

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

RESIDENTIE "SEAVEN"

**Zeedijk 141 en Jozef Dhoorelaan
8301 KNOKKE-HEIST**

BOUWHEER:

**HPLUS VASTGOED
Onze Lieve Vrouwstraat 23
3740 BILZEN
TEL. 089/20.94.69
FAX 089/24.72.17
WWW.HPLUS.BE**

**ARCHITECT:
LUC DE BEIR + ARCHITECTEN
ELIZABETHLAAN 125
8300 KNOKKE-HEIST
TEL. 050/62.36.10
FAX 050/62.36.11**

1. INDELING GEBOUW

1.1 KELDERVERDIEPING

- lift en trappen
- vuilnisberging
- tellerlokalen
- technische lokalen
- 10-tal bergingen

1.2 GELIJKVLOERS

- gemeenschappelijke ruimte voor brievenbussen in de inkomhal
- inkomhal met bijhorend sas
- lift en trappen
- gelijkvloers appartement

1.3 EERSTE T.E.M. VIJFDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trappen
- appartementen

1.4 ZESDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trappen
- mezzanine

1.5 ZEVENDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trappen
- appartement

1.6 ZEVENDE & ACHTSTE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trappen
- duplexappartementen

1.6 ACHTSTE & NEGENDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trappen
- duplexappartementen

① ALGEMEEN

Voorwerp van de aanneming

De aanneming omvat de studie (beschrijving, opmeting en prijsbepaling), het opmaken van de plannen en de uitvoering van de ruwbouw en alle voltooiings- en uitvoeringswerken voor het bedrijfsklaar oprichten.

Zijn in de aanneming inbegrepen

- a) De voorbereidende werken, onderscheidingsmetselwerken, slopingswerken, enz.
- b) De grond-, funderings- en rioleringswerken
- c) De ruwbouw en voltooiingswerken
- d) De technische installatie van sanitair, brandbeveiliging, centrale verwarming, elektriciteit en de studies van deze
- e) Alle vervoer, leveringen en bijkomstige werken, niets nagelaten noch uitgezonderd, voor het volledig afwerken van het gebouw en zijn omgeving
- f) De studies en het opmaken der plannen van stabiliteit

Peilingen en grondonderzoek

De peilingen en de grondstudie zullen uitgevoerd worden op basis van de inlichtingen, medegedeeld door het studiebureau.

Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper.

② DE GEMENE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Deze behelzen hoofdzakelijk:

- Het onverdeeld aandeel in het terrein.
- Het opmaken van de bouwplannen.
- De bouwtaks.
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels.
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De dakbedekking.
- Het plaveisel en het voetpad.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De liften.
- Het aluminiumwerk.
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren.
- Het buitenglaswerk.
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De opgaande kolommen van het loodgietwerk en van de water- en elektriciteitsleidingen.
- De leidingen van de centrale verwarming met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaliteit bevinden.
- Het minutenlicht.
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener.
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen.
- De buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

③ DE PRIVATIEVE DELEN VAN DE ONDERNEMING

Hiertoe behoren in hoofdzaak:

- Het stukadoren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het berapen van de muren waar voorzien.
- De isolerende deklagen.
- De vloer- en muurbekleding, de venstertabletten in marmer.
- Het binnenschrijnwerk.
- Het binnenglaswerk.
- De sanitaire installatie
- De keuken.
- De installatie (leidingen) en toestellen van centrale verwarming.
- De elektriciteitsinstallatie.
- De aansluiting op radio- en tv-distributie.
- Het hang- en sluitwerk.
- Het schilderwerk.

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

2.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Knokke. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2 Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw gebeurt overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.3 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, nodig voor de werfwerkzaamheden, 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 telefoon zijn ten laste van de koper.

2.4 Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

2.5 Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van de grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. Een diepsondering wordt uitgevoerd indien de leidende ingenieur dit nodig acht voor de stabiliteit van het gebouw. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. De funderingsstudie wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich hiervoor baseert op een door een gespecialiseerde firma uitgevoerde diepsondering.

2.6 Rioleringen

De onzichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleen (PE) type GEBERIT of gelijkwaardig. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtspotten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare stadsriolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

Voordelen van het Geberit PE systeem:

Geberit PE is door zijn kwaliteit en betrouwbaarheid het beste professionele afvoersysteem op de markt. De Geberit PE buizen en fittingen zijn van uitstekende kwaliteit en daardoor bestand tegen al deze indringers. Afvoerleidingen zijn dikwijls onderhevig aan extreme omstandigheden: ijzige koude, tropische hitte, agressieve vloeistoffen, stenen, scherven, beton, etc. Deze omstandigheden hebben geen invloed op het materiaal daar Geberit PE slijtvaster is dan metaal en hoge en lage temperaturen weerstaat

(-30°C tot +100°C). Hun flexibiliteit laat geen scheurvorming of breuken toe. De PE leidingen worden door een exclusief fabricageproces spanningsvrij gemaakt. Mede hierdoor is de levensduur onbegrensd.

Maar vooral de brede ecobalans zorgt ervoor dat Geberit PE milieuvriendelijk is, het is immers 100 % recycleerbaar.

De zichtbare rioleringsleidingen (meestal horizontaal lopend aan het plafond van de kelderverdieping) wordt ofwel in PE type GEBERIT of gelijkwaardig uitgevoerd ofwel in PVC, klasse SN2 of hoger type DYKA, WAVIN of gelijkwaardig.

Buizen en hulpstukken in PVC type DYKA:

De buizen en hulpstukken zijn vervaardigd uit hard polyvinylchloride (PVC) waaraan geen weekmakers werden toegevoegd (ongeplastificeerd PVC-U) en zijn van het fabriek DYKA (of gelijkwaardig).

De buizen zijn op een onuitwisbare wijze voorzien van het BENOR-merk van overeenkomstigheid met de Belgische Norm NBN EN 1401-1 en behoren tot de klasse SN 2 of hoger. Zij kunnen glad zijn of voorzien van een aangevormde mof, waarin een dichtingsring die voldoet aan NBN EN 681-1 of NBN EN 681-2 werd gemonteerd.

De hulpstukken zijn eveneens voorzien van het BENOR-merk van overeenkomstigheid met de Belgische Norm NBN EN 1401-1. Zij moeten maatvast zijn, met toleranties zoals vastgelegd in hogervermelde norm. Het hulpstuk moet, in gelijk welke stand gemonteerd, waterdicht zijn. Zelfs bij een opgelegde vervorming en hoekverdraaiing treedt er geen lek op bij 0,5 bar inwendige druk. De luchtdichtheid wordt getest bij -0,3 bar.

2.7 Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in thermische snelbouwstenen van gebakken aarde of betonwanden en dit volgens de dikte aangegeven op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

2.8 Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk, volgens dikte vermeld op de bouwplannen en bepaald door de verantwoordelijke ingenieur en architect.

2.9 Gewapend beton

Alle funderingen, lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd studiebureau stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens studie ingenieur. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predallen), dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlast is voorzien van 250 kg/m² voor de horizontale draagstructuren.

Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapslede (gemeenschappelijke delen), kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken volgens de regels van de kunst.

2.10 Balkonterrassen

De terrassen worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de variante plannen met materiaalaanduiding.

2.11 Gevelblad kant Zeedijk en Dhoorelaan

Het gevelblad wordt uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de variante plannen met materiaalaanduiding.

2.12 Isolatie

De integrale isolatiestudie wordt toevertrouwd aan de EPB-verslaggever. Uiteraard dient het gebouw isolatietechnisch te voldoen aan de huidige vigerende norm van energiepeil.

- Hydro: alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkaardig folie (DPC). De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

- Thermische: alle spouwmuren worden geïsoleerd met min. 6 cm dikke isolatieplaat, type Isover Mupan (harde glaswolplaat) of type Recticel Eurowall (PUR-plaat). Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermisch isolerende gelaagde (conform vigerende glasnorm) dubbele glaspartijen (dubbel glas type superlite met K-waarde van max. 1.1). Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met min. 6 cm dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en een meerlaagse roofing (derbygum of polygum). Alle dakvormen die in contact komen met de buitenlucht worden thermisch geïsoleerd. De dikte van de isolatie voldoet steeds aan de opgelegd EPB-normen.
- Akoestische: de horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden; op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische uitvullingslaag aangebracht (klasse 1A); tegen de wanden zijn er isolerende randstroken voorzien. Principe van de vlottende chape.

2.13 Dakbedekking

- Platte daken: dakverdichting volgens de nieuwste normen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met 6 cm dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en meerlaagse roofing (derbygum of polygum). Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer. De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegd EPB-normen.
- Schuine daken: bekleed met dakpannen in gebakken aarde, onderdak en dakisolatie min. 10 cm dikte (glas-of rotswol). De dikte van de dakisolatie voldoet aan de opgelegd EPB-normen.

2.14 Ventilatie

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en buiten- en binnenroosters plus één of meerdere groepen welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat de afvoer van bedorven lucht gegarandeerd is.

De ventilatie van het gebouw moet voldoen aan de EPB-regelgeving. Het systeem is zo opgevat dat de rookgassen van de individuele ketels, de verluchtingen van badkamers, de toiletten, de bergingen, de dampkappen, de doucheruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. De extractie gebeurt d.m.v. ventilatiegroepen en extractoren. Naargelang de studie EPB wordt gekozen voor een C+ of een D-systeem.

3. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1 Gemeenschappelijke inkomhallen

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

- stijlvolle buitendeur met glas, voorzien van inox deurtrekker en zelfsluitende deurveer
- tussendeur in houten schrijnwerk met glas of integraal gehard glazen deur, type SECURIT, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon
- smaakvol uitgevoerd brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartementnummering met videofooninstallatie
- vloer in duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40, in combinatie met stijlvolle wandspiegel(s)
- wandafwerking volgens ontwerp architect
- vloertapijt ingebouwd in vloerkaderprofiel
- verlaagd plafond met stijlvolle verlichting, bediend met een infrarood bewegingsschakelaar, overeenkomstig ontwerp van de architect
- een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma (Litto of gelijkaardig) om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

3.2 De traphallen

Evacuatietrappen met de nodige trapleuningen zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Trapsleden in beton, treden bekleed met keramische of natuursteen betegeling. De bordesbevoering wordt uitgevoerd met bijpassende vloertegels. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of door infrarood-bewegingsdetector en staan op minuterie. De schakelaars zijn van het inbouwtype NIKO ORIGINAL witte kleur of gelijkwaardig. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien.

3.3 Lift & Trappen

Een personenlift bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de NBN 52-014.

De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting, enz... alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

Alle gemeenschappelijke trappen worden uitbekleed in natuursteen. De trappen hebben ter beveiliging een stalen traprooster. De muren worden geschilderd.

In de duplex appartementen wordt een betonnen trap uitbekleed in hout en een houten balustrade voorzien.

3.4 Brandvoorzieningen

Brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid en opgelegd in de bouwvergunning.

3.5 Balustrades en leuningen

- Balustrades: deze worden uitgevoerd overeenkomstig de materialen zoals vermeld op het definitief weerhouden gevelontwerp van de architect. Hiervoor verwijzen we naar de variante plannen met materiaalaanduiding.
- Trapleuning: volgens aanduiding op plan wordt een praktische trapleuning geplaatst.

3.6 Vloerbekleding

Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hallen wordt voorzien in een stijlvolle en duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat min. 40x40 cm. Bijpassende plinten zijn voorzien.

3.7 Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig Knaufpleisterwerk, of gelijkaardig, behangklaar. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De ramen worden zijdelings uitgeplakt. Uitvoering volgens de regels der kunst.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. De muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden deskundig opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Ondergronds, uitgezonderd traphal en liftsas, is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd.

3.8 Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke tubespan schilderdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur zijn voorzien aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in multiplex ¾ duim of MDF om te schilderen. De inkomdeuren van de appartementen zijn eveneens voorzien met slot security veiligheidscilinder met 4-puntsluitingen.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchttingsbuizen of leidingen (uitgezonderd in de kelderverdieping). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.9 Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren op de gevels zijn vervaardigd uit aluminium, kleur volgens keuze van architect. Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien. De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren uitbekleed. Alle buitenramen zijn minimum voorzien van een isolerende dubbele beglazing.

3.10 Schilderwerken

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

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1 Pleisterwerken

De pleisterwerken worden eveneens afgewerkt zoals uitvoerig omschreven in punt 3.7 van de gemene delen.

4.2 Vloer- en muurbekledingen

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de toonzaal bij een door de promotor-verkoper aangeduide aannemer van de vloerwerken. In de hieronder vermelde particuliere handelswaarde is een grote keuze van vloeren en wandtegels voorzien. De koper heeft de keuze tussen keramiek, natuursteen of parket (afhankelijk van het lokaal). De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.

Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd (uitgezonderd bij laminaat of ander zwevend parket).

Bijpassende plinten in tegelmateriaal of hout worden voorzien.

Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Standaard wordt volgende bevloering voorzien:

De prijzen hieronder vermeld zijn particuliere handelswaarde, exclusief BTW, plaatsingsprijs niet inbegrepen. De plaatsing is bij een normaal legverband ten laste van de promotor.

Een bijpassende plint wordt steeds voorzien.

- voor inkom, nachthall, keuken, badkamer, berging en toilet: keramische vloertegels: 45,00 €/m²
- voor living: parket of vloertegels : 90,00 €/m²
- voor slaapkamers: laminaat: 50,00 €/m²

Tussendorpels: onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is, wordt een tussendorpel voorzien.

Deze tussendorpels zijn standaard als volgt voorzien:

- overgang tussen 2 verschillende tegelsoorten: natuurstenen dorpel type Moleanos, Moca Crème of gelijkwaardig
- andere overgangen (bijv. parket/tapijt en tegel, parket en tapijt, ...): alu- of messingprofiel

Nota: Gelijk welke bevloering of vloerbedekking, indien anders dan deze hiervoor voorzien per lokaal, kan op eenvoudig verzoek en afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper worden gewijzigd, daar waar wenselijk geacht.

Muurbekleding of wandtegels:

- badkamer, douche: 45,00 €/m² (excl. BTW en plaatsing)
- er wordt 10 m² per badkamer voorzien voor plaatsing in douche of boven badkuip. Badkuip en/of douche wordt ingemetseld en uitbekleed.
- keuken: 45,00 €/m² voorzien tussen onder-en bovenkasten (excl. BTW en plaatsing).
- plaatsingskost voorzien voor normaal formaattegels (bijv. 15X15 cm, 20X20 cm tot 30x30 cm)

4.3 Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in bleke natuursteen, 3 cm dikte. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt.

4.4 Timmer- en schrijnwerken

- Binnendeuren: de binnendeuren zijn van het type vlakke volkern schilderdeuren met inox scharnieren type Argenta of gelijkaardig en voorzien van een inoxlook deurkruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De omlijsting wordt uitgevoerd in multiplex ¾ duim of MDF, te schilderen.
- Inkomdeur appartementen: inbraakvertragend deurgeheel type MECOP SECURITY of gelijkaardig voorzien van meerpuntssluiting met 10 stiften en 3 dievennokken, spionnetje en cilinderslot (aansluitend op het sleutelplan). Het deurgeheel heeft een metalen omlijsting en is conform de norm ATG1639 (waarde deur: 2.000,00 €).
- Trappen: in de duplexen worden betonnen trappen voorzien, bekleed met hout en/of natuursteen/keramische tegels.
- Verlaagde plafonds worden voorzien daar waar noodzakelijk voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of technische leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds geplaatst.

4.5 Sluitwerk

De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonstelsel in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de gemeenschappelijke bergingen, de brievenbussen en de privatieve bergingen. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (Litto of gelijkwaardig).

4.6 Keuken

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met ingebrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, voegen, enz... De meubelen zelf zullen geprefabriceerd zijn in geagglomereerde houtpanelen. De twee zijden der panelen zullen bedekt zijn met melamine platen. Al de scharnieren van de deuren zullen regelbaar zijn.

Het keukenblad zal bestaan uit een voorgevormd gestratificeerd paneel met afgeronde hoeken.

De schuiven zullen glijden op rolletjes. Alle deuren en laden zullen respectievelijk voorzien worden van dempers en remmen om geluidsoverlast te beperken.

Al de keukens zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en exclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van 110 €/m² leefruimte (verkoopoppervlakte) zonder terras.

4.7 Sanitaire installatie en toestellen

Sanitaire installatie

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. De waterleidingen zullen uitgevoerd worden in PE-XC (vernette polyethyleen). De afvoerleidingen zullen uitgevoerd worden in Geberit. Alle apparaten leveren warm en koud water, uitgezonderd de wc's en fonteintjes met enkel koud water.

Sanitaire toestellen

De sanitaire toestellen zijn deze, voorzien op de plannen. Alle apparaten zullen wit zijn, van eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen exclusief BTW, is berekend op de handelswaarde van 50 €/m² leefruimte (verkoopoppervlakte) zonder terras.

4.8 Elektriciteit

ALGEMEEN

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De instelling is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn, van het schommeltype in kunststof (standaard kleur), van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig, geruisloos type. De instelling is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen met uitzondering van het

lichtpunt op de voorgevel. Een buizenet van de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien volgens plan. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de kelders. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

De aansluiting en plaatsing van de elektriciteitsteller is ten laste van de koper.

GEMENE DELEN

Verlichte deurknoppen in de gemene delen en trapzalen zijn ingesteld op minuterie met bewegingsdetector (niet in gang kelder en traphal). Een videofoon bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen, evenals de elektrische deuropener. De armaturen volgens het detailplan van de architect.

PRIVATIEVEN

Living

- 1 lichtpunt dubbele richting boven de eethoek
- 2 stopcontacten bediend door een schakelaar
- 5 stopcontacten
- klokthermostaat
- 1 aansluitpunt met ledige buis voor tv distributie
- 1 aansluitpunt met ledige buis voor telefoon

Keuken

- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond
- 1 lichtpunt enkele richting voor indirecte verlichting onder de hangkastjes
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact frigo
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 3 stopcontacten op werkbladhoogte

Inkom

- 1 lichtpunt in dubbele richting
- 1 stopcontact
- videofooninstallatie volledig afgewerkt, werkend op bedrukknoppen hoofdinkom en inkomdeur appartement in liftsas

WC

- 1 lichtpunt enkele richting, boven fonteintje

Badkamer

- 2 stopcontacten
- 1 centraal lichtpunt enkele richting aan plafond
- 1 lichtpunt enkele richting boven lavabo

Slaapkamers

Standaarduitrusting

- 1 lichtpunt met 3 dubbele richting
- 3 stopcontacten

Supplementair in hoofdslaapkamer

- 1 aansluitpunt met ledige buis voor tv distributie
- 1 aansluitpunt met ledige buis voor telefoon

Nachthal + traphal

- 1 lichtpunt dubbele richting
- 1 stopcontact

Berging

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact of voeding voor de CV-ketel
- 1 stopcontact of voeding voor de mechanische ventilatie
- 3 stopcontacten waarvan 1 voor wasmachine en 1 voor droogkast
- leiding en bedrading naar thermostaat living
- verdeelkast met automatische zekeringen voor alle kringen en de verliesstroomschakelaars

Andere

- Iedere privatieve berging in de kelder wordt voorzien van een TL-lamp en 1 stopcontact.

DIVERSEN ELEKTRICITEIT

- Videfooninstallatie: een volledige videfooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende gelijkvloerse inkomhal van de gebouwen. Ieder appartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in de gebouwen aandrijft. Via de parlofoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.
- Teledistributie en telefoon: het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon (type Belgacom) 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.
- Gemeenschappelijke hal:
 - 1 schakelaar of bewegingsdetector voor de verlichting van de gemeenschappelijke hal op minuterie
 - de verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect
 - noodverlichtingstoestel
 - elektrische aandrijving van de brandraam is voorzien
 - 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.

4.9 Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een individuele gaswandketel op aardgas van hoog rendement. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale digitale kamerthermostaat met dag- en nachtregeeling, geplaatst in de living. De installatie is van het type 2-pijps systeem.

De leidingen worden uitgevoerd in PE-Alu meerlagige kunststofbuis in een beschermmantel. De radiatoren worden uitgevoerd in duurzaam plaatstaal, witte kleur, voorzien van zijdelingse afkasting voor verbergen van buizen en bovenaan voorzien van een rooster. In badkamers en douchekamers wordt telkens een witte verticale sierradiator met handdoekrek (type Jaga of gelijkaardig) voorzien.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10 °C:

- living: 22 °C
- keuken: 22 °C
- badkamer: 24 °C
- slaapkamers: 20 °C

Er worden geen radiatoren voorzien in toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimten.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de algehele situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde aannemer Centrale Verwarming.

4.10 Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet inbegrepen in de standaard voorziene afwerking. De koper kan zijn eigenaardigheid naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ...

5. OPMERKINGEN

5.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

5.2 Lastenboeken en plannen

De bouwheer-verkoper behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden.

5.3 Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn.

Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die bij de totale uitvoeringstermijn worden geteld.

5.4 Erelonen van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect, de coördinatiekosten veiligheidsadviseur en andere administratiekosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect en veiligheidscoördinator.

De klanten hebben recht op één gratis door de architect uit te voeren geringe planwijziging. Alle volgende wijzigingen zullen door de architect aangerekend worden aan € 70/uur, nadat de architecten van de promotor schriftelijk de opdracht verkregen hebben deze opdracht uit te voeren. De gepresteerde erelonen worden door de architecten gefactureerd aan de promotor, die deze verrekent aan de kopers.

Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die bij de totale uitvoeringstermijn worden geteld.

5.5 Tellers - taksen

Het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water - enz.) en bouwaksen worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

De voorlopige aansluitingen op water, gas, elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, riolering, radio- en T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

5.6 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de voorlopige overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Ingeval de koper hiertoe van de promotor de toelating krijgt, dient hij tijdens de uitvoering van zijn werken alle regels in acht te nemen m.b.t. veiligheid, verzekering, verwijderen van alle bouwafval, enz. Bij gebrek hieraan heeft de promotor het recht onmiddellijk alle maatregelen hiertoe te nemen op kosten van de koper.

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de promotor. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het bezoek gerespecteerd te worden.

Ingeval de koper "werken in eigen beheer" laat uitvoeren, zal hij het voorziene standaardbudget terugkrijgen minus 30% (= handelswaarde -30%).

5.7 Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

5.8 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken zijn ten laste van de koper en kunnen niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

5.9 Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

5.10 Droogkast

Op het appartement mogen enkel droogkasttoestellen van het condensatietype aangewend worden.