

HOOFDSTUK 2 – BOVENGRONDSE RUWBOUW/WINDDICHTTE WERKEN

1. Gewapend beton :

Worden voorzien in gewapend beton en/of prefab betonelementen :

- alle vloerplaten en een gedeelte van de dakplaten
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau

2. Metselwerk :

Metselwerk voor binnenspouwblad voor- en achtergevel wordt uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen en/of silicaatstaan. Woningsscheidende wanden worden, voor zover niet uitgevoerd in beton, uitgevoerd in metselwerk van snelbouwsteen en/of silicaatsteen. De scheidingswanden in de appartementen worden, voor zover niet uitgevoerd in dragend metselwerk of beton, opgebouwd uit snelbouwsteen en/of silicaatsteen.

3. Gevels :

De gevels worden enerzijds gedeeltelijk uitgevoerd in parementmetselwerk van het type en kleur volgens aanduiding op de bouwtoelating en goedkeuring door de architect en anderzijds gedeeltelijk met houten bekleding op isolatieplaten. De materialen zijn op de gevelplannen aangegeven.

De gemetste buitengevels worden als volgt uitgevoerd : een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen van 14 cm of in silicaatsteen van 15 cm, een geïsoleerde spouwopening en een hardgebakken gevelsteen van het type machinale handvorm volgens kleur aangeduid op de bouwaanvraagplannen, volgens keuze van de architect. Een gedeelte van de gevels zal uitgevoerd worden in een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen en/of silicaatsteen, een isolatieplaat en een houten gevelbekleding. Alles volgens voorkomen op de plannen.

De muren worden zodanig geïsoleerd dat het gebouw aan de isolatienorm van toepassing op het ogenblik van het indienen van de bouwaanvraag, voldoet.

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 druppel en rozas) worden mee ingewerkt.

4. Thermische isolatie:

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van een harde thermische isolatie plaat van min. 120 mm dikte.

Het plat dak wordt geïsoleerd met min. 15 cm harde isolatieplaten geplaatst op de houten roostering of op de betonnen draagvloer, al naar gelang het voorkomen.

De vloeren van de gelijkvloerse appartementen worden voorzien van een 10 cm dikke PUR isolatie boven de draagvloer boven de kelder.

5. Akoestische isolatie :

De appartementen op de verdiepingen krijgen een speciale akoestische isolatie van 3 cm op basis van polyurethaan, type Thermogran of gelijkwaardig.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht.

6. Rook- en verluchtingskanalen :

Kanalen worden voorzien voor :

- afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht (CLV systeem)

7. Dakwerken :

7.1. Draagstructuur platte daken :

De draagstructuur van de platte daken is voornamelijk in beton en/of prefabplaten gevuld met beton. Een gedeelte van de platte daken is voorzien in een houten draagstructuur, volgens keuze van de architect en ingenieur stabiliteit.

7.2. Platte daken :

Platte daken in 2 lagen polyesterroofing. De onderlagen worden geplaatst volgens de voorschriften van NBN B 46-001.

De lagen worden geplaatst met een langse en dwarse overlapping van 10 cm. De overlapping van onder- en eindlaag lopen in dezelfde richting.

De naadoverlappingsen worden zorgvuldig gelast over de volledige breedte van de naad en samengedrukt.

De opstanden worden steeds volledig gekleefd uitgevoerd door vlamlussen / met een aangepaste verlijming. De elastomeerbitumendakbaan (SBS) bevat een wapening van polyestervlies van min. 150 g/m².

Specificaties :

- dikte van de bovenlaag : 4 / 5 mm
- afwerking toplaag : bedekt met leisteenschilfers
- let wel : de dakopstanden hebben steeds een bescherming uit leislag
- verwekingspunt ten minste 110 °C

Dakranden afwerking gebeurt met aluminium dakrandprofiel.

7.3. Dakafvoeren :

De afvoeren zijn in zink of kunststof, in op- of inbouw volgens de plannen en volgens voorkomen.

8. Buitenschrijnwerk :

8.1. Aluminium buitenschrijnwerk :

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium profielen, in een Ral kleur (zwart of donkergrijs)– kleurkeuze door de architect.

De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water, lucht en geluid. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een gekleurde elastische kit teneinde een perfecte dichtheid te waarborgen.

8.2. Beglazing :

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar isolerend glas met zonnwerende film (vier seizoenen glas). De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m². Al het dubbel glas zal vakkundig opgespied worden en geplaatst in speciale gummiprofielen.

Aan de voorzijde van het gebouw worden de beide ruiten van het geïsoleerde glasplaten voorzien van een verschillende dikte, waardoor de geluidsisolatie verbeterd wordt.

8.3. Borstweringen en terrassen :

De bakstenen terrasmuren worden afgedekt met een natuurstenen afdeksteen.

Borstweringen en leuning in metaal of glas, volgens aanduiding op de gevelplannen.

De architect zal vormgeving, kleur en oppervlaktestructuur bepalen.

8.4. Garagepoort :

Aan de inrit naar de ondergrondse parking wordt een elektrisch aangedreven garagepoort voorzien met een afstandsbediening en codeklavier.

Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan. Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch. De poort wordt voorzien van verkeerslichten om het in- en uitrijden te regelen.

9. Balkon- en dakterrassen :

Terrassen worden, indien voorzien, bekleed met tegels in grijze natuursteen met een open voeg. Kleur en structuur zijn te bepalen door de architect. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien.

De terrassen worden van elkaar gescheiden door scheidingsmuren en/of een metalen kader voorzien van een ondoorschijnend glas.

HOOFDSTUK 3 – AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Gemeenschappelijke inkomhallen :

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

- Buitendeur in aluminium of staal met veiligheidsglas, RAL kleur idem als de ramen, voorzien van een inox siertrekker en zelfsluitende deurveer.
- Tussendeur voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de corresponderende appartementen verbonden aan deze hal via de videofoon.
- Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartementennummering met videofooninstallatie.
- Vloer gelijkvloers en verdiepingen in natuursteen volgens ontwerp en keuze van de architect.
- Vloetmat ingebouwd in de natuurstenen vloer.
- Plafond met stijlvolle verlichting, bediend met een infrarood bewegingsschakelaar, overeenkomstig ontwerp van de architect.
- Noodverlichtingsstoestellen.
- Een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.
- De kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

2. Het trappenhuis :

Evacuatietrappen met de nodige trapleuningen zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Leuningen in metaal, kleur te bepalen door de architect.

Gemeenschappelijke verlichting met aanwezigheidssturing in combinatie met noodverlichting. De verlichting in de traphallen en in de gemeenschappelijke delen van de ondergrondse parking worden automatisch geschakeld wanneer men de ruimten betreedt d.m.v. een aanwezigheidsdetector en staan op minuterie.

Brandwerende deuren RF ½ uur voorzien met zelfsluitende deurveer voor de gemeenschappelijke brandwerende deuren.

3. Garage, parkingplaatsen en kelders :

De inrit naar de ondergrondse parkeerverdieping is voorzien langs de linker zijkant van het gebouw. Deze toegang tot de parkeergarage wordt afgesloten met een gemotoriseerde garagepoort, voorzien van afstandsbediening.

De helling van de ondergrondse inrit wordt uitgevoerd in antislip bevoering.

Het plafond van de ondergrondse verdieping wordt uitgevoerd in predallen of welfsels met gladde betonafwerking en muren in meegaand gevoegd metselwerk. De muren en plafonds worden niet geschilderd. De bevoering ondergronds, in kelders, in traphallen, in de bergingen en in garages, wordt uitgevoerd in gepolierde beton, natuurkleur grijs, verharding in kwarts, beter gekend als 'industrievloer'.

De keldertrappen worden uitgevoerd in glad prefab beton.

Een gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting is voorzien. De schakelaars en stopcontacten zijn van het opbouwtype, in een lichtgrijze kleur. De verluchting van deze ondergrondse parking beantwoordt aan de regelgeving terzake.

4. Lift :

In het project worden in totaal 2 liften voorzien. Elke lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controleorganisme.

- Type : machinekamerloos, type monospace of gelijkwaardig.
- Hefsnelheid : 1,00 m/sec.
- Nuttige last : 6 personen.
- Aantal stopplaatsen : op iedere verdieping.
- Kooibekleding : volgens standaardafwerking van fabrikant.
- Aandrijving :
 - Met frequentieregeling voor een hoge stopnauwkeurigheid
 - Schijfrem sluitend na volledige stilstand lift
- Deuren : automatisch type laterale opening.
- Bedieningspanelen :

In de lift :

- Drukknoppen voor de verdiepingen
- Digitale stand- en richtingsaanduiding
- Overlastaanduiding met zoemer
- Sleutelschakelaar brandweer

Op de bordessen :

- 2 drukknoppen stijgen en dalen (behoudens hoogste en laagste stopplaats : 1)

5. Brandvoorzieningen :

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

Brandblusapparaten en/of brandhaspels worden geplaatst volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

6. Vloerbekleding :

Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hallen wordt voorzien in natuursteen naar keuze van de architect. Bijpassende plinten zijn voorzien.

7. Pleisterwerken :

Alle verticale wanden vanaf het gelijkvloers tot op de bovenste verdieping worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk of gelijkaardig, behangklaar. Uitspringende hoeken worden verstevigd d.m.v. hoekbeschermers. Rond de ramen wordt eveneens gepleisterd. Uitvoering volgens de regels der kunst.

Ondergronds is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd. Uitvoering volgens de regels der kunst.

De plafonds zullen afgewerkt worden met een éénlagige spuitpleister, behalve in de kelder.

Nota : geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwpromotor – verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen ingevolge het zetten van deze nieuwbouw.

8. Binnenschrijnwerk :

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke afgewerkte deuren, schilderklaar (zie bij schilderwerken). Zelfsluitende brandwerende deuren Rf ½ uur aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in hout om te schilderen.

Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchttingsbuizen of leidingen.

9. Schilderwerken :

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren ... enz. worden op aangegeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De private gedeelten, t.t.z. de appartementen zelf, worden noch geschilderd, noch behangen en zijn ten lasten van de koper.

10. Gemeenschappelijke tuinaanleg :

De gemeenschappelijke delen van het terrein worden voorzien van een doordachte, gevarieerde, streekeigen groenaanleg, conform het groenplan van de architect. De nodige verhardingen worden voorzien ter bediening van de ondergrondse parkeergarage en de toegangen naar de appartementen. Het onderhoud en snoeien van de gemeenschappelijke tuin en alle hagen dient te gebeuren door een tuinaannemer aangesteld door de syndicus.

HOOFDSTUK 4 – AFWERKING VAN DE PRIVATE DELEN APPARTEMENTEN

0. Algemeen :

De kosten en aanhorigheden van ondermeer meer- en minwerken of van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen in de bouw prijs vermeld in de onderhandse verkoopsovereenkomst, doch maken een ondeelbaar geheel uit van deze bouw prijs en zijn uitvoerig vermeld in de verkoopsovereenkomst of in de door de koper weerhouden keuze van opgestelde geschriften terzake, al dan niet bij de door de promotor – verkoper aangestelde onderaannemers.

1. Pleisterwerken :

De pleisterwerken worden afgewerkt zoals uitvoerig beschreven in punt 7 van de gemene delen. Valse plafonds zijn voorzien waar er afvoer- en/of verluchttingsleidingen dienen weggewerkt te worden, met uitzondering van de bergruimten.

2. Vloer- en muurbekledingen :

Vloertegels :

In de private gangen, keukens, badkamers, berging en living (eet- en zitplaats) zijn keramische tegels voorzien aan een handelswaarde van 30,-€/m² (excl. BTW en excl. plaatsing). De tegels worden verlijmd op de chape. Bijhorende plinten zijn inbegrepen in de prijs.

De koper kan een andere keuze doen bij een leverancier aan te duiden door de verkoper. Het prijsverschil zal door de koper worden bijbetaald.

Slaapkamers : voorzien van een laminaatparket aan een handelswaarde van 35,-€/m² (excl. BTW, inclusief plaatsing). Bijhorende plinten in MDF voorzien van witte grondverf.

Muurtegels :

- voor de keuken is er 2,5 m² muurtegels voorzien aan een handelswaarde van 30,-€/m² (excl. BTW en excl. plaatsing) -kleurkeuze bij een door de verkoper aan te duiden leverancier.
- voor de badkamers is er 10 m² muurtegels voorzien aan een handelswaarde van 30,-€/m² (excl. BTW en excl. plaatsing) -kleurkeuze bij een door de verkoper aan te duiden leverancier.
- voor de doucheruimten is er 8 m² muurtegels voorzien aan een handelswaarde van van 30,-€/m² (excl. BTW en excl. plaatsing) -kleurkeuze bij een door de verkoper aan te duiden leverancier.

Terrastegels :

De terrastegels worden geplaatst op grind of mortelzakjes.

Onderhoudsvriendelijke grijze natuursteen tegels met diepe kleurschakering – formaat 40 x 40 cm – kleur grijs naar keuze van de architect.

3. Raamtabletten :

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen, 2 cm dikte (blauwe hardsteen gezoet). Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt. *De koper kan indien gewenst, een andere keuze maken bij de leverancier van de vloertegels.*

4. Timmer- en schrijnwerk :

De **inkomdeuren** van de appartementen zijn van het type volkern schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en aluminium of inox deurbeslag. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand van een ½ uur, overeenkomstig de brandweervoorschriften, een spionageoog en het sluitsysteem is in combinatie met de sloten van de gemeenschappelijke delen (gelijkvloerse inkomdeur, inritpoort, technische lokalen, eventueel kelderverdieping). De inkomdeuren van de appartementen worden aan de buitenzijde afgelakt volgens kleurkeuze van de architect.

De **binnendeuren** in de appartementen worden uitgevoerd als vlakke schilderdeuren, voorzien van klink en scharnieren in geborsteld aluminium of gelijkwaardig.

Deurblad : kader met kastlatten en binnenvulling in honinggraat met aan weerszijden hardboardpaneel om te schilderen, deurdikte 3 cm.

Deuromlijsting : binnenkast in multiplex of hoogwaardige MDF van 18 mm met slaglat, deuromlijsting in MDF, klaar om te schilderen.

Hang- en sluitwerk : 3 scharnieren per deur van het demonteerbare type in aluminium kleur; 1 paar deurkrukken met slotplaat in aluminium.

De deuren van de privatieve kelders zijn eveneens vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk.

5. Sluitwerk :

De inkomdeuren op het gelijkvloers zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonsysteem in de appartementen.

6. Keuken :

Door de kopers kan een keuze gemaakt worden voor een keuken bij een door de verkoper aan te duiden leverancier aan een handelswaarde van :

- 8.500,-€ (excl. BTW) voor de twee slaapkamer appartementen
- 10.000,-€ (excl. BTW) voor de drie slaapkamer appartementen

HOOFDSTUK 5 – TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit :

A. Algemeen :

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Aard van de stroom : 230 V, wissel, tweefazig.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

B. Gemeenschappelijke delen :

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

De ganse installatie voor het ondergronds gedeelte en het noodtrappenhuis wordt in opbouw uitgevoerd.

In de traphallen en garages wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter, te weten :

- verlichting trapzaal, liftbordessen, inkomgeheel, keldergangen, lift, gemeenschappelijke berging en fietsenstalling.
- verlichting parking en gemeenschappelijke stopcontacten
- elektrische aandrijving van de brandkoepels

De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de kelder (tellerlokaal)

C. Appartementen :

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. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit.

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

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type Niko Intense –of gelijkwaardig. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, wit en van een modern design.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkomdeur gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

Aan de toegangsdeur en/of volgens aanduiding op de plannen van elk appartement is een aparte drukknop voorzien die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in de gebouwen aandrijft. Deze geeft een verschillende geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping. Via videofoon kan met elkaar gesproken worden.

Teledistributie en telefoon : het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon (type Proximus of Telenet) is voorzien in elk appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen. In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in een appartement volgens aanduiding op plan van de architect / installateur :
Hier volgt een opsomming per lokaal die als minimum wordt voorzien, maar voor de juiste aantallen wordt verwezen naar de verkoopplannen en aanduidingen elektriciteit.

- Inkomhal :
 - 1 lichtpunt aan plafond
 - 1 enkel stopcontact op plintheogte (2 indien L-vormige inkomhal)
 - 1 parlofoondeuropener
 - 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal
 - 1 schakelaar voor bediening verlichting in de gemeenschappelijke hal

- Zithoek / eethoek :
 - 2 lichtpunten aan plafond enkele richting met 2 schakelaars
 - 2 enkele stopcontacten op plintheogte
 - 1 dubbel stopcontact op plintheogte
 - 1 aansluiting TV – radio
 - 1 aansluiting data
 - 1 kamerthermostaat
 - 1 telefoonaansluiting

- Keuken :
 - 1 lichtpunt enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt onder hangkasten voor TL-armaturen
 - 3 enkele stopcontacten boven werkblad met aarding
 - 1 enkel stopcontact op plintheogte
 - 1 stopcontact voor de koelkast
 - 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
 - 1 stopcontact voor de bakoven
 - 1 aansluitpunt voor het kookfornuis
 - 1 aansluitpunt voor dampkap

- Berging :
 - 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact op plintheogte
 - 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)
 - 1 aansluitpunt voor de CV-ketel
 - verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
 - verdeelpunt per appartement voor teledistributie (met optioneel te plaatsen versterker) en telefoon

- Berging in kelder :
 - 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar
 - 1 stopcontact op hoogte aan de schakelaar

- Grote slaapkamer (één slaapkamer) :
 - 1 lichtpunt dubbele richting met 2 schakelaars (aan bed en inkomdeur)
 - 4 enkele stopcontacten op plintheogte
 - 1 aansluiting TV – radio
 - 1 data-aansluiting

- Andere slaapkamers :
 - 1 lichtpunt 1 schakelaars
 - 2 enkele stopcontacten op plintheogte

- Nachthal :
 - 1 lichtpunt aan plafond dubbele richting met 2 schakelaars
 - 1 stopcontact op plintheoogte
- Badkamer :
 - 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt badkamermeubel en één stopcontact
- WC :
 - 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar

Het elektriciteitsplan van de appartementen wordt opgemaakt conform de bovenstaande lijst. Deze elektriciteitsplannen zullen aan de kopers worden overgemaakt en de kopers kunnen hierop aangeven waar zij bijkomende stopcontacten en/of lichtpunten wensen geplaatst te hebben. De koper dient binnen de 14 dagen na ontvangst van de elektriciteitsplannen de wijzigingen over te maken aan de opdrachtgever die voor deze wijzigingen een offerte zal opvragen aan de installateur

D. Praktijkruimte :

Voeding vanaf de teller tot in de handelsruimte is voorzien.
In de praktijkruimte is voor het overige geen elektrische installatie voorzien.

2. Sanitaire installaties :

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in Aluminium / Vernet Polyethyleen buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

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

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de sanitaire toestellen en eventueel badkamermeubel kan door de koper een keuze gemaakt worden bij een door de verkoper aan te duiden leverancier aan een handelswaarde van 3.850,-€ (excl. BTW). Voor de appartementen met een bijkomende doucheruimte is de handelswaarde voorzien van 4.500,-€ (excl. BTW).

Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal de meerkost overeenkomstig een prijsofferte aan de koper aangeboden worden.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

In de praktijkruimte is enkel de hoofdleiding van de sanitair voorzien tot in de praktijkruimte. Voor het overige is de sanitaire installatie voor de koper.

3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie :

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

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

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt :

Op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten gaswandketel of gelijkwaardig, geplaatst voor de productie van centrale verwarming en warmwatervoorziening, doorstromer,

geluidsarm en economisch door zijn atmosferische brander met een modulatie van 40 tot 100 % vermogen en uitgerust met ontsteking en vlamcontrole d.m.v. ionisatie.

In de verschillende woonvertrekken worden convectoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit – type Jaga Tempo of gelijkwaardig.

Bij een buitentemperatuur van – 10 graden C° en een windsnelheid van 5 m /sec. zijn volgende temperaturen in het appartement verzekerd :

Woonkamer / keuken :	22 °C
Slaapkamers :	20 °C
Badkamer / douche :	24 °C
Nachthal :	18 °C
WC en berging :	geen verwarming voorzien

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

In de praktijkruimte is geen verwarming voorzien, is ten laste van de koper.

4. Ventilatiesysteem :

De appartementen zijn voorzien van een ventilatiesysteem type D, waarbij de warmte van de afgezogen lucht wordt gerecupereerd.

In de praktijkruimte is geen ventilatie voorzien – deze is ten laste van de koper.

5. PV-panelen :

De appartementen zijn voorzien van PV-panelen.

Voor de praktijkruimte worden geen PV-panelen voorzien.

Het volledige gebouw voldoet aan de geldende EPB normen van toepassing op het ogenblik van het indienen van de bouwaanvraag.

HOOFDSTUK 6 – PRAKTIJKRUIMTE

De handelsruimte wordt voorzien in ruwbouw/winddichte uitvoering.
Overige afwerking is ten laste van de koper.

HOOFDSTUK 7 – PRIVATE TUINEN

De private tuinen worden aangelegd met gazon. Tussen de private tuinen komen afsluitingen met een zwarte draad met een hoogte van 1 m.

Per private tuin worden 2 bomen voorzien, volgens inplantingsplan en naar keuze van de architect. Eveneens wordt er aan de achterzijde een streekeigen haag voorzien, volgens aanduiding op het inplantingsplan.

Plantvakken langs de afsluitingen worden afgeboord met betonnen boordstenen.

Aan de achterzijde van de tuinen wordt een servitude voorzien waarlangs de private tuinen bereikbaar zijn voor onderhoud.

Deze servitude worden uitgevoerd in dolomiteverharding, afgeboord met betonnen boordstenen.

Het geheel uitgevoerd volgens inplantingsplan zoals aangegeven op de verkoopplannen.

HOOFDSTUK 8 – ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Lastenboeken en plannen :

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer/promotor echter kan 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 werken, 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. 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 omwille van constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend.

2. Veiligheidscoördinator en technische studies :

De opdrachtgever stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door ingenieursbureau AB-Associates.

3. Verzekeringen & risico-overdracht :

De bouwpromotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis tot de voorlopige oplevering.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

4. 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 gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor – verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

Ereloon van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten :

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

Indien de koper echter zou overgaan tot grondige 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.

5. Nutsvoorzieningen :

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnenmentskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV – FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer – promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

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

6. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen :

De koper stelt de aannemer – promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer – promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer – promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer – promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz.

De aannemer – promotor 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer – promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve / gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog om dat 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.

In het lastenboek wordt een aantal keren de benaming ‘handelswaarde’ gehanteerd. Hieronder dient te worden verstaan de particuliere verkoopprijs, inclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden vervat daar waar expliciet vermeld.

7. 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. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige karakter van het 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 (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer – promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer – promotor uit het contract genomen kunnen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer – promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer – promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzicht van de kopers voor wat betreft zijn werk. 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 van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de 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 of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. 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.

De kopers hebben de mogelijkheid om voor volgende zaken een keuze te maken :

1. Vloer- en wandtegels
2. Parketvloeren
3. Bijkomend te plaatsen stopcontacten en lichtpunten
4. Sanitaire toestellen
5. Keukenindeling/materiaal en toestellen
6. Eventueel wijziging van een gewone convector naar een sierradiator

Deze wijzigingen dienen doorgegeven binnen de 3 weken nadat de promotor hierom vraagt. Nadat de koper de wijzigingen heeft doorgegeven zal de verkoper hiervoor een definitieve offerte laten opmaken die aan de koper zal worden voorgelegd ter ondertekening. Op dat ogenblik zal ook de einddatum doorgegeven worden waarop de koper zijn akkoord dient te geven.

Pas na ondertekening van deze offertes en de lijst van gekozen materialen en toestellen is de wijziging definitief.

Indien de einddatum van ondertekening niet gerespecteerd wordt door de koper zal het appartement volgens de standaard worden afgewerkt.

8. Zettingen :

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

9. Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats :

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

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

10. Waarborgen :

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

11. Verplichting der partijen :

1. Wat de verkoper betreft : de verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van de proces-verbaal van voorlopige oplevering.
2. De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
3. De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een PV van oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld PV en de algehele betaling van het verschuldigde bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.