

Residentie -Achilles-

De Smet de Naeyerlaan 37 - 41
8370 Blankenberge

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

APPARTEMENTEN



PIET BAILYU
PROJECT ARCHITECTS

ARCHITECT

PROJECT ARCHITECTS

Piet Bailyu

Kalvekeetdijk 179 bus 1

8300 Knokke-Heist

T 050 63 07 70

info@projectarchitect.be

www.projectarchitect.be



BOUWHEER

DSC Projects bv

Groendijk 3

8370 Blankenberge

dsa@outlook.be



INHOUDSTAFEL

I. ALGEMEEN

De kelderverdiepingen:	5
De gelijkvloerse verdieping:	5
Elke typeverdieping:	5
De gemene delen:	5
De privatieve delen:	5

II. HET GEBOUW

II.a. GESLOTEN RUWBOUW

1. Ruwbouw	6
1.1. Inrichten van de bouwplaats	6
1.2. Grond- en funderingswerken	6
1.3. Metselwerk	6
1.4. Architectonisch beton	6
1.5. Dorpels	6
1.6. Gewapend Beton	7
1.7. Isolatie	7
1.8. Daken	8
1.9. Dakgebinte	8
1.10. Hellende daken	8
1.11. Rioolnet	8
1.12. Terrassen	8
1.13. Leuning en borstweringen	10
1.14. trappen	10

2. Buitenschrijnwerk en glas	10
------------------------------	----

II.b. AFWERKING APPARTEMENTEN

1. Ventilatie	10
2. Sanitair en verwarming	11
2.1. Sanitaire inrichting en riolering	11
2.2. Sanitaire toestellen	11
2.3. Verwarming	11

3. Elektrische inrichting	11
---------------------------	----

4. Liftinstallatie	13
--------------------	----

5. Pleisterwerk	13
-----------------	----

6. Vloerafwerking	13
-------------------	----

6.1. Isolerende uitvulling	13
----------------------------	----

6.2. Chape	13
------------	----

6.3. Stenen vloeren en muurbekleding	13
--------------------------------------	----

6.4. Houten vloeren	13
---------------------	----

7. Schilderwerk	13
-----------------	----

8. Binnenschrijnwerk	13
----------------------	----

8.1. Interieurschrijnwerk	13
---------------------------	----

8.2. Deuren en trappen	14
------------------------	----

9. Keuken	14
-----------	----

III. SAMENVATTING

Personalisatie plannen	16
------------------------	----

IV. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. Voorlopige en definitieve oplevering	17
---	----

2. Wijzigingen	17
----------------	----

3. Materialen	17
---------------	----

4. Plannen	18
------------	----

5. Coördinatie	18
----------------	----

6. Veiligheid	18
---------------	----

7. EPB-verslag	18
----------------	----

I. ALGEMEEN

DE KELDERVERDIEPING:

De vloerplaat wordt uitgevoerd in waterdichte beton, de binnenwanden in zichtbaar blijvend metselwerk of beton.

De gewelven van de kelder bestaan uit geprefabriceerde gladde platen opgegoten met beton van voldoende dikte volgens de berekeningen van de ingenieur der stabiliteit. De afwerking van de vloerplaat wordt uitgevoerd in polybeton of gelijkwaardig.

De kelderverdieping bevat:

- Garageboxen
- Vuilnisberging
- Privatieve en technische bergingen
- Tellerlokalen
- Noodtrap en (auto-)liften

DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING:

Via een inkom (windvang) uitgerust met brievenbussen en videofonie bereikt men de gemeenschappelijke traphall met lift en trap naar de verdiepingen. Deze inkom zal afgewerkt worden volgens ontwerp architect.

De gelijkvloerse verdieping bevat:

- Inkompartij
- Noodtrap en liften + autolift
- Overdekte buitendoorrit en fietsenstalling

ELKE TYPEVERDIEPING:

Met de trap of de lift bereikt men de gemeenschappelijke traphall van de verdiepingen. Deze is afgewerkt met een schilderwerk en een stenen bevoering, volgens keuze architect.

De typeverdieping bevat:

- 2 appartementen ingedeeld volgens een geoptimaliseerd ontwerp van de architect, rekening houdende met draagstructuur en technische kokers
- Noodtrap en lift

DE GEMENE DELEN:

- Kosten nieuwe basisakte voorzien.
- Het opmaken van de bouwplannen is voorzien.
- 100% voltooiingswaarborg
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidswanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de drempels.
- De riolering en de verzamelriolen, de waterafvoer.
- De dakbedekking.
- De bekleding en de afwerking van de gemene delen.
- De lift + autolift.
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren.
- Het buitenglaswerk met inbegrip van balustrade.
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De opgaande kolommen van het loodgieterwerk en van de water- en

elektriciteitsleidingen.

- De leidingen van de centrale verwarming met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaal bevinden.
- Het minutenlicht.
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener.
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen.
- Het schilderwerk van de gemene delen.

DE PRIVATIEVE DELEN:

- Het stukadoren van de muren waar voorzien.
- Vloer- en muurbetegeling in keuken en badkamers.
- Het binnenschrijnwerk.
- Het binnenglaswerk.
- De sanitaire installatie.
- De keuken.
- De installatie (leidingen) en toestellen van de centrale verwarming.
- De elektriciteitsinstallatie.
- De aansluiting op radio- en Tv-distributie.
- Het hang- en sluitwerk.

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

II. HET GEBOUW

Hierna volgt een opsomming van de verschillende werkzaamheden, min of meer in de volgorde waarin zij zullen plaats hebben op de werf ter voltooiing van het gebouw. De appartementen worden sleutel op de deur afgewerkt. De garages en bergingen buiten de appartementen worden casco opgeleverd.

II.a. GESLOTEN RUWBOUW

1. RUWBOUW

1.1. Inrichten van de bouwplaats

De residentie wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats, conform de gemeentelijke voorschriften ter zake. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Deze zal, ten laste van de bouwheer, onderhouden worden tot het einde van de werken en daarna zal deze verwijderd worden op kosten van de bouwheer. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting tijdens de werkzaamheden.

De werf zal onderhouden worden tot de voltooiing en alle puin en afval zal verwijderd zijn voor de voorlopige aanvaarding van de werken.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten op water, gas, elektriciteit, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper.

De voorziene en nodige slopingswerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

1.2. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de nodige afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken te kunnen uitvoeren.

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De uitvoering en wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond. Alle uitgravingen, het opbreken van oud metselwerk, het stutwerk en de beschoeiing zijn inbegrepen.

1.3 Metselwerk

Samenstelling der gevels is een combinatie van metselwerk en gepolierde beton. De juiste materiaalkeuze zal door de architect gebeuren. Alle bakstenen zijn goed gebakken, helder klinkend en niet verglaasd. Zij worden goed waterpas en recht geplaatst volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op plan. De stenen worden gelegd

in een vol mortelbed van cement of lijm, nauw gevoegd en vast opeengeklemd met de hand. Alle gevelmetselwerk alsook voegwerk wordt bepaald door de architect. Behoudens andere aanduidingen op plan, worden alle binnenmuren uitgevoerd in volle gipsblokken.

De gevelstenen zullen achteraf opgevoegd worden door middel van een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan het architectenbureau.

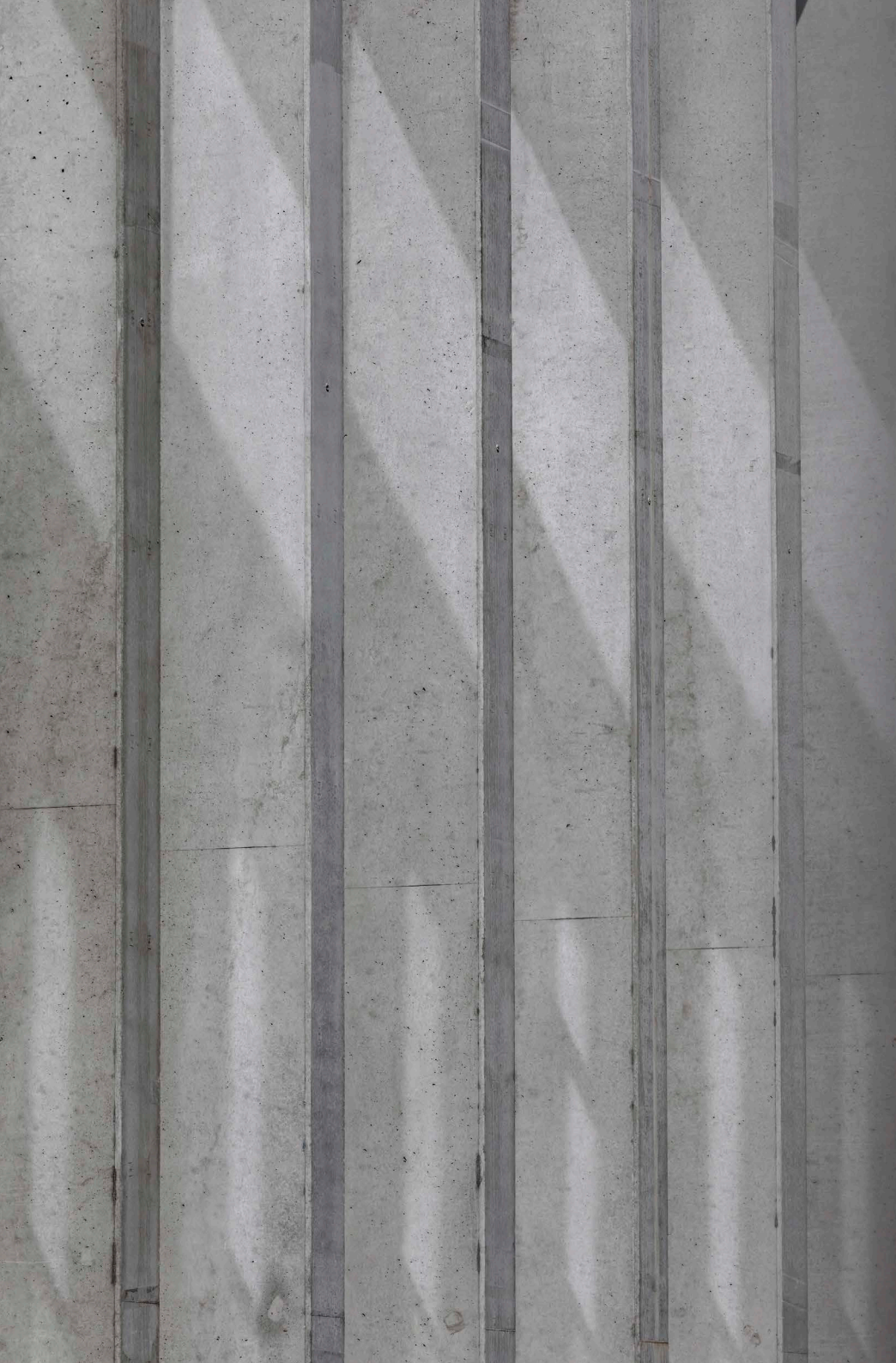
1.4. Architectonisch beton

De uitspringende balkons en gevelementen aangeduid op plan, worden uitgevoerd in gepolierde beton, wit geschilderd of wit in de massa. Materiaal, vorm, kleur en textuur zijn volgens de richtlijnen van de architect. Deze is eenvormig gekleurd en gelijkmatig van korrel in de hele massa.

1.5. Dorpels

Blauwsteen is voorzien voor bepaalde venster- en deurdorpels en de eventuele plint in de voorgevels. De steen zal gaaf en hard zijn, een regelmatige korrel vertonen, een zuivere klank hebben en een uniforme kleur. Alle stenen die voor een zelfde zone moeten dienen, zullen een gelijke tint en korrel vertonen.

Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Andere dorpels worden voorzien in aluminium. Alleen de architect beslist ter zake.



1.6. Gewapend Beton

Het geraamte in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp geweest zijn van een studie door het bureel van de ingenieur-raadgever. De betonstudie is conform aan de voorschriften van de N.B.N. 15 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie. De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur. De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden.

Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen en de liftwanden volgens studie ingenieur. De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur. De betonplaten worden, waar mogelijk, uitgevoerd in predallen.

1.7. Isolatie

Thermische isolatie

Alle isolatiediktes en materialen worden bepaald in functie van de studie van de EPB-verslaggever. Het globale isolatiepeil van het gebouw zal minstens voldoen aan het wettelijke E-peil en S-peil conform de geldende EPB-regelgeving. (EnergiePrestatie en Binnenklimaat wetgeving).

In dit project zijn tal van mogelijkheden aangegrepen om de energiekost zo laag mogelijk te houden. Het S-peil, dat de isolatiewaarde van een woongegelegenheid bepaalt, beantwoordt aan de norm S28. Het E-peil dient in dit project de maximumwaarde 30 te behalen. Afhankelijk van orientatie, architectuur, hernieuwbare energie, zal elke wooneenheid een uniek E-peil bekomen.

Elke koper ontvangt hiervan, 6 maanden na voltooiing van het project, een attest dat bewijst welke het E-peil van zijn appartement is bij voorlopige oplevering. De EPB-verslaggever wordt door de bouwheer aangesteld. De EPB-verslaggever berekent het S- en E-peil van de residentie, via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energieagentschap).

In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de koper.

In alle spouwmuren worden harde isolatieplaten, dikte conform EPB-norm, geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte. In de dakconstructie wordt isolatie, dikte conform EPB-norm, aangebracht. Ze worden aangebracht volgens het gabariet van de kamers.

Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren: plaatsing volgens het principe van de "vlottende deklaag". Akoestische isolatie (vlottende chape) met Plastifoam of gelijkwaardig.

Isolatie tegen opstijgend vocht / Waterkering

Aan de basis van iedere buitenmuur in opstand op gelijkvloers zal een roofing of zware polyethyleen-folie met generfd oppervlak (DPC) geplaatst worden. Deze wordt geplaatst op de hele oppervlakte van de muren en tot 10 cm boven de vloerplaat. Deze laag steekt uit aan beide zijden van het metselwerk. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert, verder volgt deze ook de peilverschillen. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook met de achtergevel tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

1.8. Platte daken

Het terras: terras met beplanking op roostering waar deze op een dichting voorzien is. Er wordt een meerlaagse bitumineuze dakdichting

uitgevoerd bovenop de dakisolatie door een gespecialiseerde firma, waarop een bevloering geplaatst wordt volgens keuze architect. Terrassen op architectonisch beton behouden een zichtbaar betonnen loopvlak.

1.9. Dakgebinte

Het keperdakspant wordt uitgevoerd in Oregon of gelijkwaardig, die voldoet aan NBN 255 en een behandeling heeft gekregen overeenkomstig NBN 439

1.10. Hellende daken

Op de houten draagconstructie wordt een onderdak in dampopen folie type Korafleece gelegd. Vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte tengel- en panlatten geplaatst. Boven deze draagconstructie komt de dakbedekking in tegelpannen. De kleur van de dakbedekking wordt gekozen door de architect. De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in zink.

1.11. Rioolnet

PVC-lood-zink-gietijzer

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in koper of zink, met aangepaste sectie, met bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. in kokers) worden in Geberit uitgevoerd. Loodwerk: de aannemer zal lood van voldoende dikte (min. 1,5 mm) aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren. De binnenrioolbuizen van de sanitaire installaties zijn "Geberit"-buizen die door Benor-gekeurd zijn (of gelijkwaardig). De bevestiging van de buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het

betonnen plafond van de kelderverdieping. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren.

De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, kuisstoppen, uitzettingen, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

1.12. Terrassen

De terrassen worden in het algemeen uitgevoerd in architectonisch beton, witgeschilderd of wit in de massa. Vorm, kleur en textuur worden bepaald door de architect. Deze is eenvormig gekleurd en gelijkmatig van korrel in de hele massa. De afwerking van het terras zal afgewerkt worden met beplanking waar er zichtbare dichtingen voorzien zijn, volgens keuze architect. De terrassen in beton blijven zichtbaar, met loopvlak in effen beton.



Blankenberge Markt

← Knokke

35

1.13. Leuningen en borstweringen

De leuningen van de terrassen en/of borstweringen aan de voorgevel worden uitgevoerd met zwart gelakte alu balustraden met tussenbeglazing. Type en model wordt bepaald door de architect en zijn volgens de geldende norm.

1.14. Trappen

De trappen van de gemene delen zijn in beton en worden bekleed met steen, volgens keuze architect. Geassorteerde plinten en overlopen.

2. BUITENSCHRIJNWERK EN GLAS

De ramen in de voorgevel en achtergevel zijn vervaardigd uit PVC conform EPB. Het type en kleur wordt bepaald door de architect volgens het totaalconcept van het gebouw. De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst. Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met elastische kit. De opvoeging van de ramen zal gebeuren met soepele voeg door een gespecialiseerde firma.

Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen uitgepleisterd. Alle buitenramen en beglaasde deuren zijn voorzien van een dubbele isolerende beglazing, dikte volgens de normen.

Garagepoorten worden elektrisch bediend.

II.b. AFWERKING APPARTEMENTEN

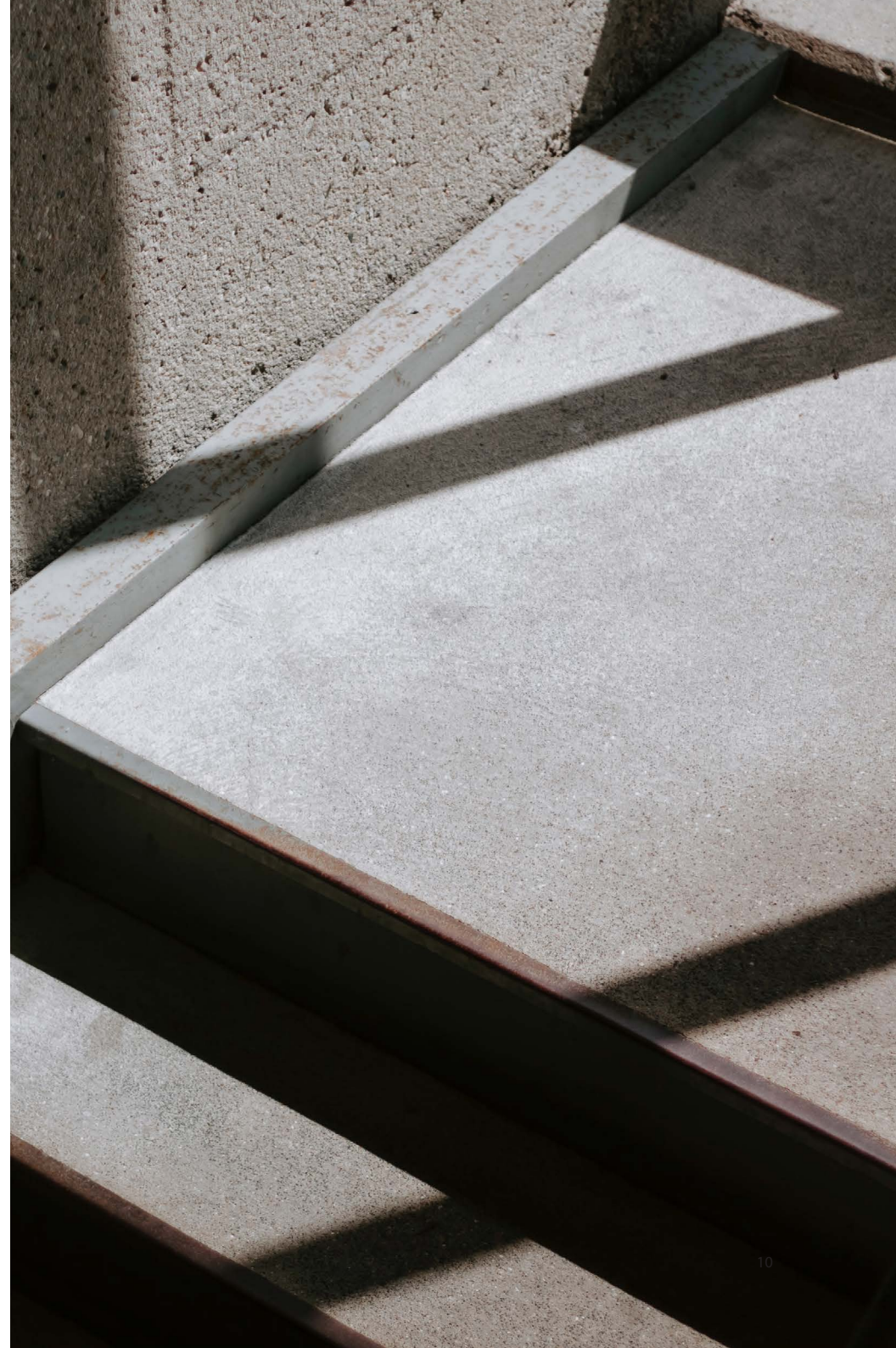
1. VERLUCHTING

De installatie is van het type "D" en bestaat uit een samenstelling van kanalen en roosters plus een ventilatie-unit met filters in de berging van het appartement, welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is.

Het geheel van de installatie wordt afgewerkt volgens de normen van de EPB en de NBN-D-50-001.

Het systeem is zo opgevat dat de badkamers, de toiletten, de bergingen, de doucheruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. Dampkappen zijn van het recirculerende type met actief koolfilter.

De verse lucht wordt ingeblazen in de leefruimtes via plafond-of muurroosters. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.



2. SANITAIR EN VERWARMING

2.1. Sanitaire inrichting en riolering

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen.

Koud water

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement.

Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen.

De afvoerleidingen

De afvoerleidingen van de toiletten, de sanitaire- en huishoudtoestellen worden uitgevoerd in "Geberit"-buizen, hebben een aangepaste diameter en zijn uitgerust met de nodige reukafsnijders.

Waterleidingen

Worden uitgevoerd in VPE (vernette polyethyleen) kunststofbuizen omgeven door een beschermmantelbuis. De plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma.

Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.

Alle apparaten zijn voorzien van koud en warm water, behalve de toiletten en het handwasbakje.

Er is toevoer voorzien van koud water naar dubbele dienstkranen voor plaatsing vaatwas en wasmachine.

2.2. Sanitaire toestellen

Alle toestellen zijn voorzien zoals aangegeven op het plan. Zij bestaan uit porselein of acryl en zijn steeds helder wit van kleur. Alle kraanwerk is chroom. De vermelde toestellen zijn ter titel van

richtlijn. Eventuele afwijken kunnen gebeuren ifv leverbaarheid na bezoek aan toonzaal.

De plaatsing van de onderstaande opgesomde toestellen en hun aansluiting aan warm en koud water volgens de keuze van het toestel is inbegrepen in de prijs. Totaalprijs 7.500 € excl BTW.

2.3. Verwarming EPB E-Peil 30

Het duurzaam verwarmingsconcept berust op de techniek van warmtepompen in combinatie met omgevingslucht (Buitenunits). Elk appartement krijgt een individuele warmtepomp en eigen buitenunit(s) met opstelling op plat dak gelijkvloers of bovenste plat dak tussen de nokken van de hellende daken. Deze staat in voor de verwarming en optionele passieve koeling van het appartement via het vloerpakket en voor de productie van warmwater. De warmtepomp wordt in de berging van het appartement geplaatst.

Er wordt gekozen voor vloerverwarming en in de zomer kan hiermee optioneel passief gekoeld worden (systeem dat binnentemperatuur 2 à 3 graden frisser houdt). De voorziene Boiler maakt sanitair warmwater tot maximaal 60°C.

In de leefruimte wordt een thermostaat voorzien. De verwarming moet volgende gewaarborgde temperaturen leveren bij een buitentemperatuur van -8°C:

- living: 22 graden
- slaapkamers: 18 graden
- keuken: 20 graden
- badkamer: 24 graden

3. ELEKTRISCHE INRICHTING

Algemeen

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De installatie is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zijn van het schommeltype in witte kunststof, geruisloos type.

De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd. Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van bergingen en de kelder waar zij eventueel in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

De installatie voorziet een verdelingskolom voor de gemene delen, de lift en autolift en de individuele uitrusting van elk appartement.

De leidingen gaan vanaf de tellerkast naar de individuele verdeelkasten per appartement, van hier uit gaan de leidingen naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Aanwezig in ieder appartement is het buizennet met bedrading voor de aansluiting op het telefoonnet, verder bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en tv-distributienet.

Gemene delen

Bewegingsdetectoren zijn voorzien in de gemene delen, trapzalen en zijn ingesteld op minuterie.

Een volledige videofooninstallatie bedient vanaf de inkom alle respectievelijke appartementen. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft.

De inbouwspots in de verlaagde plafonds van de inkomhallen zijn voorzien volgens het detailplan van de architect, verder zijn alle armaturen in de gemene delen voorzien.



Privatieven (volgens de plaatsen voorkomend in het appartement)

N.B. - Met het oog op een maximale veiligheid wordt ieder verdeelkastje waarin de automatische zekeringen zich bevinden, uitgerust met een differentiële schakelaar. In voorkomend geval zijn in volgende ruimtes voorzien:

	Lichtpunt enkele richting	lichtpunt meervoudige richting	Stopcontact enkel	Stopcontact dubbel	Aansluitpunt internet (UTP cat5)	Aansluitpunt TV	Thermostaat	Appartements- bel + videofoon
Inkom / Nachthal		1	1					1
Living	4		8		1	1	1	
Keuken *	2		5	3				
Toilet	1							
Badkamer / douche *	2		2					
Slaapkamer		3	4		1	1		
Dressing	1							
Berging *	1		4					
Wasplaats			2					
Terras	1							
Garage *	1		2					

** keuken: er worden 5 stopcontacten voorzien op een afzonderlijk circuit voor de aansluiting van de keukentoeestellen (koelkast, oven, kookplaat, dampkap en vaatwasmachine)*

** badkamer: er wordt 1 lichtpunt voorzien voor de verlichting boven de spiegel*

** berging: er wordt 1 stopcontact voorzien voor de aansluiting van het ventilatiesysteem D en 1 stopcontact voor de versterker internet*

** garage: er wordt 1 stopcontact voorzien voor de aansluiting van de automatische poort met codeklavier*

4. LIFTINSTALLATIE

Een geluidsarme lift, met softstarter bedient de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen en voldoet aan de ERL 95/16.

De lift is uitgerust met alle veiligheidssystemen, voldoet aan NBN 52-014.en wordt gekeurd door een erkend organisme.

De kooiafmeting zal maximaal uitgevoerd worden rekening houdend met de normen en de afmetingen van de ruwbouw. De snelheid zal min. 1m/sec. zijn.

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

5. PLEISTERWERK

Met uitzondering van eventuele verlaagde plafonds in gyproc, worden muren, kolommen, balken, plafonds... zorgvuldig afgewerkt met één laag gipsmortel (muren) of met één laag spuitplamuur (predallen en gipsblokken). De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De muren worden glad en loodrecht opgeleverd, klaar om te behangen.

De muren en plafonds van het bovengronds trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel of met spuitplamuur volgens instructies architect. De afwerkinglaag bestaat uit decoratief schilderwerk.

De muren en plafonds van de kelders, bergingen, staanplaatsen en garages worden niet bepleisterd doch zij worden meegaand gevoegd of blijven in zichtbaar beton en worden niet geschilderd.

6. VLOERAFWERKING

6.1. Isolerende uitvulling

De isolatie wordt voorzien tussen alle appartementen bij middel van een laag schuimbeton onder de eigenlijke chape overeenkomstig het principe van de "vlottende deklaag". De isolatie wordt naadloos verwerkt en langsheen de muren en tot plinthoogte wordt een randstrook aangebracht.

6.2. Chape

De eigenlijke afwerkinglaag of chape bestaat uit een mengeling van rijnzand en cement, glad afgewerkt. De dikte is afhankelijk van de aanwezige in te werken buizen en leidingen en wordt afgestemd op de gekozen vloerafwerking. De vloerchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidisolatie (Plastifoam of gelijkwaardig) en randstroken. De chapes zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

6.3. Stenen vloeren en muurbekleding

De totale dikte vloeropbouw boven betonplaat wordt voorzien op ca. 18 cm.

De vloerbekleding is naar keuze voor zover niet geplaatst (te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor) en volgens beschikbare plaatsen:

Keramik, volgens keuze cliënt, in de keuken, WC, badkamer en berging in het appartement. Handelswaarde 50 euro/m² excl. BTW, met afmeting van maximaal 60x60cm.

Overall worden de bijpassende plinten voorzien telkens in overeenstemming met de vloer. In de badkamers en douchekamers komen de muurtegels tot tegen de vloer en zijn er geen plinten nodig waar

faience aansluit aan vloer. Wandtegels zijn voorzien in de badkamer ter hoogte van bad en douche. Het zijn faiencetegels met particuliere handelswaarde voor een totaalbudget van 2 000 euro excl. BTW met inbegrip van standaardplaatsing tot afmetingen 30/30, te verdelen in het appartement en te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor. De voegen worden uitgevoerd in natuurkleur of wit. Badkamer en douchekamer: badkuip & douchebak worden ingemetseld en uitbekleed tot op deurhoogte; eventuele schuine kanten worden niet uitbekleed.

De gemene delen en de trap hebben een stenen vloer volgens keuze architect. Plaatsing ten laste van de bouwpromotor.

7. SCHILDERWERK

De gemene delen, met uitzondering van de kelders, bergingen, en technische ruimtes, worden geschilderd in een kleur volgens keuze architect.

Het schilderen of behangen van de appartementen is voor rekening van de kopers.

8. BINNENSCHRIJNWERK

8.1. Interieurschrijnwerk

Venstertabletten in MDF met een dikte van 2cm, voorzien aan de vensters met borstwering. Leidingen of buizen aan plafond, behalve de berging, worden voorzien van een omkasting in MDF of gyproc. Alle binnenschrijnwerken zijn verder af te werken en te schilderen door de kopers.

Het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, ingewerkte vloermatten, enz... worden op maat gemaakt volgens de detailtekeningen van de architect.

Het overige meubilair dat op de plannen getekend staat, dient enkel ter illustratie.

8.2. Deuren en trappen

De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in aluminium. De omlijsting bestaat uit een standaard te schilderen casement in het vlak van de muur met daarop frontaal een smalle omlijsting of standaard chambranle. De deur is voorzien van aluminium krukken en een slot met 1 sleutel voor sanitaire ruimtes (gastenwc en bad- of douchekamer). Het deurblad is schildersklaar, het kozijn is onbehandeld. De inkomdeuren van het appartement zijn vlakke effen branddeuren. De brandbestandheid is 30 minuten minimum. De binnenkasten en de lijsten zijn bestemd om geschilderd te worden. Als slot is een high security veiligheidscilinder voorzien, met een security-card en in combinatie met de inkomdeur gemene delen, inkomdeur appartement en privatieve berging. Tevens voorzien van een van buiten niet afschroefbare slotplaat. De deurtrekker (buitenkant) is een metalen trekker volgens keuze architect, de kruk binnenkant een halve metalen kruk.

9. KEUKEN

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen in samenspraak met koper en leverancier, met inbegrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, enz,... De op de plannen ingetekende keukens gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief. Handelswaarde voor keuken met inbegrip van toestellen en plaatsing: 15.000 euro, excl BTW.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals:

- * kookplaat
- * oven
- * vaatwas
- * frigo met diepvriesvak
- * geïntegreerde dampkap
- * 2 inox onderbouwspoelbakken en een chroom mengkraan met mobiele hals







IV. ALGEMENE VOORWAARDEN

1. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de promotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper. De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige aanvaarding van het appartement.

2. WIJZIGINGEN

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de voornoemde documenten, weze door de ter zake bevoegde overheid opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven. Voor zover de promotor dit mogelijk acht, kunnen de plannen van de privatieven na verkoop gewijzigd worden in samenspraak met de architect en met uitzondering van structurele onderdelen en technische kokers of andere vertikaal doorlopende elementen. Alle wijzigingen dienen schriftelijk en tijdig te worden meegedeeld en zijn voorwerp van verrekening van bouwkost en erelonen architect. De bouwheer kan geen termijn garanderen in geval van wijzigingen doordat het vastgestelde werkschema wordt verstoord. Aan andere personen dan de bouwheer meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel. Voor alle wijzigingen zullen ereloon- en studiekosten aangerekend worden, bijkomend aan de bouwkost. 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, met uitsluiting van de ruwbouw. 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 promotor.

Op de door de promotor voorziene kostprijs van de door de koper gesupprimeerde werken zal geen teruggave gebeuren bij wijze van kostenvergoeding van alle door de promotor gedane uitgaven en werken, alsook voor de gedeerde winst op de niet uit te voeren werken. Door het feit een wijziging aan te brengen, ziet de koper af van zijn opleveringsdatum. Het is de koper verboden om voor de oplevering van het gehele gebouw, zelf of door derden, werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

3. MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige beknopte beschrijving 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 de temperatuur- en vochtschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De beschrijvingen en merken opgesomd in het lastenboek mogen niet gewijzigd worden, enkel in het geval van overmacht of voor redenen buiten de wil van de promotor.

Iedere vervanging mag enkel gebeuren door een gelijkwaardige of betere kwaliteit.

4. PLANNEN

De erelonen van de architect zijn inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn klant, de bouwheer. De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in dit ereloon.

Alle op de tekeningen of in de beknopte beschrijving genoemde maten zijn nominaal (plus minus maten ifv bestaande burens). De secties van kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De secties van technische kokers worden in samenspraak met uitvoerders vastgelegd en kunnen licht afwijken van de plannen.

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

5. COÖRDINATIE

Voor een vlotte gang van zaken en de goede en juiste uitvoering der werken worden alle wijzigingen en supplementen via de promotor gedaan. Geen enkele wijziging wordt aanvaard die niet rechtsreeks van klant naar bouwheer gebeurt.

6. VEILIGHEID

De werf voldoet aan de geldende veiligheidsvoorschriften, zoals:

- dragen van persoonlijke veiligheidsuitrusting
- afsluiten van openingen
- plaatsen van leuning
- gebruik van aangepaste ladders

De bouwpromotor 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 veiligheid- 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

7. EPB-VERSLAG

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

Daarnaast stelt de bouwpromotor 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.

8. BETALINGSVOORWAARDEN

Bij ondertekening compromis: 5% op de totaalprijs (grondwaarde + bouwwaarde) als aanbetaling.

Bij verlijden akte: volledige grondwaarde verminderd met de aanbetaling 5%

Betalingsschijven bouwwaarde:

- | | |
|--|-----|
| • 1°: werfoprichting | 10% |
| • 2°: vloerplaat kelder | 10% |
| • 3°: vloerplaat gelijkvloers | 10% |
| • 4°: vloerplaat 1ste verdiep | 10% |
| • 5°: vloerplaat 2de verdiep | 10% |
| • 6°: aanvang dakgebinte | 10% |
| • 7°: aanvang technische installaties. | 5% |
| • 8°: aanvang buitenschrijnwerk | 10% |
| • 9°: aanvang chape- en pleisterwerken | 10% |
| • 10°: plaatsing cv en sanitair | 10% |
| • 11°: voorlopige oplevering | 5% |

