

Residentie OVERHAMME

Beknopt bestek der werken



artec+
architectenbureau

Steenweg 57a
9473 Welle
T: 053/83.22.25
F: 053/83.29.39
info@artecplus.be

LIGGING:

Brusselsesteenweg 149-159
9300 Aalst

BOUWHEER

Nv Frans Penne Invest
Hof Somergem 55
9320 Erembodegem

Inhoudstabel

| | | | |
|--|---|--|----|
| Inhoudstabel | 1 | 018. Beglazingen | 7 |
| 1. Beknopt bestek der werken | 3 | 019. Terras- trap en balkonleuningen | 7 |
| A. Beknopte beschrijving van het project | 3 | 020. Pleisterwerken | 8 |
| B. Constructie en uitrusting | 4 | 021. Chape - geluidsisolatie | 8 |
| 001. Afbraakwerken & opkuis bouwterrein | 4 | 022. Bevloeringen | 8 |
| 002. Verzekeringen | 4 | 023. Verlaagde zoldering | 9 |
| 003. Funderingen | 4 | 024. Afwerking inkom-inkomhall | 9 |
| 004. Ondergrondse kelders | 4 | 025. Muurbekledingen | 10 |
| 005. Vochtisolatie | 4 | 026. Binnenschrijnwerk | 10 |
| 006. Rioleringen | 4 | 027. Brandbeveiligingen | 10 |
| 007. Opgaand metselwerk en vloerplaten | 5 | 028. Sanitaire installaties | 11 |
| 008. Gevelafwerkingen | 5 | 029. Verwarmingsinstallaties | 12 |
| 009. Blauwe hardsteen | 5 | 030. Elektrische inrichting | 13 |
| 010. Kokerleidingen | 6 | 031. Keukeninstallaties | 14 |
| 011. Hellingsbeton | 6 | 032. Liftinstallatie | 15 |
| 012. Stabiliteit | 6 | 032. Schilder- en behangwerken - verlichting | 16 |
| 013. Dakdichtingen platte daken - isolatie | 6 | 2. Algemene verkoopvoorwaarden | 16 |
| 014. Dakrandprofielen | 6 | A. Principe | 16 |
| 015. Regenwaterafvoeren en hanggoten | 7 | B. Voorlopige en definitieve oplevering | 16 |
| 017. Buitenschrijnwerken | 7 | C. Verkoopprijs en kosten | 17 |
| | | D. Wederzijdse verbintenissen van partijen | 17 |
| | | E. Wijzigingen | 18 |

| | | |
|----|--|----|
| F. | Materialen..... | 19 |
| G. | Plannen | 20 |
| H. | Veiligheid..... | 20 |
| I. | Verzekeringen en tienjarige verantwoordelijkheid | 21 |
| J. | Bezoek aan de werf | 21 |
| K. | EPB-verslag..... | 21 |
| L. | Opmerkingen..... | 22 |
| 3. | Algemene betalingsvoorwaarden | 22 |

1. Beknopt bestek der werken

A. Beknopte beschrijving van het project

Volgende gevelmaterialen worden gebruikt voor de residentie Overhamme:

- Buitengevels:

De gevels worden grotendeels opgetrokken in een grijze en zwarte gevelsteen. Op verschillende plaatsen zijn er accenten in het gebouw waar witte buitenbepleistering gebruikt wordt.

Terrassen en uitspringende geveldelen of luifels worden benadrukt door een afwisselend horizontaal/verticaal lijnenspel opgetrokken in witte betonelementen in combinatie met gevelbeplating (kunsthars, type Trespa kunsthars, zichtbare voegen en bevestiging) in witte kleur.

- Terrassen:

De terrassen worden op alle niveaus standaard voorzien van bevloering in keramische tegels op tegel dragers, voorzien van open voegen ter evacuatie van het regenwater.

- Buitenschrijnwerk:

Het buitenschrijnwerk bestaat uit raamkaders in aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwart/grijze kleur. De ramen zijn voorzien van dubbele hoogrendementsbeglazing met U-waarde van 1.0 W/m²K.

Ter hoogte van de terrassen zijn de schuiframen verzonken, om het hoogteverschil met de binnenaafwerking te minimaliseren.

- Borstweringen en scheidingpanelen:

De borstweringen van terrassen bestaan uit veiligheidsglas, met een hoogte van 110cm gemeten vanop de afgewerkte vloerplas, met boven- en onderaan een aluminium profiel ter bevestiging of afwerking, hoogte maximaal 2cm en eventueel verticale steunprofielen in zwart/grijze kleur met een maximale hoogte van 90cm.

De scheidingspanelen tussen de terrassen op eenzelfde verdieping worden uitgevoerd met opaal- of gezuurd glas, in een kader van zwart/grijze aluminium profielen, met een hoogte van minimum 1.90m.

- Raamdorpels:

De zichtbare raamdorpels bestaan uit geschuurde blauwe hardsteen. Onder ramen die op terrassen uitgeven wordt een aluminium profiel gebruikt of worden de tegels aangewerkt tot tegen het raamprofiel.

- de platte daken, terrassen, ... worden afgewerkt met een dichting in zwart EPDM-rubber, of PIB (Rhepanol), beide hoogwaardige dakdichtingsmaterialen.

- Het dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in kalkzandsteen (dikte 15 of 20cm), niet-dragende muren worden opgetrokken uit massieve volle gipsblokken met een dikte van 7 of 10cm. Woningscheidende wanden zijn als volgt samengesteld:

Hetzij:

- 2 x 14 cm snelbouwsteen (gebakken klei)

- 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie

Hetzij:

- 20cm kalkzandsteen (verhoogde akoestische prestaties)
- 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie
- 7cm massieve gipsblok
- De totale dikte is 32 of 33cm en deze combinatie van verschillende materialen en diktes verhoogt het akoestische comfort.

B. Constructie en uitrusting

001. Afbraakwerken & opkuis bouwterrein

Het terrein wordt opgeruimd en de begroeiing/bebouwing op het maaiveld verwijderd, in de zones aangeduid op de plannen.

002. Verzekeringen

De aannemers zullen naast hun burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering eveneens dienen te verzekerd zijn met een polis type "alle bouwplaatsrisico's". Deze kan met onderlinge overeenkomst ook afgesloten worden door de bouwheer.

003. Funderingen

Er werden vooraf grondsonderingen (bepalingen van de grondweerstand) uitgevoerd door een geotechnisch laboratorium.

De (paal)funderingen van het gebouw worden uitgevoerd tot op goede en voldoende draagkrachtige grond, ingevolge de resultaten van deze grondsonderingen, en worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie die door de ingenieur stabiliteit opgemaakt wordt.

004. Ondergrondse kelders

De buitenwanden van het ondergronds gedeelte van de kelderverdieping worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend

beton. Het beton wordt getrild en is waterdicht in de massa. Deze wanden blijven zichtbaar (kleurverschillen, stortnaden en lichte oneffenheden mogelijk).

Eventuele andere muren in kelderverdiepingen worden opgetrokken in holle betonstenen, meegaand opgevoegd.

De na het storten onmiddellijk gepolierde en met kwarts ingestrooide gewapende betonnen vloerplaat vormt de vloer van de kelderruimtes en garage. Hierop worden de parkeerplaatsen met witte verf aangeduid. Er is afwatering voorzien in deze vloerplaat.

005. Vochtisolatie

Boven het peil van het onderste vloerniveau, alsook boven alle raam- en deuropeningen zal om opstijgend vocht tegen te gaan en spouwvocht te evacueren een vochtmembraan geplaatst worden, dat doorloopt over de breedte en de lengte en eindigt met opstaande zijden.

006. Riolerings

De rioleringsbuizen in volle grond zullen uitgevoerd worden in hoogwaardig PVC met BENOR-keuring, inclusief controlekamers, reukafsnijders en andere hulpstukken.

De afvoerleidingen, dewelke opgehangen worden onder zolderingen (in de kelderverdieping) zijn uit HDPE, hoge dichtheid polyethyleen.

Op het terrein zijn regenwaterputten aanwezig, die verbonden zijn met een regenwaterpomp en een aftappunt in de schoonmaakberging van de kelder. De overloop van de regenwaterputten leidt naar de infiltratievoorziening op het achterliggende terrein.

De aansluiting met de openbare riolering wordt uitgevoerd door een door het gemeentebestuur aangestelde aannemer.

Alle openingen van controlekamers en de regenwaterputten, die gelegen zijn in de gemeenschappelijke circulatiezone of in de privaatief te gebruiken delen van de tuin, worden afgedekt met een aan mechanisch verkeer aangepast, metalen deksel, dubbel voor de laatste rioleringsputten en aan te werken met de wegenismaterialen.

007. Opgaand metselwerk en vloerplaten

Het dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen (dikte 14 of 19cm) of kalkzandsteen.

De niet-dragende muren worden opgetrokken uit massieve, volle gipsblokken met een dikte van 7 of 10cm.

Woningscheidende wanden zijn als volgt samengesteld:

Hetzij:

- 2 x 14 cm snelbouwsteen (gebakken klei)
- 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie

Hetzij:

- 20cm kalkzandsteen (verhoogde akoestische prestaties)
- 5cm spouw, opgevuld met minerale wol als akoestische en thermische isolatie
- 7cm massieve gipsblok

De totale dikte is dus 32 of 33 cm en deze combinatie van verschillende materialen en diktes verhoogt het akoestische comfort.

Verdiepingsvloeren die grote overspanningen overbruggen worden verwezenlijkt met voorgespannen gewelven met een ter plaatse gestorte druklaag in beton. Voor kleinere overspanningen worden ook breedplaatvloeren gebruikt: dit is een geprefabriceerde betonplaat van minimum 120cm breedte, voorzien van stalen tralieliggers, die ter

plaatse worden voorzien van onder-, boven- en voegwapening en dan worden opgestort.

008. Gevelafwerkingen

De gevels worden grotendeels opgetrokken in een grijze en zwarte gevelsteen. Op verschillende plaatsen zijn er accenten in het gebouw waar witte buitenbepleistering gebruikt wordt.

Terrassen en uitspringende geveldelen of luifels worden benadrukt door een afwisselend horizontaal/verticaal lijnenspel opgetrokken in witte betonelementen in combinatie met gevelbeplating (kunsthars, type Trespa kunsthars, zichtbare voegen en bevestiging) in witte kleur.

De aansluiting van de gevelsteen met de ramen (in kleur ramen of in kleur gevelsteen, volgens beslissing bouwheer) wordt uitgevoerd met een plastische voeg.

De spouwen worden geïsoleerd met minimaal 10cm isolatie, bestaande uit harde PUR-platen met een volumegewicht in de kern van + 30kg/m³. Deze platen zullen aan beide zijden voorzien zijn van een gasdicht meerlagencomplex van kraftpapier en metaalfolies waarvan één zijde reflecterend en één zijde mat grijs. De warmtegeleidingscoëfficiënt bedraagt maximaal 0,023 W/m²K.

De gevels in crepi worden voorzien van EPS-platen met een minimale dikte van 15cm, De warmtegeleidingscoëfficiënt bedraagt maximaal 0,032 W/m²K.

009. Blauwe hardsteen

Zichtbare raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, dikte 5 cm, glad geschuurd.

010. Kokerleidingen

Kokers/gemetselde schachten: bevatten buisleidingen voor afvoer rookgassen (CLV-systeem of rechtstreekse verbinding met schouw tussen ketel en buitenlucht) - afzuiging dampkap in de appartementen waar geen dampkap met koolstoffilter voorzien is, aan- en afvoer van lucht voor verluchtingssysteem type D. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van aluminium of verzinkte stalen buizen, waar nodig thermisch geïsoleerd. In deze verluchte schachten worden ook de hoofdkabels elektriciteit, de hoofdafvoerleidingen van sanitair en regenwater en de gasleidingen voorzien.

Verluchtingssysteem: aan- en afvoer van lucht gebeurt mechanisch (type D) waarbij de verse buitenlucht constant en rechtstreeks wordt aangezogen en in een warmtewisselaar voorverwarmd wordt door de uit te blazen lucht, zonder menging van beiden. Manueel verhogen van het debiet is mogelijk, de werking is quasi geruisloos en de stoffilters zijn eenvoudig vervangbaar.

Er worden geen bijkomende afvoeren voorzien voor droogkasten, zodat condenserende droogkasten dienen gebruikt te worden. Hiertoe wordt een sanitaire afloop met reukafsnijder voorzien.

011. Hellingsbeton

Op platte daken en terrassen wordt op de draagvloer een hellingslaag in beton voorzien, die de goede afwatering van de platte daken mogelijk maakt.

012. Stabiliteit

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door ingenieursbureau:

Lambda-max bvba
Parklaan 31 bus 20
9300 Aalst
T 053/70 46 90
F 053/70 06 19

Door voornamelijk gebruik te maken van voorgespannen gewelven worden de raamopeningen en plafondhoogtes maximaal gehouden, worden doorhangende balken meestal vermeden en is de keuze voor verdiepingshoge deuren en grotere flexibiliteit in de indeling mogelijk. Al deze onderdelen worden berekend en gedimensioneerd door het studiebureel stabiliteit.

013. Dakdichtingen platte daken - isolatie

Bovenop het hellingsbeton of de in afschot geplaatste dakbeplating wordt een dampscherm aangebracht met daarop een isolatielaag, bestaande uit PUR-platen met een minimumdikte van 14 cm.

De afdichting zelf bestaat uit een éénlagig systeem uit hoogwaardige rubberverbindingen zoals EPDM of PIB (Rhepanol).

Inbegrepen zijn alle verdere aanwerkingen als solins, klemprofielen, tapbuizen en bolroosters,...

014. Dakrandprofielen

Het dakdichtingsmembraan zal aan al zijn beëindigingen ter hoogte van gevels en oversteken afgewerkt worden met daartoe bestemde dakranden uit zwart/grijs gemoffeld aluminiumprofiel of een deksteen in geschuurde blauwe hardsteen.

015. Regenwaterafvoeren en hanggoten

De op de gevels geplaatste afvoeren worden uitgevoerd in zink-titanium legering van het type 'anthra-zink', zijnde antracietgrijs geprepatineerd zink. De regenwaterafvoeren afkomstig van het dak worden afgevoerd via de kokers en zijn vervaardigd uit HDPE polyethyleen.

Ze zijn beiden voorzien van de nodige beugels voor bevestiging, overgangstukken, enz.

017. Buitenschrijnwerken

Het buitenschrijnwerk bestaat uit aluminium raamprofielen met thermische onderbreking, gemoffeld in zwart/grijze kleur aan binnen- en buitenzijde.

De ramen zijn voorzien van dubbele hoogrendementsbeglazing met K-waarde van ten hoogste 1.0 W/m²K. Alle bedieningswijzen zijn indicatief op plan aangeduid en kunnen in bepaalde gevallen, mits akkoord architect, nog gewijzigd worden.

Ter hoogte van de terrassen zijn de schuiframen verzonken uitgevoerd, om het hoogteverschil met de binnenafwerking te minimaliseren.

Alle lokalen hebben naast de mechanische verluchting (type D), ook de mogelijkheid tot natuurlijke verluchting, hetzij door het kippen van minstens één raamvleugel, hetzij door een schuifraam.

Ook de binnenste en buitenste sasdeuren in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal. Deze sasdeuren zijn voorzien van een zelfsluiter en trekkers in inox. Als slot is een veiligheidscilinder voorzien (met een security-card) en er is voorzien in een sleutelcombinatie van de algemene inkomdeur, de inkomdeur van het appartement en privatieve bergingen.

De zuidzijde van het gebouw werd voorzien van overstekende terrassen en dakluifels. De ramen kunnen eveneens voorzien worden van aangepaste zonneweringen (type screens), muggenramen of –deuren op maat, enz.

018. Beglazingen

Overall is isolerende dubbele beglazing ('hoogrendementsglas') voorzien. Het glas zal een dikte hebben, evenredig met de grootte van de raamgehelen. Het glas heeft een U-waarde van 1.0 W/m²K.

Tegen meerprijs kan inbraakwerende beglazing geplaatst worden, samen met aangepast versterkte profielen, of akoestisch verbeterde beglazing.

019. Terras- trap en balkonleuningen

De borstweringen van terrassen bestaan uit veiligheidsglas, met een hoogte van 110cm gemeten vanop de afgewerkte vloerplas, met boven- en onderaan een aluminium profiel ter bevestiging of afwerking, hoogte maximaal 2cm en eventueel verticale steunprofielen in zwart/grijze kleur met een maximale hoogte van 90cm.

De scheidingspanelen tussen de terrassen op eenzelfde verdieping worden uitgevoerd met opaal- of gezuurd glas, in een kader van zwart/grijze aluminium profielen, met een hoogte van minimum 1.90m.

Trapleuningen worden uitgevoerd in verzinkt metaal, afgewerkt met twee lagen PU-schilderwerk kleur zwart matglans, of uit geprefabriceerde aluminiumprofielen in natuurkleur of zwart gemoffeld.

020. Pleisterwerken

Alle binnenmuren zullen afgewerkt worden in gipsbepleistering, met uitzondering van diegene die opgetrokken zijn uit gipsblokken. Deze laatste worden geplamuurd.

De gipsbepleistering wordt machinaal en manueel afgewerkt (1-lagig systeem), normale afwerkingsgraad (zie norm Wetenschappelijk en Technisch Centrum Bouwnijverheid - Digest nr. 4 – 1997) en behangklaar. Alle buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd (afwerking raamslagen). Alle vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde of PVC-hoekijzers.

Aangezien in de privatieve delen verlaagde zoldering wordt voorzien dienen de onderzijde van de betonvloerplaten of welfsels nergens te worden bepleisterd. De verlaagde zoldering wordt voorzien in te bepleisteren gipskartonplaten. Behalve appartement 2.1, waar de plafonds uitgepleisterd worden (geen verlaagde zoldering).

021. Chape - geluidsisolatie

Alle draagvloeren zullen worden bekleed met een gewapende dekvloer (chape) van aangepaste dikte, met een minimum dikte van 5 cm. De vloeropbouw wordt “zwevend” voorzien: de dekvloer rust in en op een geluiddempende isolatiemat. Bij de keuze voor vloerverwarming wordt deze dekvloer voorzien van aangepaste wapening, uitzetvoegen en toeslagstoffen voor de verbetering van de eigenschappen van de dekvloer.

De vloeren in contact met de kelder en de tussenvloeren tussen de appartementen worden daarenboven voorzien van een thermische isolatie van gespoten PUR-schuim, om warmteverlies en koudebruggen, te vermijden. Vlakheidseisen: normaal klasse 2 volgens ‘Gecombineerde toleranties’ WTCB 1-2010 11. Speciale tegelformaten

of afwerkingen zoals kurk kunnen aanleiding geven tot strengere vlakheidseisen of voorbereiding van de dekvloer met bijvoorbeeld egalisatiemiddel, en zullen aanleiding kunnen geven tot verrekeringen.

022. Bevloeringen

Gemene delen:

De inkomhal wordt volledig bevloerd in keramische tegels AC Seastone (uitzicht blauwe hardsteen donker verzoet) tegels 60x60 en voorzien van een losse vloermat in vloermatkader.

In het trappenhuis (treden en bordessen) wordt natuursteen-bekleding op de betonnen trapslede geplaatst.

Privatieve delen:

De koper is vrij in zijn keuze van vloermaterialen voor de privatieve delen, binnen de hieronder vermelde budgetten en uit de voorgestelde showroom van aangeduide leverancier.

- In wc, berging en badkamer:
Vloeren: handelswaarde 70€/m² incl. BTW.
Plinten: handelswaarde 25€/m, incl. BTW.
Mogelijke afwerkingen : natuursteen of keramisch.
- In leefruimte, keuken, hal, nachthal en slaapkamers:
Vloeren: handelswaarde 100€/m² incl. BTW
Plinten: handelswaarde 25€/m, incl. BTW.
Mogelijke afwerkingen: natuursteen, keramisch, houten vloeren (plankenvloeren, parket referentiekwaliteit premier 1 bis eik, fineerparket,...).
Mogelijke eindafwerkingen houten vloeren: olie in natuurkleur, PU-verniss, plinten in hout of MDF met afwerkingslaag.

- De raamtabletten worden standaard uitgevoerd in donker verzoete blauwe hardsteen, dikte 2 cm, met 2,5 cm uitsprong op de muur, tussen de raamslagen.
- Dit materiaal geldt eveneens voor de tussendorpels onder de inkomdeur van de gemene delen.

De kosten voor plaatsing en opvoegen van tegels en plinten zijn voorzien in de aankoopprijs van het appartement voor zover het normale formaten (max. 45/45) en plaatsingswijzen betreffen (niet-verzonken plinten, halfsteens of recht verband). Voor andere uitvoeringen kan een meerprijs aangerekend worden.

In de badkamers en douchecellen wordt er bekleding voorzien met faiencetegels op alle muurvlakken en tot volledige kamerhoogte.

Bij de keuze voor vloerverwarming zullen op regelmatige, door de fabrikant vastgelegde afstanden en oppervlaktes uitzettingsvoegen voorzien worden, evenals bij alle deuropeningen, belangrijke versmallingen enz. Deze worden afgewerkt met een plastische, aangepaste voeg (ongeveer de breedte van de andere voegen) in een kleur die de kleur van de andere voegen zo dicht mogelijk benadert. Oplossingen met speciale profielen (cfr. Schlüter-profielen) in andere materialen zijn tegen verrekening mogelijk. Dergelijke uitzettingsvoegen zijn eveneens mogelijk bij het doorlopend gebruik van een zelfde tegel voor grote oppervlakten of verschillende lokalen, zonder tussendorpels (deze worden in principe onder de deurbladen voorzien).

Er wordt tevens op gewezen dat de combinatie van houten vloerbekledingen en vloerverwarming niet aangewezen is.

Vlakheidseisen: normaal klasse 2 volgens 'Gecombineerde toleranties' WTCB 1-2010 11. Speciale tegelformaten of afwerkingen zoals kurk kunnen aanleiding geven tot strengere vlakheidseisen of voorbereiding van de dekvloer met bijvoorbeeld egalisatiemiddel, en zullen aanleiding kunnen geven tot verrekeningen .

Terrassen:

De terrassen worden op alle niveaus standaard voorzien van bevloering in keramische tegels op tegeldragers, voorzien van open voegen ter evacuatie van het regenwater.

023. Verlaagde zoldering

Overall in de privatieve delen wordt verlaagde zoldering voorzien (behalve appartement 2.1). De verlaagde zoldering wordt voorzien in gipskartonplaten die schilderklaar afgewerkt worden. De hoogte van de verlaagde zolderingen is aangegeven op de plannen en doorsnedes.

Boven deze verlaagde zoldering is ruimte voor het verlopen met leidingen naar de centrale kokers, berging, verluchtingsgroep én voor zover de hoogte het toelaat en de koper het wenst de inbouw van verlichting, koeling, muziekinstallatie,... De kosten voor het maken van dergelijke inbouwopeningen dienen in de meerprijs van deze installaties of uitrustingen verrekend te worden.

024. Afwerking inkom-inkomhall

De bussen, bellen en videofoon worden opgesteld in het inkomsas. Ze worden uitgevoerd in een geheel van hout/MDF, de bussen zijn voorzien van cilinderslotje.

De inkomhal wordt volledig bevloerd in keramische tegels AC Seastone (uitzicht blauwe hardsteen donker verzoet) tegels 60x60 en voorzien van een losse vloermat in vloermatkader.

025. Muurbekledingen

Badkamers en douchecellen:

Bekleding met faiencetegels op alle muurvlakken en tot volledige kamerhoogte.

Handelswaarde 70€/m², incl. BTW.

De kosten voor plaatsing en opvoegen van tegels en plinten zijn voorzien in de aankoopprijs van het appartement voor zover het normale formaten (max. 45/45) en plaatsingswijzen betreffen (niet-verzonken plinten, halfsteens of recht verband). Voor andere uitvoeringen kan een meerprijs aangerekend worden.

Keukens:

Aanbrengen van faiencetegels in keuken tussen onder- en bovenkasten

Handelswaarde 70€/m², incl. BTW. Maximum 4m².

Inkom, sas, trap en liftsassen – gemene delen:

Deze worden afgewerkt met 2 lagen decoratief schilderwerk, na de volledige oplevering van de privatieve delen (i.f.v. beschadigingen door verhuis). De kleurkeuze wordt door de architect in samenspraak met bouwheer vastgelegd.

026. Binnenschrijnwerk

Deuren privatieve delen:

De inkomdeur van het appartement heeft een brandweerstand van 30 minuten, een 3-puntssluiting en een veiligheidscilinder. De kruk aan de binnenzijde van de deur heeft een I- of L-vorm en is vervaardigd uit roestvrij staal. Aan de buitenzijde is een vaste top voorzien, eveneens uit inox. De inkomdeuren zijn 2,15m hoog.

De inkomdeur van het appartement en alle ondoorzichtige binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke tubespaandeuren, voorzien van witte UV-lak, met aangepaste, in witte UV-lak afgewerkte deuroplijsting met klikbare afdekprofielen (basis MDF).

Alle scharnieren zijn aluminium kleurig.

De glazen deuren tussen inkom en leefruimte zijn vervaardigd uit helder gehard glas en voorzien van een vloerpomp. De roestvrij stalen handgreep heeft een T-vorm. Ter hoogte van de glazen deuren worden de plinten ingewerkt in het vlak van de uitgepleisterde dagkanten. Er kan ook een uitsparing voorzien worden in de deur.

Overal kunnen blokdeuren, deuren met verborgen scharnieren of deuren tot plafondhoogte toegepast worden. De deuren zijn voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en krukken en sleutelplaatjes in inox. De op de plannen voorziene schuifdeuren zijn van dezelfde kwaliteit, maar zijn voorzien van aangepast hang- en sluitwerk.

In bepaalde appartementen betreft het een pivoterende deur.

In functie van de werking van de ventilatievoorzieningen in de verschillende lokalen worden een aantal deuren van doorstroomopeningen onderaan het deurblad voorzien van ongeveer 10mm.

027. Brandbeveiligingen

Het gebouw zal volledig voldoen aan de door de gemeentelijke brandweer gestelde eisen en de wettelijke bepalingen (KB 30.12.97 - Laagbouw), en conform zijn met het brandpreventieverslag dat voor dit

gebouw opgesteld werd door de brandweer van Aalst (aan bouwvergunning gehecht).

028. Sanitaire installaties

Gemeenschappelijke voorzieningen:

Er wordt een koud-waterleiding voorzien naar de schoonmaakberging (in kelder). Deze dient voor onderhoud van het gebouw en wordt gekoppeld aan de regenwaterpomp.

Privatieve voorzieningen:

Koud water:

Verdeling door kunststofbuizen, via een collector die elk aftappunt afzonderlijk aansluit.

Warm water:

Verdeling door kunststofbuizen op dezelfde wijze via een collector, die elk aftappunt afzonderlijk aansluit en gevoed wordt door de doorstroomboiler van de Cv-installatie.

Afvoerleidingen:

Hoge densiteit polyethyleen HDPE buizen merk "Geberit" of gelijkwaardig.

Meters:

De privatieve installaties worden gekoppeld aan individuele meters, die opgesteld staan in de meterruimte (afzonderlijke afrekening door nutsmaatschappij).

Toestellen:

- In wasplaats en of berging : afloop voor wasmachine, aansluiting condensatie droogkast, condens-afloop cv-ketel en verluchtingssysteem.

- Sanitaire toestellen:

Per appartement wordt een budget voorzien voor de inrichting van de badkamers en de wc-ruimte : (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.1: €7.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.2: €6.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.3: €6.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.4: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.5: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.6: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.1: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.2: €6.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.3: €6.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.4: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.5: €8.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.6: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.1: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.2: €6.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.3: €6.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.4: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.5: €8.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.6: €7.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.1: €8.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.2: €7.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.3: €9.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.4: €8.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

In de wc-ruimte is uitgegaan van een hangend wc-toestel met ingebouwde jachtbak + handwasser met alle aanhorigheden (spiegel, handdoekdrager, zeephouder)

De badkamers worden besteld bij een door de bouwheer gekozen fabrikant/leverancier en geplaatst door de aannemer sanitair.

Alle kraanwerk is van het merk Grohe (of vergelijkbaar) - inbegrepen alle verchromde aanvoerbuisjes, shell-kraantjes e.d.

De op de plannen getekende toestellen en hun opstelling zijn bij wijze van illustratie. De koper kiest de toestellen, accessoires en hun opstelling voor een totale forfaitaire waarde zoals hierboven per appartement voorzien.

029. Verwarmingsinstallaties

Individuele verwarming per appartement op aardgas (afzonderlijke gasmeter in gasmeterlokaal). Condenserende gaswandketel (hoogrendementsketel), warmtewisselaars uit roestvrij staal, van voldoende en specifiek berekend calorisch vermogen, opgesteld volgens plan .

Deze ketel staat ook in voor de individuele productie van warm water.

(ingebouwde boiler van het doorstroomtype, minimum warmwaterproductie 15 l/m/delta t 25°C)

Bij de berekening der installatie werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van - 10°C. om volgende binnentemperaturen te bereiken :

- living en keuken : 22° C.

- badkamer : 24° C.

- slaapkamers 18° C.

Radiatoren:

Vlakke plaat radiatoren in standaardkleur in alle ruimtes, volgens de berekende warmteverliezen. Opstelling en grootte kan gepersonaliseerd worden.

De temperatuur wordt geregeld door een thermostaat in de living en bij middel van thermostatische radiatorcransen in alle andere ruimtes.

Alle toe- en afvoerleidingen zijn in kunststof, vertrekkend vanaf de collector. Iedere radiator heeft afzonderlijke voeding.

Inbegrepen: alle toebehoren, zoals afsluitcransen, overloop e.d. en ook de aardgasleidingen vanaf de gasteller in een gegalvaniseerde buis.

Vloerverwarming:

De koper kan ook opteren voor vloerverwarming. Let wel op de onvermijdelijke uitzettingsvoegen, het mindere rendement van een dergelijk verwarmingssysteem bij bepaalde vloermaterialen (zie 022 Bevloeringen) en het feit dat de temperatuurbepalingen zoals hierboven vermeld op een enigszins andere manier gebeuren.

Gashaarden:

Uitsluitend op verdieping +3 is de plaatsing van gashaarden mogelijk.

030. Elektrische inrichting

De volledige installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de bedelingsmaatschappij en de geldende normalisaties op datum van uitvoering.

Alle installaties zijn van het ingewerkte type, behalve in de kelder en kelderbergingen, waar alles in opbouw wordt voorzien.

De installatie behelst de aanleg van de algemene distributieleiding voor het gebouw (niet de aansluitingskosten gerekend door de nutsmaatschappijen), de elektrische installatie van alle appartementen en de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen (verlichting garage, technische lokalen, meterlokalen, sassen, kelders, buitenverlichting in de zone voor en naast het gebouw).

De metersets worden opgesteld in het tellerlokaal en de zekeringskasten in de berging van ieder appartement.

De zekeringskasten zijn voorzien van automatische zekeringen en minimum twee verliesstroomschakelaars. Alle installatiemateriaal is van gekende, degelijke merken als Niko (ref. reeks Intense), Bticino (ref. reeks Living Light) of gelijkwaardig.

Hernieuwbare energie:

Elk appartement heeft zijn eigen, individueel te gebruiken PV-panelen (zonnepanelen) die zonne-energie omzetten in elektriciteit.

De fotovoltaïsche panelen worden gepositioneerd op het hoogste platte dak van de residentie volgens de studie van EPB-verslaggever en voorschriften fabrikant. De omvormer wordt ondergebracht in de berging van elk appartement.

Gemene delen:

De lichtpunten in alle gemeenschappelijke circulaties zijn te bedienen met drukknoppen op minuterie en deels op bewegingsmelders. De buitenverlichting aan hoofdingangen wordt geschakeld op een tijds klok. De buitenverlichting aan inkomgehelen wordt bediend via bewegingsmelding en tijdschakelaar.

Alle noodverlichtingsarmaturen en het nodige leidingnet zijn voorzien. Tevens zijn alle armaturen voorzien binnen de gemeenschappelijke delen: Inkom, binnen- en buitenverlichting, sas, doorgangen, gangen, trappenhuisen, liftlokaal, meterruimtes, parkeergarage,...

Private delen:

- | | |
|-------------|--|
| Leefruimte: | - 4 lichtpunten (met dubbele bediening) |
| | - 8 schakelaars |
| | - 12 stopcontacten op plinthoogte (4 dubbele stopcontacten / 4 enkele stopcontacten) |
| | - 1 TV-voorziening |
| | - 1 UTP-voorziening (RJ45-stopkontakt - digitale TV) |
| | - 1 telefoonvoorziening |
| | - voeding kamerthermostaat |
| | - 1 videfoon-binnenpost met belsignaal |
| Keuken: | - 1 lichtpunt aan plafond (met enkele bediening) |
| | - 1 schakelaar |
| | - 1 lichtpunt onder bovenkasten (met enkele bediening) |
| | - 1 schakelaar |
| | - voeding koelkast |
| | - voeding oven |
| | - voeding kookplaat |
| | - voeding dampkap |

- voeding vaatwas
- voeding microgolfoven
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- Inkom: - 2 lichtpunten (met dubbele bediening)
- 4 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 bel met extra drukknop aan buitenzijde
 inkomdeur appartement
- Wc: - 1 lichtpunt aan wand (met enkele bediening)
- 1 schakelaar
- Slaapkamers: - 1 lichtpunt (met dubbele bediening)
- 2 schakelaars
- 4 stopcontacten op plinthoogte
- 1 TV-voorziening
- 1 UTP-voorziening (RJ45-stopkontakt - digitale TV)
- Badkamer: - 1 centraal lichtpunt aan plafond (met enkele
 Bediening)
- 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven wastafel (met enkele bediening)
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten (3 enkele stopcontacten)
- Berging: - 1 centraal lichtpunt (met enkele bediening)
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten
- voeding droogkast
- voeding wasmachine
- voeding Cv-installatie
- voeding ventilatie-unit
- verdeelbord

- Terras: - 1 lichtpunt (met enkele bediening)
- 1 buitenstopcontact
- Berging kelder : - 1 lichtpunt en 1 stopcontact aangesloten op eigen
 elektrische installatie

Domotica : een aangepast domotica-systeem kan aangeboden worden

- *dubbele bediening: 1 lichtpunt met 2 schakelaars*
- *lichtpunt: voedingsleiding voor verlichtingstoestel – geen verlichtings-
 toestellen)*
- *videofoon: volledige installatie naar alle appartementen. Ontvangers
 in de appartementen in inkomhal of leefruimte verbonden op
 elektrische deuropener en camera aan inkom.)*

031. Keukeninstallaties

Voor de keukens wordt een specifiek ontwerp op maat van het appartement voorzien door een aangestelde fabrikant/leverancier, volgens het budget dat ook in de beknopte beschrijving der werken is vermeld. Dat zullen zij u voorstellen en samen met u verder personaliseren.

De keuken bestaat uit onderkasten op watervaste sokkels en eventueel bovenkasten, spoeltafel, kast met vuilnisbakje en handdoekdragers, kast vaatwas, dampkapkast (indien niet vrij opgesteld), kast voor koelkast, kast voor oven en de verdere bergkasten en laden met bestekbakjes, voorzieningen voor verlichting onder de eventuele bovenkasten.

Alle keukenkastonderdelen zijn vervaardigd uit hoogwaardige laminaatpanelen, de werkbladen uit speciaal gevormde panelen. De

deuren zijn opgehangen aan sterke scharnieren en zijn voorzien van aangepaste trekkers.

Er zijn verschillende kleuruitvoeringen en combinaties mogelijk.

Aansluitingen van apparaten zijn eveneens inbegrepen.

De hiernavolgende toestellen zijn standaard voorzien :

- spoeltafel in inox met dubbele bak en afdruipvlak
- ééngreepsmengkraan (keukenmodel)
- dampkap met verschillende snelheden en verlichting
- pakket inbouwtoestellen Miele, minimum omvattende:
 - elektrische keramische kookplaat met minimum 4 zones
 - oven en microgolfoven of combi-oven
 - koelkast (eventueel met vriesvak)
 - ingebouwde vaatwasmachine

In functie van de ventilatie-eisen (EPB) worden dampkappen van het type met koolstoffilter voorzien.

Budgetten :

Voorziene handelswaarde keuken + toestellen: (excl. BTW, incl. plaatsing).

App 0.1: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.2: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.3: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.4: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.5: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 0.6: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.1: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.2: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.3: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.4: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.5: €15.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 1.6: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.1: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.2: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.3: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.4: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.5: €15.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 2.6: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.1: €15.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.2: €12.500 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.3: €15.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

App 3.4: €15.000 (incl. plaatsing, excl. BTW)

De keukens worden besteld bij een door de bouwheer gekozen fabrikant/leverancier

032. Liftinstallatie

Elektrisch aangedreven lift - capaciteit 8 personen - 630 kg

- 5 stopplaatsen (verdieping -1, gelijkvloers, 1e, 2e en 3^e verdieping)
- Kooi voorzien van luxueuze afwerking (glas/spiegel + roestvrij staal) + aangepaste verlichting
- Afmetingen liftkooi 110x140

- Telescopische schuifdeuren
- Metalen tussendeurbekledingen
- Bedieningssysteem met microprocessor
- Noodverlichting en telefoonaansluiting voorzien
- Liftvloer heeft zelfde vloerbekleding als de bordessen
- Lift wordt opgeleverd na keuring met de nodige garanties

032. Schilder- en behangwerken - verlichting

De bovengrondse delen van de gemeenschappelijke voorzieningen worden afgewerkt met drie lagen decoratief schilderwerk, na de volledige oplevering van de privatieve delen (i.f.v. beschadigingen door verhuis).

2. Algemene verkoopvoorwaarden

A. Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit 'beknopt bestek der werken', een verkorte technische beschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten.

- De vergunde plannen, gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd aan de notariële verkoopakte.
- De "beknopt bestek der werken" die bondig de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

- De wettelijke bepalingen van de wet op de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde gebouwen, de zogenaamde 'wet Breyne' dd. 3 mei 1993.

B. Voorlopige en definitieve oplevering

De appartementen worden opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval, dus "bezemschoon". Voor de overhandiging der sleutels zal de koper het saldo betaald hebben. Bij het overhandigen wordt door de architect een proces-verbaal opgemaakt van voorlopige aanvaarding. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de koper door het in gebruik nemen (onder in gebruik wordt o.a. verstaan het aanwezig zijn van huishoudelijke materialen zoals meubels, onderhoudsmateriaal e.d., het zelf of in eigen opdracht uitvoeren van werken,...) een stilzwijgende voorlopige aanvaarding.

De tienjarige aansprakelijkheid neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

Eén jaar na datum van de voorlopige aanvaarding, wordt het gebouw beschouwd als definitief opgeleverd.

De eigenaar dient de bouwheer minstens één maand voor de datum van definitieve oplevering te verwittigen indien het gebouw nog gebreken vertoont, dewelke de definitieve oplevering in de weg staan. Indien dit niet gebeurt, aanvaardt de eigenaar de definitieve oplevering.

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval, de ramen krijgen eveneens een schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

C. Verkoopprijs en kosten

De verlichtingsarmaturen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de private delen, de telefooninstallaties, de zonnewering, de decoratiewerken... zijn niet begrepen in de verkoopprijs. Geen enkel meubel of inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in de goedgekeurde offerte voor de keuken of de badkamerinrichting vermeld zijn.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten op de openbare riolering, water, gas, elektriciteit, distributie, internet en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting. De facturatie aan de kopers zal gestaafd dienen te worden met de nodige stukken.

De bouwheer vraagt voor de oplevering de opening van de gas- en elektriciteitsmeters bij de energieleverancier van zijn keuze, om de aansluitingen, de inbedrijfstelling, de keuringen en de opstart van de technische installaties (bv. opstartregimes van vloerverwarming), efficiënter te kunnen regelen. Na de eventueel wettelijke voorziene termijn kan de koper dan van energieleverancier wisselen. De koper geeft de toestemming van de bouwheer om ten vroegste 4 maanden voor de voorlopige oplevering elektriciteit en gas te mogen gebruiken in functie van vermelde opstart, keuringen en het optimaal uitdrogen van het appartement.

De erelonen van de architect en de stabiliteitsingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, tenzij voor de door de koper gevraagde wijzigingen (zoals verder beschreven).

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs : de kosten van registratie of BTW op grondaandelen, BTW op de constructiewaarde, de notariskosten van de verkoopakte met de daarop verschuldigde BTW, het aandeel in de kosten van de basisakte.

De forfaitaire bijdragen in de bouw- en overheidstaksen per entiteit worden verrekend bij de notariële akte en zijn ten laste van de koper.

D. Wederzijdse verbintenissen van partijen

De bouwheer is er toe gehouden het verkochte pand op te leveren overeenkomstig de basisakte (ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering). De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilvereenkomst.

De koper zal het appartement niet in bezit nemen vooraleer de verkoper hem de originele sleutels (geen werfsleutel) hiervan heeft overhandigd. Slechts na het ondertekenen van het proces-verbaal van oplevering en de volledige betaling van de verschuldigde bedragen, zullen de sleutels overhandigd worden.

Wanneer zich verborgen gebreken voordoen na de oplevering van de gemene en privatieve delen, zal dit gemeld worden via de syndicus.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de extra huurkosten gemaakt door de koper, dit als gevolg van een eventuele verkoop van zijn hoofdverblijfplaats nog voor de datum van oplevering van het appartement.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor maatwerkmeubilair dat voor de oplevering door de koper besteld werd en achteraf niet blijkt te corresponderen met de afmetingen op plan.

Indien de koper, ook na de toestemming hiertoe van de bouwheer, een andere onderaannemer verkiest dan diegene die door de bouwheer gecontracteerd werd door de bouwheer (voor keuken, badkamer, binnendeuren,...) wordt er een schadevergoeding van 25% verrekend op de totale handelswaarde van de niet-uitgevoerde werken.

Binnen de 30 dagen na hiertoe te zijn uitgenodigd door de bouwheer of architect, zal de koper zijn keuze van de afwerkingsmaterialen bij de verschillende aannemers of leveranciers dienen te maken. Indien de koper in gebrek blijft initiatief te nemen, zal de bouwheer of architect hem per aangetekende brief aanmanen het nodig te doen. Komt hierop geen reactie binnen de 15 dagen, na het versturen van de aangetekende brief, dan zal de bouwheer zelf in naam en voor rekening van de koper de keuze van de afwerkingsmaterialen kunnen doen op basis van het bestek der werken. Deze tussenkomst van de bouwheer wordt verantwoord door het feit dat de timing van de voorlopige oplevering dient gerespecteerd te worden.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen die opgenomen is in het algemeen reglement van mede-eigenaars, en volgens de handleidingen van de verschillende fabrikanten en leveranciers.

Hang- en sluitwerk dient op regelmatige basis ingesmeerd te worden met siliconenspray, raamslagen en afwateringsopeningen van profielen dienen zesmaandelijks gereinigd te worden. Siliconenvoegen van

sanitaire toestellen en tussen tegels, zijn aan normale slijtage onderhevig en dienen dus regelmatig gereinigd, nagekeken en eventueel vernieuwd te worden.

Op de uitkragende terrassen mag er geen extra vaste belasting geplaatst worden (bloembakken, jacuzzi, kunstwerken,...), op de platte daken die als terras gebruikt worden slechts na schriftelijk akkoord van de stabiliteitsingenieur en architect.

E. Wijzigingen

De bouwheer enerzijds behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan de eerder vermelde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Voor zover de bouwheer en de architect dit mogelijk achten, kunnen de plannen van de privatieveen na verkoop door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de architect. Alle wijzigingen dienen schriftelijk en tijdig te worden meegedeeld aan de bouwheer, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord.

De wijzigingen die aan voorliggende “beknopte beschrijving” op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, dus met uitsluiting van wijzigingen die tot een schending van de bouwvergunning leiden, wijzigingen aan de ruwbouw (dragende constructie-elementen, balken en kolommen, ... tenzij telkens na akkoord architect), dakconstructie, gevelafwerking, materiaal en kleur van buitenschrijnwerk (aan buitenzijde) en van borstweringen. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan het beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing van het privaatief mogen betreffen.

Geen enkel meerwerk zal worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Door het feit een wijziging aan te brengen tijdens de uitvoeringsperiode van de werken, ziet de koper af van zijn voorziene opleveringstermijn, en wordt deze verlengd met de termijn die in de goedgekeurde verrekening van de werken aangegeven wordt voor betreffende werken. Wanneer houten vloerbekledingen als vloerbekleding gekozen worden, wordt dit pas geplaatst als de vochtigheidsgraad van de chape niet meer bedraagt dan 2.5 %, ook als hierdoor mogelijk de voorziene uitvoeringstermijn niet gerespecteerd kan worden.

Het is de koper verder verboden, voor de oplevering van zijn privatieve deel, en de oplevering van de gemeenschappelijke delen, zelf of door derden, werken uit te voeren of te laten uitvoeren, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer.

Daarbuiten behoudt de bouwheer zich het recht voor om van dit bestek af te wijken, in zoverre de kwaliteit en het comfortniveau van het appartement of gebouw daardoor niet nadelig beïnvloed wordt. (m.b.t. isolatieniveau, akoestisch en thermisch comfort) en dit de functionaliteit en/of de bewoonbare oppervlakte van de appartementen niet substantieel beïnvloedt. Dit op voorwaarde dat de uitvoeringstermijn niet verlengd wordt en dit geen aanleiding geeft – ook niet onrechtstreeks – tot meer kosten voor de koper.

De wijzigingen zijn in overeenstemming met de geest van het ontwerp. Redenen die tot afwijking van dit bestek kunnen leiden zijn:

- Wijzigingen die opgelegd worden door de overheid (stad, brandweer, ...), normen en reglementeringen.

- Het optreden van onvoorziene omstandigheden tijdens de uitvoering van het project.

- De keuze van specifieke uitvoeringsmethodes waardoor beperkte wijzigingen in het ontwerp noodzakelijk zijn.

- De architecturale invulling van het project door de architect.

- Incompatibiliteit tussen de verschillende ontwerpkeuzes.

Uiteraard streven wij er naar om u correct en tijdig te informeren over wijzigingen, die wij overigens tot een absoluut minimum willen beperken.

F. Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beknopte beschrijving der werken aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit. Huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. 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 temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De uitvoerder van de evt. schilder- en behangwerken aangesteld door de koper, zal het vochtigheidsgehalte van te behandelen ondergronden controleren vooraleer zijn werken aan te vatten.

G. Plannen

De erelonen van de architect (ARTEC+) zijn begrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De architect wijst de koper op het feit dat hij het recht heeft zich te laten bijstaan door een architect van zijn keuze.

De binnenhuisinrichting (zoals inbouwkasten behalve keuken, decoratie, gordijnen en toebehoren, verlichtingstoestellen, enz.) is niet begrepen in dit ereloon.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. De inrichtingen en meubileringen van de verschillende lokalen worden op schaal en waarheidsgetrouw, doch slechts als mogelijke inrichting en ter informatie gegeven.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. Zichtbare secties van de kolommen en balken zullen als normaal beschouwd worden, evenals (de kokers voor) sommige leidingen, al of niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen eventueel hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen. Voor wat de elektriciteit, de sanitaire

aansluitingen en de keukeninstallatie betreft, zullen de detailplannen van de uitvoerende firma's of van de interieurspecialisten voorrang hebben.

H. Veiligheid

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften, zoals:

- Dragen van persoonlijke veiligheidsuitrusting
- Afsluiten van openingen
- Plaatsen van leuning
- Gebruik van gepaste ladders

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan die ervoor moet zorgen dat het supplementair risico dat ontstaat als gevolg van de interactie van de verschillende aannemers wordt ingedijkt. De veiligheidscoördinator moet voor de start van de werken een veiligheids- en gezondheidsplan opstellen zodat de aannemers deze informatie kunnen verwerken en hiermee rekening kunnen houden.

Tijdens de werken zal de coördinator regelmatig de werken controleren om er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd en dit bijhouden in verslagen. Aan het einde van de werken bezorgt hij de bouwheer een postinterventiedossier met alle maatregelen die men moet nemen bij latere onderhouds- of verbouwingswerken.

In het kader van zijn opdracht zal de veiligheidscoördinator:

- Het veiligheids- en gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken.
- Het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen.
- Na de voorlopige oplevering, het postinterventiedossier overdragen aan de bouwheer.

I. Verzekeringen en tienjarige verantwoordelijkheid

Verzekeringen tijdens de werken:

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

Tienjarige aansprakelijkheid:

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

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

J. Bezoek aan de werf

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledige risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig

verhaal zal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van ongeval tijdens een dergelijk bezoek.

K. EPB-verslag

Vanaf 1 januari 2006 werden de EPB- eisen van kracht bij elke aanvraag van stedenbouwkundige vergunning. De EPB- eisen zijn bepaald in het besluit tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat. De EPB- eisen omvatten vastgestelde bepaalde eisen op het vlak van de thermische isolatie, de energieprestatie (maximale E -peil) en de ventilatie in gebouwen.

De EPB-verslaggever uitvoering is voorzien volgens de wettelijke bepalingen.

Daarnaast stelt de bouwheer tijdig een EPB-verslaggever aan die alle nodige maatregelen voor het behalen van het E-peil zal doorgeven aan de architect. Hij zal een startverklaring opmaken en indienen voor de start van de werken en

zal aan het einde van de werken een EPB-verslag afleveren.

De koper ontvangt in het postinterventiedossier een energiecertificaat waar het K-peil en het E-peil van het goed geattesteerd wordt door de EPB-verslaggever.

AVG Consulting

Biezestraat 68

9220 Hamme

T 052/ 48 41 74

F 052 / 48 41 75

L. Opmerkingen

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Opgemaakt te op

Voor akkoord,

de koper,

de bouwheer,

3. Algemene betalingsvoorwaarden

5% van de totale waarde (grondwaarde + bouwwaarde) wordt betaald bij de koopovereenkomst. Deze aanbetaling wordt afgetrokken van de grondwaarde die bij het verlijden van de akte volledig dient te worden betaald.

Vervolgens dient men rekening te houden met volgende betalingsschijven voor de constructiewaarde van de appartementen:

| | | |
|------------------------|-----|---|
| 1 ^e schijf | 15% | na werfinrichting, bij aanvang vloerplaat -1 |
| 2 ^e schijf | 10% | na de vloerplaat +0 |
| 3 ^e schijf | 10% | na de vloerplaat +1 |
| 4 ^e schijf | 10% | na de vloerplaat +2 |
| 5 ^e schijf | 10% | na de vloerplaat +3 |
| 6 ^e schijf | 10% | na de dakconstructie |
| 7 ^e schijf | 10% | bij de aanvang van het buitenschrijnwerk |
| 8 ^e schijf | 10% | bij de aanvang van de technische installaties |
| 9 ^e schijf | 10% | bij de aanvang van de bevoering |
| 10 ^e schijf | 5% | bij voorlopige oplevering |

De bouwtermijn is vastgelegd op 550 werkdagen, na aanvang der werken.



artec+
architectenbureau

Steenweg 57a
9473 Welle
T: 053/83.22.25
F: 053/83.29.39
info@artecplus.be

LIGGING:

Brusselsesteenweg 149-159
9300 Aalst

BOUWHEER

Nv Frans Penne Invest
Hof Somergem 55
9320 Erembodegem