

LASTENBOEK – luxe afwerking

bouwen van
APPARTEMENTEN en HANDELSRUIMTE
“Residentie SAINT-PAUL”



werfadres

hoek KAPELSTRAAT – Dr. GROUWELSTRAAT, DIEPENBEEK

opdrachtgever / bouwheer

BOUWPROMOTIE JORISSEN nv
Hasseltsestraat 26, 3740 Bilzen

info & verkoop

RZK

Thonissenlaan 92a, 3500 Hasselt
011/30 76 80 www.rzk.be

Opgemaakt: 08/04/2011

Bouwpromotie Jorissen nv

“Residentie SAINT-PAUL” DIEPENBEEK - Pagina 1 van 18

INHOUDSOPGAVE

- 1- **VOORWOORD**
- 2- **ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**
- 3- **OMSCHRIJVING - RUWBOUW**
- 4- **AFWERKING – GEMENE DELEN**
- 5- **BUITENAANLEG – GEMENE DELEN**
- 6- **AFWERKING – PRIVATIEVE DELEN**

HOOFDSTUK 1: VOORWOORD

Residentie 'SAINT-PAUL' is residentieel ingeplant in het centrum van Diepenbeek, en wordt gekenmerkt door een eigentijdse architectuur en vormgeving.

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

De attractieve planopbouw en binnenindeling, alsook de doordachte keuze van materialen en gecontroleerde uitvoering staan borg om in de verschillende entiteiten een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

1.1. Samenstelling en omschrijving van de Residentie:

De residentie bestaat uit een handelsruimte en 14 appartementen, voorzien van buitenstandplaatsen, kelderbergingen en een ondergrondse parkeerruimte.

De inkomhallen van de appartementen zijn te bereiken via de Dr. Grouwelstraat.

De standplaatsen en ondergrondse parkeerruimte zijn eveneens bereikbaar via de Dr. Grouwelstraat.

Niveau -1	- individuele bergruimten - parkeerruimte, fietsenstalling, tellerlokalen, 2 gemeenschappelijke traphallen.
Niveau 0	- één handelsruimte, - vier appartementen van het type: één of twee slaapkamers met terras - twee gemeenschappelijke inkomhallen, met toegang tot traphal en lift - een autotoegang naar de ondergrondse parkeerruimte en buitenstandplaatsen
Niveau 1	- Vijf appartementen van het type: twee slaapkamers met terras. - twee gemeenschappelijke traphallen met lift
Niveau 2	- vier appartementen van het type: één of twee slaapkamers met terras. - twee gemeenschappelijke traphallen met lift
Niveau 3	- één appartement van het type: twee slaapkamers met terras. - gemeenschappelijke traphal met lift

Er werd gekozen voor een eigentijdse architectuur met duurzame materialen. Het geheel wordt zeer goed zowel thermisch- als akoestisch geïsoleerd.

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

2.1. Plannen en lastenboek:

Plannen:

De bouwplannen, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmeting van het terrein. De eventuele verschillen die zouden voorkomen, in plus of in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoeding, noch van de koper, noch van de bouwheer en noch van de architect. Eventuele aanpassingen om constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De op de plannen ingetekende kastjes en toestellen zijn louter ten titel van indicatie aangeduid.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De secties en plaatsing der kolommen, balken, enz zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

De afmetingen van de leidingkokers, enz zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en worden bepaald door de leverancier, die de studie zal uitvoeren.

De ondergrondse parkeerruimte en -inrit is nog te bekijken ivf de te maken studie van de ingenieur en andere deskundigen. De getekende parkeerplaatsen, ... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en worden later definitief bepaald.

De oppervlakte van de private delen van de appartementen worden berekend tot in de assen der gemene muren. De voor-, zij- en achtergevel worden integraal verrekend.

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

Geen enkel meubel noch inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze beknopte technische omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douchen,.....)

De groenaanduiding op de terrassen/ buitenruimte is indicatief en aan te kleden door de toekomstige koper(s).

Lastenboek:

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

2.2. Materialen:

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz).

Documentatie en/of stalen van de meeste der hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of de verder in dit bestek vermelde firma's.

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Materialen van een geringere verkoops waarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

2.3. Ereloon architect en ingenieur:

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

Indien de koper zich laat bijstaan door een externe architect, ingenieur, expert of adviseur draagt hij vanzelfsprekend zelf de kosten ervan. Alleen de contractuele bepalingen tussen de bouwheer en koper zijn bindend.

2.4. Wijzigingen:

Alle in het hierbij gevoegde korte technische omschrijving opgesomde werken, die op schriftelijk verzoek van de koper en na schriftelijk akkoord van de promotor, niet worden uitgevoerd, zullen op het krediet van zijn rekening komen, op basis van de aan de promotor aangerekende kostprijs.

Daarentegen zullen alle supplementaire werken die eveneens op schriftelijk verzoek van de koper worden uitgevoerd op het debet van zijn rekening worden ingeschreven.

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan de beschreven in het hem ter hand gestelde lastenboek, dan zal hij deze veranderingen bijtijds aan de promotor dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord of schade berokkend worden aan de onderneming. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de privatieve afwerking mogen betreffen.

Indien de promotor oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, dan zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal voor de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden.

Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken.

De koper kiest de afwerkingsmaterialen uitsluitend in de toonzalen, die door de bouwheer zijn aangeduid. De koper maakt zijn definitieve keuze ten laatste binnen de 15 dagen bekend nadat de bouwheer hem om die informatie heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze laattijdig formuleert kan de bouwheer de keuze zelf bepalen. Het is de koper niet toegestaan andere aannemers tot de werf toe te laten voor de oplevering van zijn appartement.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratieve en uitvoerings- en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald na uitvoering.

Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen wijzigingen en meerwerken alleen worden uitgevoerd door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf. Indien de koper, zonder medeweten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de werken en komt dit dus overeen met een blanco voorlopige oplevering van zijn private delen. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de werken.

De bouwpromotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen indien deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

De koper heeft het recht de keuken- en badkamerinrichting en privatieve vloeren in eigen beheer te verzorgen onder aftrek van het voorziene budget –18% schadeloosstelling voor de promotor indien niet gekozen wordt voor de aanbevolen leveranciers.

De koper vraagt schriftelijk toelating aan de promotor om gebeurlijk de toevoerleidingen en afzuigkanalen mogelijk te verplaatsen t.o.v. de oorspronkelijke locatie, met mogelijke prijsconsequenties.

2.5. Aansluiting:

De water-, gas-, elektriciteit-, T.V.-distributie-, telefoon- en rioleringsaansluiting, alsmede het plaatsen van de meters, blijven ten laste van de kopers, ieder voor zijn appartement. Dit geldt evenals voor de huur, het verbruik, vast recht, enz.

2.6. Betalingen:

De koper betaalt zijn appartement in schijven naarmate de vordering van de bouwwerkzaamheden. De betalingsmodaliteiten staan overzichtelijk vermeld in het verkoopcontract.

2.7. Taksen en overige kosten:

De BTW en alle overige kosten, alsook de registratie- en notariskosten zijn ten laste van de koper. Bovendien zijn de kosten voor de meters, tellers en aansluitingen van de verschillende nutsmaatschappijen op het openbare net ten laste van de koper.

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

2.8. Prijsstabiliteit:

De met de koper overeengekomen totale koopsom staat vast. Prijsstijgingen van lonen en materialen tijdens de bouwfase worden niet doorgerekend.

2.9. 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 bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Bij kleine onvolkomenheden moet U rekening houden met de natuurlijke materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet.

Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet "wennen" aan de andere temperatuur en vochtigheidsgraad, deze dingen kunnen nooit worden voorkomen.

De scheurtjes die in de hoeken bij pleisterwerk/voorzetwanden/plafonds ontstaan, zijn niet ernstig, deze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht doch zullen niet door de aannemer worden bijgewerkt.

2.10. Reiniging:

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd, ontdaan van alle puin en afval.

2.11. Aanvaarding/oplevering en verzekering:

Aanvaarding/oplevering:

Bij de voorlopige oplevering wordt in aanwezigheid van de koper een schriftelijk verslag opgemaakt, van de punten die de bouwheer nog binnen de kortst mogelijke termijn in orde dient te brengen.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het vereiste saldo betaald hebben. Minimaal twee weken voor de oplevering van de private delen worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van datum en tijdstip.

Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo hebben betaald. Aan de koper zal evenwel de toegang geweigerd worden tot zijn appartement zolang 100% van de uitstaande schuld (inclusief meerwerken e.d) niet betaald is.

Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Ook het laten uitvoeren van werken door derden, en dit zonder toelating van de bouwheer, geldt als aanvaarding.

Verzekering:

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering dient de koper (en VME) het appartement (het gebouw) te verzekeren tegen brand en stormschade (via de Vereniging van Eigenaars) en is dit ook de datum waarbij alle risico's worden overgedragen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

2.12. 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.

2.13. Bezoek aan de werf:

Vooraf omwille van veiligheidsredenen en de ermee samenhangende verantwoordelijkheid is de toegang tot de werf streng verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de werken. Tijdens de weekends en de bouwvakantiedagen is de werf gesloten.

De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs is dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Alle bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats-reglement.

HOOFDSTUK 3: OMSCHRIJVING VAN DE RUWBOUW

3.1. Algemeen:

De gehele constructie zal uitgevoerd worden volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever, de veiligheidscoördinator, de stabiliteitsingenieur en andere aan te stellen deskundigen.

3.2. Grondwerken:

Alle voor de uitvoering van de werken noodzakelijke grondwerken zijn inbegrepen. Ook alle uitgravingen noodzakelijk voor de uitvoering van de rioleringswerken en de invoer van de technieken zijn inbegrepen. Deze werken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

3.3. Ruwbouwwerken:

3.3.1 Funderingen:

Het gebouw wordt volledig voorzien van een kelder. Deze is gefundeerd op een algemene funderingsplaat, plaatselijk voorzien van verzwaringen. Uitvoering in gewapend beton cfr. de gegevens van de geldende normen en i.f.v. de stabiliteitsstudie.

3.3.2 Metselwerken:

Algemeen:

Alle metselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

De gemetselde binnenmuren in de kelder worden opgetrokken in betonblokken.

Het opgaand binnenmetselwerk van het gelijkvloers en de verdiepingen wordt opgetrokken in snelbouwmetselwerk of kalkzandsteen of een materiaal volgens de keuze van de architect.

Alle ruimtes waar de muren niet bepleisterd worden, zoals garages en kelders, worden zichtbaar meegevoegd tijdens de opbouw.

Het paramentgevelmetselwerk van de buitengevels is uit te voeren in een rood-bruine vorstvrije gevelsteen in combinatie met gevelbekledingspanelen.

Uitzicht en afwerking van de elementen zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer.

Spouwen:

Het gebruikte isolatiesysteem voor buitengevels in paramentgevelsteen is het systeem van een spouwvulling met verluchting. De spouwmuurisolatie is polyurethaan van 100mm.

Geheel conform aan de nieuwe energieprestatieregelgeving.

De rollagen boven vensteropeningen en deuren worden ondersteund door metalen draagprofielen.

3.3.3 Draagconstructie:

De draagconstructie van het gebouw is als volgt opgevat:

- Gewapende funderingsplaat;
- Buitengevels en scheidingsmuren tussen de appartementen in dragend metselwerk;
- Draagvloeren in betonnen prédallen of welfsels met opstortbeton. Overbelasting en doorbuiging cfr. de Belgische normen.
- Kolommen, balken en lintelen in beton of staal cfr. de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

Gewapend beton:

Samenstelling C25/30, grind 4-28

Uitvoering, wapening, afmetingen cfr. de opgave van de stabiliteitsingenieur. Het beton wordt machinaal aangeleverd door een gespecialiseerde firma (Benor-gekeurd).

3.3.4 Schouwen – verluchting:

De verluchtingsschouwen en de schouwen van de verwarmingstoestellen worden voorzien in geprefabriceerde betonnen elementen. Bovendaks af te werken met een betonnen trekregelaar. In de traphal wordt een brandkoepel voorzien met een verluchtingsopening van 1m². Te bedienen via een drukknop op het inkomniveau.

De verschillende ruimten van elk appartement worden verlucht conform de nieuwe wetgeving ter zake (energieprestatieregelgeving). Luchtaanvoer via roosters in de buitenramen en verticale luchtafvoer doorheen roosters aangesloten op verticale verluchtungskanalen. Plaatselijk in combinatie van een ventilator en luchtkanalen.

Het geheel van de verluchting zal deel uitmaken van een speciale studie.

Voor de droogkast wordt geen aparte verluchting voorzien. De koper voorziet in een condensdroogkast.

3.3.5 Raam- en deurdorpels:

De deurdorpels en de vensterdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen of in gemoffelde aluminium. In geval van blauwe hardsteen zijn alle zichtbare gedeelten glad geschuurd. De deurdorpels worden voorzien van een opkant.

3.3.6 Dakbedekking – plat-/ hellend dak:

Type warm-dak – losliggend – met belasting.

Op de betonnen draagvloeren komt een uitvulling in een lichte hellingsbeton. Hierop komt een dampscherm. Op het dampscherm komt een losliggende isolatieplaat van 10 cm PIR.

Op de isolatie komen dakdichtingsbanen in EPDM of gelijkwaardig geplaatst door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Op de waterdichting komt in geval van plat dak een gerolde grindbelasting van ca 60 kg/m² (5 cm dikte) of cfr. plan terrastegels op tegel dragers. Dakranden af te werken met geëxtrudeerde aluminium dakrandprofielen van min 5 cm hoogte. RAL-kleur: idem buitenschrijnwerk.

Op het hellend dak wordt een EPDM waterdichting of gelijkwaardig voorzien.

Het uitzicht en de afwerking zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer.

3.3.7 Regenafvoerbuizen:

De regenafvoerbuizen worden uitgevoerd in gepatineerde zink. Kleur donker grijs. Doormeter i.f.v. de af te voeren oppervlakten.

De regenafvoer van platte daken worden voorzien doorheen dakkolken in PE, afgewerkt met bladvangsers en kiezelroosters.

3.3.8 Riolering:

Uit te voeren volgens de aanduidingen op de plannen. Alle leidingen zijn uit te voeren in PVC of PE. Te plaatsen met voldoende helling en met inbegrip van alle hulpstukken.

Het geheel wordt ter hoogte van de perceelsgrens op de gemeentelijke riolering aangesloten.

3.3.9 Vochtisolatie:

Speciale aandacht wordt besteed aan de vochtisolatie, door het aanbrengen van waterkeringen onder de vorm van waterdichte isoleerlagen ten behoeve van de drainage van spouwvocht, en om opstijgend vocht tegen te gaan. Dit d.m.v. gewafelde kunststoffolie, roofings, EPDM-slabben,

3.3.10 Thermische vloerisolatie:

Alle vloeren worden thermisch geïsoleerd van de onderliggende ruimte, geheel conform aan de nieuwe energieprestatieregelgeving.

3.3.11 Akoestische isolatie:

De vloeren tussen de appartementen onderling worden akoestisch geïsoleerd.

De dekvloer wordt volledig zwevend uitgevoerd door het plaatsen van verticale isolatie tegen alle opgaande muren.

Tussen de ontdubbelde woningscheidende wanden wordt een akoestische isolatie ingebracht. Deze bestaat uit een minerale wolplaat die een volledige akoestische scheiding vormt tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke traphal.

3.3.12 Pleisterwerken:

Alle muren en plafonds worden bepleisterd met een éénlagige gipspleister. Dagkanten van vensters en deuren worden mee bepleisterd. Alle binnenwanden worden met bepleistering afgewerkt en vlak en behangklaar opgeleverd. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt.

Onder "vlak" en "behangklaar" 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 en het schilderen of behangen ervan.

Daar het mogelijk is dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk voorkomen, door de werking van het gebouw etc., is het aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen, ofwel om een elastische scheuroverbruggende afwerking (bv. glasvliesbehang) te gebruiken.

De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst voor uitvoering van plafonneerwerken (tekst van het nationaal verbond der aannemers plafonneerders, cementeerders; classificatie: normaal werk), t.t.z.: met de regel gerecht en in het lood, hoeken loodrecht en haaks. Hoekversterkingen dienen te bestaan uit een niet roestend materiaal. Toe te passen aan alle buitenhoeken van gipsbepleistering.

Micro gipspleister op glad beton:

Een gipspleister kan in een zeer dunne laag aangebracht op alle glad bekist beton en metselwerk uitgevoerd in cellenbeton of silicaatsteen.

3.3.13 Trapleuning:

Alle trapleuningen worden voorzien in staal of inox. Geheel te lakken en/of te moffelen.

Het uitzicht en de afwerking zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer.

3.3.14 Terrasleuning in glas:

De leuningen van de terrassen worden samengesteld uit stalen profielen of dergelijke met een invulling met gelaagd glas.

Het uitzicht en de afwerking zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer.

3.3.15 Buitenschrijnwerk:

Uit te voeren in geëxtrudeerde aluminiumprofielen van het drie-kamertype (thermische brug d.m.v. polyurethaankunststof). Binnen en buitenzijde te moffelen in RAL-kleur – nog te bepalen.

De bewegingsrichtingen cfr. de plannen. De constructie van de ramen is volledig stijf teneinde elke vervorming te voorkomen, rekening houden met de heersende winddrukken en de toelaatbare tolerantie.

Alle voorkomend beslag is degelijk en functioneel en geëigend voor de specifieke toepassing. Alle beslag wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd. Het beslag en de scharnieren van de ramen zijn in aluminium kleur.

Het inkomgeheel is voorzien van inox deurtrekkers.

Alle sloten van het buitenschrijnwerk zitten vervat in een sleutelplan (inkomdeuren appartementen) en zijn voorzien van een cilinderslot.

Het buitenschrijnwerk wordt aangespoten aan het omringend metselwerk d.m.v. een plastisch blijvende kitstof. Kleur aan te passen aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

Voor de verluchting worden er plaatselijk draai-kip vensters voorzien en verluchtingsroosters.

De inrijpoort is een sectionaalpoort met elektrische motor. Deze poort is bedienbaar met afstandbediening of sleutelcontact.

3.3.16 Glaswerk:

Alle buitenramen en deuren te voorzien van dubbel, isolerende beglazing met een K-waarde van 1.1 W/m²K. Het glas wordt plaatselijk uitgevoerd met veiligheidsbeglazing en dit cfr. de nieuwe normering terzake.

3.3.17 Brievenbussen:

Brievenbussen worden aangebracht volgens de vereisten van de post. Zij hebben elk een inwerpopening en een met een sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen worden voorzien in een kleur die bij het geheel van de afwerking van het inkomgeheel past.

Voorzien van naamplaatje.

Afmetingen van brievenbussen en openingen volgens de huidige richtlijnen.

Per brievenbus worden 2 sleutels voorzien.

HOOFDSTUK 4: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

4.1. Gemeenschappelijke inkomgedeeltes:

Het inkomgedeelte omvat de videofooninstallatie, de verlichting, alles geïntegreerd in het geheel.

4.2. Vloeren kelder, inkomhal en trappenhal:

De keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

Natuursteen vloertegels en plinten te kiezen door de bouwheer.

In de inkomhal wordt een ingewerkte vloermat geplaatst.

Verdiepingstrappen en bordessen worden uitgevoerd met identieke tegels.

Het uitzicht en de afwerking zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer.

4.3. Trappenhuisen en gemeenschappelijke hallen:

De wanden en plafonds van de trappenhuisen worden afgewerkt met pleisterwerk.

De deuren hebben een effen uitzicht, zijn brandbestendig en zelfsluitend (cfr. de voorschriften van de brandweer).

In de trappenhallen worden de noodzakelijke leuningën voorzien.

De elektrisch bediende rookroepel wordt geplaatst op de hoogste verdieping volgens de normen van de brandweer.

4.4. Schilderwerken: inkomhal/trappenhal:

Alle bepleisterde muren en plafonds van de gemeenschappelijke delen (uitgezonderd deze van de kelder) worden geschilderd met één grondlaag en twee afwerklaagen.

De omlijstingen en deurbladen van de inkomdeuren (zijde gemeenschap) en alle gemeenschappelijke deuren worden afgelakt.

In de privé-delen worden geen schilderwerken voorzien.

Alle privaatieve decoratiewerken zijn niet in de aankooprijns begrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

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

4.5. Elektriciteit:

Inkomhal: plafond- en/of wandlichten op minuterie
 buitenverlichting op schemerschakeling
 voeding voor eventuele brandroepels

Trappenhallen : Er worden de nodige lichtpunten en armaturen op minuterie voorzien.

Meterlokaal: In dit lokaal worden de nodige vereiste plafondlichtpunten, armaturen, schakelaars en stopcontacten voorzien.

Kelderberging: verlichtingsarmaturen worden voorzien.

Noodverlichtingstoestellen. De uitgangen, nooduitgangen en evacuatiewegen zijn uitgerust met een veiligheidsverlichting en daar waar nodig voorzien van pictogrammen. De noodverlichtingen zijn autonome toestellen die minstens één uur werken op voldoende lichtsterkte na het uitvallen van de elektriciteit.

Video-parlofonie.

In de inkomhal wordt een videofooninstallatie voorzien. In elk privé-appartement bevindt zich een monitor en een bedieningspaneel voor de bediening van het elektrisch slot van de buitendeur. De camera en de druktoetsen worden aan de inkomdeur decoratief ingewerkt.

4.6. Liftinstallatie:

In het gebouw wordt een lift geïnstalleerd. Deze is toegankelijk vanaf de kelderverdieping tot op het bovenste verdiepniveau. De bediening is automatisch met drukknoppen.

De afwerking wordt bepaald door de architect met het beschikbare gamma van de fabrikant van de lift.

4.7. Brandinstallatie:

Alle voorzieningen voor brandbestrijding worden voorzien volgens de eisen van de brandweer.

HOOFDSTUK 5: BUITENAANLEG - GEMENE DELEN

De tuin- en omgevingsaanleg wordt uitgevoerd volgens het opgemaakte uitvoeringsplan, het geheel omvat de groenaanplantingen, de verhardingen etc.

HOOFDSTUK 6: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

6.1. Algemeen:

De keuze van de materialen zoals vloer -en wandbekleding, keuken, badkamer, enz. dienen te gebeuren in toonzalen, aangewezen door de bouwheer, waar steeds een ruime keuze voorhanden is. De koper ontvangt een schriftelijke uitnodiging om de te maken keuzes te doen, welke dienen te gebeuren binnen de 30 dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet binnen de gestelde termijn gebeuren wordt de contractuele uitvoering van verlenging toegepast. In principe dient de indeling bij voltooiing per bouwlaag behouden te blijven.

6.2. Pleisterwerken:

Alle muren worden glad bepleisterd en zijn schilderklar mits plamuurwerken. Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers tot een minimumhoogte van twee meter.

Alle betonelementen die in rechtstreeks contact staan met de buitenmuur worden geïsoleerd teneinde zoveel mogelijk koude bruggen en condensvorming te vermijden. De plafonds worden glad bepleisterd en zijn schilderklar mits plamuurwerken.

6.3. Vloer- en wandbekledingen:

Vloersamenstelling:

- draagvloeren in betonnen pré-dallen of welfsels met opstortbeton.
- een laag geluidswerende vloerisolatie
- een gewapende chape met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding
- de vloerbekleding.

6.4. Chape (dekvloer):

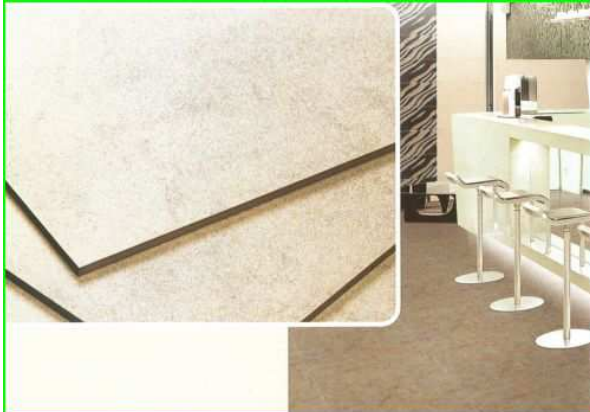
Er wordt overal een cementchape aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloer-afwerkingen. Alle zwevende vloeren worden gewapend met een stalen draadnet.

De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

6.5. Vloeren appartementen:

Er worden overal keramische vloertegels met bijhorende plinten voorzien, behalve in de volgende gevallen: daar waar stenen muurbekleding tot de vloer komt, en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is.

Alle vloeren worden geplaatst op een vlakke cementchape met een aangepaste lijm of mortel.



vloertegel algemeen



vloertegel slaapkamers

6.6. Wandbetegeling – Faiencetegels:

Te voorzien in de badkamer.

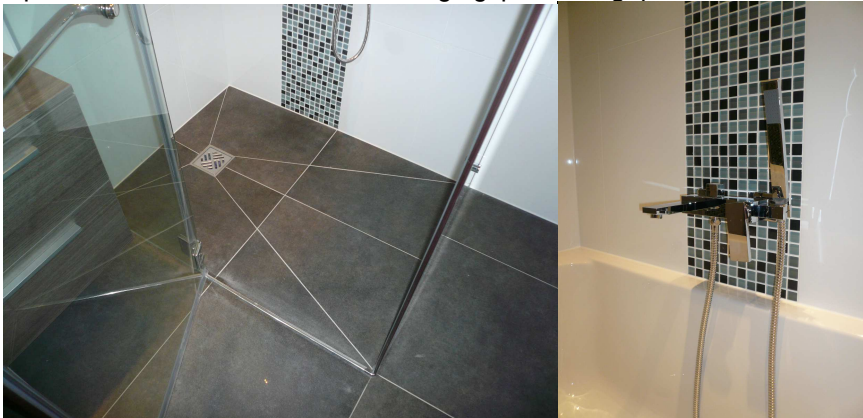
Wandtegels in ceramiek (faiencetegels) met stroken in mozaïk (zie voorbeeldfoto in bijlage).

Alle wandtegels worden gelijmd.

In de keukens worden ze voorzien tussen de keukenkastjes.

Ze worden vlak geplaatst met een constante voegbreedte.

Op de buitenhoeken worden verstevigingsprofielen geplaatst.



6.7. Terrassen:

Alle terrassen worden afgewerkt met tegels op tegeldragers, keuze door de bouwheer.

Afmetingen min. 40x40. Betontegels – uitzicht blauwe steen.

De tegels worden gelegd met open voeg.

6.8. Venstertabletten en tussendeurdorpels:

Het uitzicht en de afwerking zal door de architect worden bepaald in samenspraak met de bouwheer.

De raamtabletten:

De raamtabletten binnen worden voorzien in natuursteen.

Tussendeurdorpels:

Als scheiding tussen verschillende vloerafwerkingen wordt een metalen profiel voorzien.

6.9. Terrasleuning in staal/glas:

De leuning van de terrassen worden samengesteld uit stalen profielen of inox en stalen kader met glasvulling - zie aanduiding op de gevelplannen.

6.10. Binnenschrijnwerk: Binnendeuren en Keukeninrichting:

Binnendeuren:

De binnendeuren van de appartementen zijn wit afgelakte tubespaan deuren (type Theuma) met een houten omlijsting. Binnendeursloten van het type klavierslot. Het beslag is voorzien in blank aluminium.

Ook de inkomdeuren van de appartementen en alle gemeenschappelijke deuren zijn voorzien als wit afgelakte deuren met een houten omlijsting met dagstukken en dekljsten. I.f.v. van de voorschriften van de brandweer zijn ze plaatselijk brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

De inkomdeur van elk appartement is brandwerend (1/2h). Te voorzien van een aluminium deurtrekker, een kruk, een spionnetje en een cilinderslot.

Er wordt een sleutelplan opgesteld, dat het gebruiksgemak verhoogd en de privacy en veiligheid garandeerd, waarbij iedere eigenaar een zo klein mogelijk aantal verschillende sleutels dient te gebruiken om volgende deuren te openen en af te sluiten: de inkomdeur van het appartementsgebouw en de inkomdeur van het appartement.

Keukeninrichting: appartementen:

Keuken Systemat

kunststof deuren met pvc afgeboord, hoge bovenkasten, pottenlade + lade v/h systeem Hettich, indirecte verlichting onder de bovenkasten, met volgende apparatuur van het merk Siemens:

- Vitrokeramische kookplaat 60 cm
4 highSpeed kookzones, met sensorbediening ET 651 RF11E
- Integreerbare koelkast energieklasse A
netto inhoud diepvriezer 17 liter en koelzone 187 liter, autom. ontdooiing KI 24 LV01
- Volledig integreerbare vaatwasser met 3 programma's aquaStop SE 63 E332 Eu
- Decoratieve dampkappen 90 cm sensor bediening, concept Life, model Pubei
- Inox dubbele onderbouwspoeltafel + Concept Life designkraan model Everest verchromd KLD-104

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief.

Voor de keuken is er voor de appartementen is een particuliere handelswaarde voorzien van

- Handelsruimte: **hier wordt geen keuken voorzien**
- Appartementen: **7.500,00€**

Prijzen excl. BTW, inclusief plaatsing.

De hierboven vermelde 'voorzien particuliere handelswaarde' zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De meerprijs ten opzichte van deze 'voorzien particuliere handelswaarde' valt uiteraard ten laste van de koper.

6.11. Elektriciteit:

De volledige installatie wordt uitgevoerd volgens alle wettelijke bepalingen.

De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme.
De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privéruimten.

De stroomvoorziening naar de tellerverzameling gebeurt door tussenkomst van de stroomleverende maatschappij. De aansluitingskosten, evenals de kosten van levering en plaatsing van de teller, zijn ten laste van de kopers. Er is een teller voorzien voor alle privéruimten afzonderlijk en één voor de gemeenschappelijke delen.

Er wordt gebruik gemaakt van standaard schakelmateriaal - eveneens in een standaard kleur. Alle buizen worden voorzien naargelang het aantal draden en worden uitgevoerd in kunststof. Overal worden inbouwleidingen, -stopcontacten en -schakelaars voorzien. Lichtschakelaars uit te voeren als gewone tuimelschakelaars (geen drukknoppen).

De installatie omvat per appartement een schakelbord en een zekeringenkast (verdeelbord). De toebehoren zijn wit en van een modern design.

Overal worden voldoende stopcontacten en schakelaars voorzien (volgens plan).

- Aansluiting RA/TV - 1 aansluitingen in de zitruimte
- Aansluiting van droge leidingen vanuit de schakelkast naar alle slaapkamers en naar de zitruimte voor latere aansluiting op kabel/telefoon/breedband internet/ ... (RJ45)
- Belinstallatie (drukknop met gong) aan inkomdeur elk appartement
- Telefoonaansluiting (1x zitruimte) aansluiting vanaf verdeelbord naar de zitruimte
- videofooninstallatie

Appartementen:

Minimale uitrusting (afhankelijk van de grootte van de appartementen – zie plan)

- living: 2 lichtpunten met 2 schakelaars
2 stopcontacten met 1 schakelaar
3 enkel stopcontacten
2 dubbele stopcontacten
1 stopcontact radio/T.V.
1 leiding voor kabel/internet (RJ45)
1 thermostaat
1 aansluiting telefoon
1 videoparalefoon
- terras: 1 lichtpunt met 1 dubbelpolige schakelaar
1 stopcontact
- keuken: 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
1 stopcontact voor koelkast
1 stopcontact voor elektrische kookplaat
1 stopcontact voor oven
1 stopcontact voor vaatwasmachine
1 stopcontact voor dampkap
2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- hal: 1 lichtpunt met de noodzakelijke schakelaar(s)
1 stopcontact
1 bel en zoemer
- wc: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- slaapkamer(s): 1 lichtpunt met 2 schakelaars
3 stopcontacten
1 aansluitmogelijkheid kabel/internet (RJ45)
- badkamer: 1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 aansluitpunt voor luifel badkamermeubel
1 dubbelpolig stopcontact
- bergpl./waspl.: (i.f.v. aanwezigheid)
1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 dubbelpolig stopcontact
1 stopcontact voor wasautomaat
1 stopcontact voor een droogkast (met geïntegreerde condensopvang)
1 voeding voor cv-ketel

- verdeelkast: automatische zekeringen voor alle kringen
differentieel (stroomverliesschakelaar)

Gemeenschappelijke delen:

Inkomhal: plafond- en/of wandlichten op minuterie
buitenverlichting op schemerschakeling
voeding voor eventuele brandkoepels

Traphal : Er worden de nodige lichtpunten en armaturen op minuterie voorzien.

Meterlokaal: In dit lokaal worden de nodige vereiste plafondlichtpunten, armaturen, schakelaars en stopcontacten voorzien.

Kelder: Er worden de nodige lichtpunten en armaturen op minuterie voorzien.

Noodverlichtingstoestellen. De uitgangen, nooduitgangen en evacuatiewegen zijn uitgerust met een veiligheidsverlichting en daar waar nodig voorzien van pictogrammen. De noodverlichtingen zijn autonome toestellen die minstens één uur werken op voldoende lichtsterkte na het uitvallen van de elektriciteit.

Video-parlofonie *type AIPHONE met kleurenmonitor, handvrij bedienbaar*

In de inkomhal wordt een videofooninstallatie voorzien. In elk privé-appartement bevindt zich een monitor en een bedieningspaneel voor de bediening van het elektrisch slot van de buitendeur.

De camera en de druktoetsen worden aan de inkomdeur decoratief ingewerkt.

6.12. Sanitaire Installatie:

Algemeen:

Wateraanvoerleidingen (koud/warm) uit te voeren in kunststofbuizen (VPE-ALU-VPE).

Waterafvoerbuizen: kunststofbuizen (PE) in aangepaste diameters en voorzien van alle nodige reukafsnijders, ontluchters en hulpstukken.

De waterleverende maatschappij plaatst de hoofdteller in het gemeenschappelijke meterlokaal. Van hieruit vertrekt de aannemer met een waterleiding in aangepaste diameter naar de diverse appartementen, via de voorziene leidingschachten. Elk appartement heeft zijn eigen afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming in de bergplaats.

Sanitaire Toestellen: appartementen:

Voor de badkamers zijn volgende sanitaire toestellen voorzien:

Acryl bad Duravit model D 170 x 75 cm wit

afloop zijkant, met potenstel, designkraan Concept Life model Everest met bad-douche omsteller verchroomd, automatische lediging Geberit verchroomd.

Badmeubel Concept Life uitvoering in kunststof donkere eik

bestaande uit : spiegel, onderkast, wastafel in kunstmarmer, kolomkast 45 cm breed met leggers en 2 laden, designkraan Concept Life model Everest verchroomd met push-up sluitsysteem

Inloopdouchebak Lux Elements

in grond verwerkt volledig waterdichte aansluiting met de muren, bekleed met vloertegels van de badkamer, glazen douchewand 10 mm veiligheidsglas, verchroomde profielen, Concept Life (maten 90 x 120 cm : indien mogelijk naar plan toe), douchekraan Concept Life model Everest verchroomd met regendouche en apoarte handdouche.

Hang WC Villeroy & Boch model Saval

wit, wc-zitting Fims wit – inox scharnieren, Ophangstelsysteem WC sytemfix Geberit + bevestiging met spaarmechanisme, afdekplaat 2-toets Geberit Bolero mat chroom

Toiletkastje Concept Life in kunststof donkere eik

bestaande uit : spiegel, onderkast en kunstmarmeren wastafel, designkraan Concept Life model Everest verchroomd met push-up sluitsysteem.

Deze afwerking kan bezichtigd worden na afspraak met de bouwpromotor

6.13. Verluchting:

In principe worden alle ruimten, waar geen rechtstreekse ventilatie mogelijk is, op een andere wijze verlucht.

Alle verluchtingen lopen door tot de buitenwand of tot boven het dak.

Verluchtingsschouwen die rechtstreeks door het dak gaan worden steeds afgedekt met een bijhorend afdekkapje.

Het geheel van deze verluchting zal deel uitmaken van een speciale studie.

Voor de droogkast wordt geen aparte verluchting voorzien. De koper voorziet in een condensatiedroogkast.

6.14. Centrale Verwarming (vloerverwarming),

De appartementen worden individueel verwarmd met een combi condensatie-gaswandketel van het gesloten type, gestuurd door een kamerthermostaat met klok. De ketel zorgt ook voor het warm water volgens het doorstroomprincipe. De collectoren naar zowel de sanitaire toestellen als naar de radiatoren worden in het zicht opgesteld in de nabijheid van de cv-ketel.

De leidingen naar de verwarmingstoestellen zijn voorzien in tweepijpsleidingen in kunststof met aluminiumommanteling (muuraansluitingen) – PEX-ALU-PEX.

De verwarming is vloerverwarming.

De living, de keuken en de slaapkamers zijn verwarmd op een temperatuur van 22°C. De badkamer op 24 °C en de bergplaats en hal op 16°C.

Nachtverlaging en weekendinstelling door elektronische klokthermostaat in de leefruimte.

Er wordt geen verwarming voorzien in de inkomhal, de nachthal, de bergplaats en de toiletten. Ook niet in de gemeenschappelijke ruimten.

Het warmteverlies is berekend met een buitentemperatuur van –10°C.

Het vermogen van de ketel wordt hieraan aangepast.

De vermogens van de verwarmingsketels zijn afgestemd op de standaard badkamers. Bij keuze van extra toestellen door de koper of toestellen met een groter warmwaterdebiet dient ook het vermogen van de verwarmingsketel aangepast te worden in functie van de toestellen, hier zal dan een verrekening dienen te gebeuren.

OPMERKINGEN:

- A. Zijn niet in de huidige onderneming en verkoopprijs inbegrepen:
- privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz...
 - De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en telefooninstallaties.
 - De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit, radio – en T.V.distributie.
 - Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten alsmede decoratiewerken zoals omschreven in dit lastenboek
 - Geen enkel meubel noch inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze Korte Technische Omschrijving beschreven worden (keuken, wc, badkamers, douches,...)
 - De notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat en de gemeenschappelijke delen
 - De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming /droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen
 - De kosten van meerwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking
- B. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.
- C. De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopsplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.
- D. Onmiddellijk na de oplevering zal er in de appartementen sprake zijn van bouwvocht. Veelvuldig ventileren en matig verwarmen zal noodzakelijk zijn. Vloer –en wandafwerkingen, aangebracht door de koper na de oplevering zouden kunnen leiden tot schade door bouwvocht. De verkoper kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Dit verkooplastenboek bevat 17 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Opgemaakt te Hoeselt, ??? 2011.

De bouwpromotor:
Bouwpromotie Jorissen nv

Appartement:
Staanplaats:
Berging:

Datum van ondertekening:
De verkoper:

Datum van ondertekening:
De koper: