

KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

**MET BETREKKING TOT HET BOUWEN
VAN 6 WONINGEN**

RESIDENTIE "KLOKKENHOF III"
Paters Van Oostaijenstraat
3720 KORTESSEM

REALISATIE:

HPLUS VASTGOED
Onze Lieve Vrouw straat 23
3740 BILZEN

ARCHITECT:
DRIESKENS & DUBOIS EN PARTNERS
LUIKERSTEENWEG 233/1
3500 HASSELT
Tel. 011/22.24.80

ALGEMEEN :

Woonproject "Klokkenhof III" is residentieel ingeplant in Kortesseem-centrum. De 6 half-open woningen worden gerealiseerd achter Residentie 'Klokkenhof I' en in het verlengde van de reeds gebouwde woningen 'Klokkenhof II'.

Hier kunnen de bewoners genieten van ongemoeide rust en kalmte terwijl men zich toch op een boogscheut bevindt van het levendige dorpsgebeuren.

Het totale project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische als op architecturale kwaliteiten.

De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van de materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om in 'Klokkenhof III' een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

De architectuur is telkens weer anders dan de vorige woningen met toch enkele gelijkenissen naar materiaalkeuze en indeling.

Het is niet alleen een uitvoering van waarde en goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

Door een harmonieuze combinatie van de verschillende gevelmaterialen en variantie in woningtypes ontstaat een aangename woonomgeving.

Gesloten ruwbouw

Grondwerken

De grondwerken omvatten het wegnemen van de teelaarde onder de woning en het uitgraven van de funderingen en rioleringsputten en -buizen. De overtollige aarde wordt gebruikt voor terreinaanvullingen in het globale project of afgevoerd.

Stabiliteit en structurele elementen

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

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd, conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's.

De welfsels hebben een dikte volgens studie ingenieur en worden d.m.v. een druklaag met wapeningsnetten aan elkaar verankerd. De onderkant van de welfsels wordt ruw uitgevoerd om het pleisterwerk beter te laten hechten.

Riolering

Alle rioleringswerken voor het verzamelen van het afvalwater en het regenwater zijn voorzien in PVC buizen (kwaliteit BENOR).

De aansluiting van de verzamelput op de openbare riolerig, welke bij voorkeur onmiddellijk dient uitgevoerd samen met het aanvullen van de sleuven, is ten laste van de koper.

Het volledige systeem is uitgewerkt dat de reukhinder van straatriolering en wc's volledig geweerd wordt. De nodige toezichtsputjes en reukafsluiter zijn voorzien.

Regenwaterput

Een betonnen regenwaterput met een debiet volgens voorschriften van de gemeente, met mangat (60x60), betonnen deksel, aanvoerleiding + regenwaterpomp en een collector met 3 aftappunten (2 wc's en buitenkraan) is voorzien in de prijs.

Gevelvlakken

De gevels worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad. Een deel van de gevels wordt opgebouwd uit een binnenspouwblad, isolatie en een sierpleister.

Het parament wordt uitgevoerd in een gemetste gevelsteen (lichtgrijs) gecombineerd met gevelbeplesetering in een lichte tint en plaatselijke accenten aluminium en hout.

Alle gevelmaterialen zijn zowel esthetisch verantwoord als duurzaam.

Boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken zullen roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L-profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal.

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

Bij aansluitingen van vlakke dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden waterkerende slabben voorzien. De zichtbaarblijvende delen van deze slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek.

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

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met traditionele grijze voegmortel passend bij de gevelsteen.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg.

Binnenmetselwerk

De binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwblokken uit gebakken aarde of betonblokken.

Het dragend metselwerk wordt opgetrokken in blokken van 14cm dikte, het niet dragend metselwerk in blokken van 9cm dikte.

De binnenwanden van de garage worden niet gepleisterd. Deze zichtbaar blijvende delen worden achter de hand meegaand gevoegd en afgeborsteld. Er wordt zorg voor gedragen dat de gebruikte blokken zo gaaf mogelijk blijven.

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

Platte daken, dakterrassen

Na het aanbrengen van een hellingschape of –beton op de draagvloeren van platte daken en dakterrassen wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een damp scherm, thermische dakisolatie en een afwerkingslaag in EPDM of gelijkwaardig.

De afwerking gebeurt in een dakrandprofiel in aluminium, overeenkomstig de kleur van het buitenschrijnwerk.

De vierkante regenwaterafvoerbuizen zijn in zink en worden opgehangen met aangepaste beugels zichtbaar op het gevelvlak. Deze afvoerbuizen worden aangesloten op de huisriolering met een PVC-reductie.

Als secundaire regenwaterafvoer, ingeval van verstopping van de primaire afvoer zijn noodspuwers voorzien. Uitsteek t.o.v. het gevelvlak is minstens 50mm.

De platte daken die op de plannen aangeduid zijn als dakterras worden afgewerkt met decoratieve betontegels op tegel dragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking.

De borstweringen worden uitgevoerd in gemoffeld staal of aluminium, gecombineerd met gehard glas. De kleur en uitvoering wordt gekozen door de architect in functie van het esthetisch geheel van het gebouw.

Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden uitgevoerd in gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking, driekamersysteem, voorzien van het nodige beslag.

Model, draairichting en schuifzin van ramen en deuren wordt uitgevoerd volgens de plannen. Alle ramen en deuren zijn voorzien van superisolerende beglazing (1.0 W/m²K) en voldoen aan de nieuwe norm inzake veiligheidsglas en valbeveiliging waar nodig.

Deuren zijn voorzien van van een cilinderslot, 3-puntssluiting en tochtborstel. De inkomdeur wordt voorzien van een siertrekker in inox.

Naargelang de EPB-vereisten m.b.t. de verplichte ventilatie, zullen bepaalde ramen voorzien worden van klepventilatioorosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of minder zichtbaar gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders.

Poort

Sectionale garagepoort type Ecotherm van Hörmann of gelijkwaardig. Langs de buitenzijde gelakt in de ralkleur naar de keuze van de architect. Standaardmaat 2500 x 2125. Motorische bediening + 1 afstandsbediening.

Thermische isolatie

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

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal. Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvoeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Balkonnen of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur. Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

Alle woningen hebben een E-peil, van maximum 40 en een S-peil van maximum 31 volgens de huidige EPB normeringen.

Ventilatie

De vereiste ventilatietoever-, doorvoer- en afvoerdebieten worden bepaald volgens de Belgische norm, dewelke een continue luchtcirculatie doorheen de woning van droge naar vochtige ruimtes beoogt. Bij het toegepaste ventilatiesysteem C+ wordt er verse lucht toegevoerd in de droge ruimtes (woonkamer, slaapkamers) door middel van raamventilatioorosters en zal deze via doorgangsoeningen of spleten met een hoogte van 1 cm onder de binnendeuren naar de zogenaamde 'natte lokalen' (keuken, badkamer, plafond) worden geleid. De mechanische afvoer gebeurt door roosters in plafond of muur, waarlangs de verontreinigde lucht via ventilatiekanalen bovendaks kan afgevoerd worden. Continu en gecontroleerd ventileren is de enige efficiënte manier om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Energieprestatie binnenklimaat (EPB) volgens de geldende EPB richtlijnen:

S-peil = 31 en Emax = 70

Bij de oplevering van de woning wordt er een bijhorend certificaat afgeleverd.

Akoestische isolatie

De scheidingswand van de half-open woning wordt opgevat als dubbele wand van 2 keer 14cm met een spouw opgevuld met akoestische isolatie. Overdracht van geluiden wordt op die manier vermeden aangezien de woningen volledig van elkaar gescheiden zijn.

Afwerking

Algemeen

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel, in de toonzalen aangewezen door de verkoper. De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd.

Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen. De hiernavermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 5% tot 10% of zelfs méér. De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkings-eenheden.

Pleisterwerken

Alle muren en plafonds worden gepleisterd. Dit pleisterwerk is wit en wordt in één laag vlak uitgevoerd.

Er wordt geen pleisterwerk voorzien in de garage.

De pleisterwerken zijn behangklaar. Hieronder dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag, het afkitten van verticale en horizontale aansluitingen en het schilderen of behangen ervan.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door eventuele temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materiale, zal er geen conceptie- of uitvoeringsfout op de bouwer/verkoper, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn eigen rekening nemen.

Het wordt de koper dan ook aangeraden de pleisterwerken tot één jaar na voorlopige oplevering niet af te dekken door eventuele behang- en schilderwerken, dit om eventuele opstapelingen van bouwvocht te voorkomen en de verdamping van de aanwezige stoffen toe te laten, alsook de uitwerking van voornoemde zettingsscheurtjes.

Vloerafwerking

De promotor voorziet de plaatsing van de vloeren, plinten en wandtegels. De prijzen '**handelswaarde**' hieronder vermeld zijn **materiaalprijzen, inclusief levering en BTW**.

Inkomhal, vestiaire, living, keuken, wc, badkamer

Tegelvloeren: 45 €/m² handelswaarde

Keramische plint: 8 €/lm handelswaarde

Garage, berging

Tegelvloeren: 20 €/m² handelswaarde

Keramische plinten worden verzaagd uit de tegels

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten en gerectificeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De vloeren worden geplaatst met een cementlijm rechtstreeks op de cementchappe. De voegen worden ingewassen in een grijze kleur, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten.

De chapper plaatst tegen alle muren een randisolatie om alzo de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken en scheurvorming te vermijden. De plinten worden om die reden zwevend van de vloer geplaatst, de aansluiting ervan wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die in principe kleurloos is.

Slaapkamers, nachthal

Laminaat parket: 25 €/m² handelswaarde

Houten plinten: 8 €/lm handelswaarde

De laminaat wordt losliggend geplaatst op de cementchappe.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits een supplement van 6,00 €/m².

De dakterrassen van de woningen worden afgewerkt in betontegels (of bangkirai als optie mits meerprijs).

Vloerovergangen

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een profiel in messing onder de deur ingewerkt. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de verkoper en de architect nooit in, voor eventuele scheurvorming in de vloer.

Wandbetegeling

Badkamer, keuken

Wandtegels: 24€/m² handelswaarde

Badkamer: 6 m² is voorzien aan het bad, lavabo en douche

De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs de woning, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 10 cm en de grootste zijde niet groter dan 35 cm, zoniet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Raamtabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in crèmekleurige natuursteen, hebben een dikte van 2 cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. De raamtabletten zijn voorzien voor een handelswaarde van 110€/lm inclusief plaatsing en BTW.

Inbouwkeuken

Er wordt een volledig ingerichte keuken voorzien met kwaliteitsmaterialen en toestellen.

Bij de keukenleverancier zal er een aangepast keukenplan worden uitgewerkt op basis van de voorziene handelswaarde.

Particuliere handelswaarde voor de keuken **8000 € btw inclusief**.

Opmeting, levering en plaatsing van de keuken en de toestellen zijn inbegrepen in de prijs.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting en standaard deurbeslag en klink in inoxlook. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect.

De te plaatsen trap tussen het gelijkvloers en de verdieping bestaat uit 1^e keus beuk, vrij van gebreken. Gesloten trap met optreden en aantreden. Afwerking met vernis.

Er zijn geen gordijnkasten voorzien.

Buitenaanleg

Er wordt een strook van 3 m breed in grijze betonnen straatklinkers (220 x 110 mm) voorzien vanaf de straat tot aan de poort die dient als oprit van de woningen.

Terras op gelijkvloers wordt eveneens uitgevoerd in een standaard grijze betonklinker afgebakend met bijhorende betonnen borduren. Afmeting van het terras volgens aanduiding op verkoopsplannen.

De percelen worden afgebakend met draad (zijdelingse en achterste perceelsgrens) maar niet tussen beide inritten en niet aan de voorkant van het perceel. De zijdelingse afbakening eindigt aan de tuinberging/carport voor de middenpercelen en aan de voorkantgrens van de woning (voor de uiterste 2 percelen).

Technische installaties

Aansluitingen

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de koper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, gas-, telefoon, elektriciteits- en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn eveneens ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

Centrale verwarming

Centrale verwarming op aardgas met een condenserende gaswandketel met warmwatervoorziening en plaatstalen radiatoren.

De CV-wandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat (living), met dag - en nachtregeeling en thermostatische kranen.

Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de radiatoren, worden door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van -10°C :

Living 22°C

Keuken 22°C

Badkamer 24°C

Slaapkamer 20°C

De radiatoren zijn van het merk Radson, type Integra of gelijkwaardig, dubbel gelakt gebroken wit, gemonteerd op wandsteunen. Te plaatsen volgens technisch plan. Overal waar mogelijk worden muuraansluitingen voor de leidingen voorzien.

Alle radiatoren zijn uitgerust met een thermostatische kraan om de kamertemperatuur individueel per lokaal te kunnen regelen en om te hoge temperaturen te vermijden.

Sanitaire installatie

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor de wasmachine, vaatwasmachine, toilet en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming volgens doorstromingsprincipe. De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

Alle leidingen worden ingewerkt behalve in de niet bepleisterde lokalen.

De definitieve aansluiting op het openbaar net is ten laste van de bouwheer.

Sanitaire toestellen:

Badkamer:

- 1 aansluiting voor bad (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor douche (warm en koud water)
- 2 aansluitingen voor wastafel met eengreepsmengkraan (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wc (koud water)

Keuken:

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

Toilet (gastentoilet):

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

Berging:

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)
- 1 aansluiting voor uitgietsbak (warm en koud water)

Andere

- 1 aansluiting voor buitenkraan (koud water)

Voorziene particuliere handelswaarde voor levering van de sanitaire toestellen is **4230,00 € incl. BTW**. Toestellen kunnen bij leverancier Lambrechts nv te Hasselt gekozen worden. Lambrechts sanitair heeft hiervoor een basisofferte uitgewerkt ter info.

Elektrische installatie – algemeen

Inbegrepen zijn de levering, plaatsing en het in dienst stellen van de elektrische installatie in het gebouw volgens de huidig geldende reglementen.

De kosten voor het binnenbrengen van kabels voor telefoon en kabeldistributie, en aansluiting op elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper.

Al het geplaatste materiaal, met name de verdeelborden, de stopcontacten en connectoren, de schakelaars, de smeltveiligheden, de leidingen, enz... zijn nieuw en in perfecte werktoestand.

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst.

De aarding wordt conform uitgevoerd aan de vigerende wetgeving. Ze wordt door de aannemer ruwbouwwerken geplaatst op het niveau van de funderingen.

De installateur laat op eigen kosten de installatie keuren door een erkend keuringsorganisme. Het gelijkvormigheidsattest wordt aan de bouwheer overhandigd bij oplevering.

Schakelmateriaal: type NIKO original, ivoor of wit

De plaats van de stopcontacten en lichtpunten wordt vooraf overeengekomen en ter plaatse aangeduid. Er worden autonome rookmelders (op batterijen) geplaatst, volgens het decreet 08/05/2009, tegen het plafond van de hal en en plafond van de overloop.

Er zijn geen armaturen inbegrepen.

Elektrische installatie volgens ruimtes voorkomend in het ontwerp.

Inkom:

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder
- 1 belinstallatie met verlichte naamplaat

WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Eet- en zitruimte:

- 2 lichtpunten aan het plafond met 2 schakelaars
- 8 stopcontacten

- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting cat 5 voor digitale tv
- 1 aansluiting thermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond met 2 schakelaars
- 1 lichtpunt voor indirecte verlichting boven het werkblad met 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact gaswandketel + connectie thermostaat
- 1 stopcontact ventilatie-unit
- 1 stopcontact voor multimedia (bij zekeringskast)

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar
- 1 voeding aansluiting verlichting van het badkamermeubel
- 1 stopcontact naast wastafel / meubel

Slaapkamer(s):

- 1 lichtpunt aan het plafond met 2 schakelaars
- 2 stopcontacten
- 1 netwerkstopcontact in de hoofdslaapkamer

Buiten:

- 1 lichtpunt met schakelaar (voorgevel)
- 1 lichtpunt met schakelaar (achtergevel)
- indien voorkomend 1 lichtpunt met schakelaar (dakterras)
- 1 waterdicht stopcontact (terras gelijkvloers)

Brandbeveiliging:

Zowel op het gelijkvloers in de inkomhal als op de overloop van verdieping 1 wordt een optische rookmelder voorzien volgens de wettelijke voorschriften.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden.

Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum.

De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

Afmetingen en plannen

De bruto-oppervlakte van de woningen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur.

De oppervlakte van wanden en installatieschachten behoren tot de bruto-oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20^{ste}, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggende 'Korte Technische Beschrijving' ten verzoeken van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd- gevel-, en steunmuren. De bouwpromotor/verkoper behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen.

Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangstname de woning.

Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

Verzekering – risico - aansprakelijkheid

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de koper bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de koper vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus andere dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier.

Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

Wet Breyne

De verkoper stelt een bankwaarborg ten bedrage van 100% van de bouwprijs. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de Wet Breyne wordt voldaan.

De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

Aanvaarding / oplevering

De woningen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van de woning, uitvoeren van de schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezitname van dit eigendom.

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald.

Het betrekken van de woning geldt als aanvaarding.

Annulatie

Bij annulatie van contractueel voorziene werken wordt een forfaitaire schadevergoeding aangerekend van 25% op het bedrag van de geannuleerde werken.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 03/09/2018.

De beschreven afwerking in dit lastenboek heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

de verkoper

de koper,