LASTENBOEK

0. ALGEMEEN

Residentie “WAL 18” zal residentieel ontwikkeld worden op enkele tientallen meters van de bekende Maastrichterstraat en het Julianus shoppingcenter in Tongeren.
De residentie ligt op de hoek van de “11de Novemberwal” en “18de Oogstwal”. De inkomhal van de woonentiteiten zijn te bereiken via de “18de Oogstwal” en “11de Novemberwal”. De in/uitrit van de ondergrondse parking bevindt zich aan de “11de Novemberwal”.
Het totale project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische als op architecturale kwaliteiten.
De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om in residentie “WAL 18” een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.
Het is niet alleen een uitvoering van waarde en goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

Realisatie:	VASO CONSTRUCTIONS BVBA HAVERMARKT 22 3500 HASSELT
Verkoop:	VESTIO HAVERMARKT 22 B-3500 HASSELT 011 800 000
Architect:	ARCHITECTENBUREAU BART STEVENS TONGERSESTEENWEG 173 3720 KORTESSEM 011 726 262
Studiebureau:	B.T.A. INGENIEURS BVBA LUIKERSTEENWEG 227 3500 HASSELT 011 274 646
EPB & Veiligheid:	STETO BVBA RODEHEIDE 68 3980 TESSENDERLO 013 67 65 24

1. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

1.1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

1.1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota’s en stabiliteitsplannen op.

1.1.2. Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

1.1.3. Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren, liftschachten, traphallen en gewapende betonnen balken, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

1.1.4. Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken.

1.1.5. Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.
Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

1.2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

1.2.1. Draagstructuur

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in een combinatie van kalkzandsteen lijmelementen, en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit. De gemene scheidingsmuren tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Tussen de scheidingsmuren wordt isolatie geplaatst.

1.2.2. Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in gewapende breedvloerplaten opgestort met beton en voorzien
volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

1.2.3. Binnenmuren

De lichte scheidingswanden worden geplaatst in gipsblokken en/of snelbouwblokken.

1.2.4. Gevels

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in gevelsteen/betonelementen met een dunbedmortel. Merk en type volgens keuze architect. Bepaalde delen van de gevels worden afgewerkt in hout, volgens keuze architect.

1.2.5. Voegwerken

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

1.3. DAKWERKEN

1.3.1. Platte daken

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit meerlaagse dakdichting met technische goedkeuring + 10-jarige waarborg.

1.4. ISOLATIE

1.4.1. Thermisch

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB- regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Concreet betekent dit dat het globaal thermisch comfort minstens verbeterd wordt tot E50. Tevens worden alle woningscheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

1.4.2. Akoestisch

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op

de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.
Invloed van het gedrag, leefgewoonten en materiaalkeuzes van bewoners:
Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, kan niet vermeden worden dat er enig geluid hoorbaar is in de appartementen, afkomstig van andere appartementen: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basis-comfort.

De bewoners/eigenaars worden verondersteld open te staan voor eventuele klachten van mede- bewoners/eigenaars van het gebouw, m.b.t. eventuele overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van roepen of luid praten in de buurt van ventilatie- openingen of ten gevolge van het hard dichtslaan van deuren. Desgevallend zullen ze ofwel hun gedrag aanpassen en/ofwel op eigen kosten de nodige maatregelen nemen door bv zelfklevende geluiddempende band of andere geluidsdempers aan te brengen tegen de aanslaglat van de betreffende binnendeuren (zonder echter de brandweerstand van eventuele Rf-deuren nadelig te beïnvloeden).
Mogelijk worden in de basisakte van het gebouw beperkingen opgelegd m.b.t. de vloerafwerking, die door kopers mag aangebracht worden.
Vloerafwerkingsmaterialen die de normale vloeropbouw onmogelijk maken, zijn niet toegelaten, noch het aanbrengen van leidingen of andere constructies in de vloeropbouw, die de continuïteit van de contactgeluidsisolatie onderbreekt of een andere negatieve invloed heeft op de contactgeluidsisolatie

1.4.3. Vocht

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

1.5. BUITENSCHRIJNWERK

1.5.1. Ramen in Aluminium

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbel isolerende beglazing en het nodige beslag. Er zullen verluchtingsroosters voorzien worden volgens de geldende EPB-regelgeving.

1.5.2. Glas

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met Ugmax-waarde conform de epb vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort.

1.6. GEVELELEMENTEN

1.6.1. Terrassen

De terrassen en balkons worden afgewerkt met decoratieve betontegels op noppen. De scheiding tussen aanpalende balkons en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of ondoorzichtige glazen of houten panelen, betonelementen volgens keuze architect.

1.6.2. Terrasleuningen

De terrasleuningen zijn uitgevoerd met een glazen borstwering + alu steun- en kaderwerk. De kleur van de profielen wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

1.6.3. Dorpels

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal-aluminium, volgens keuze architect.

1.7. AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN

1.7.1. Riolering

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

1.7.2. Afvoeren

De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink voor de zichtbare delen, in PVC of PE voor de ingewerkte delen.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1. INKOMHAL

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder beglaasd. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De afwerking van de inkomhal is voorzien in natuursteen tegels, de wanden zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een slot en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding.

2.2. TRAPHAL

De gemeenschappelijke traphallen evenals de trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden uitgevoerd in beton met antislip trapneus. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen worden uitgevoerd in beton of zichtbaar beton metselwerk. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt eenzijdig voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elk verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

2.3. LIFTEN

Per trappenhal wordt er een personenlift voorzien van 8 personen en rolstoeltoegankelijk volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn in staalplaat, die in de fabriek van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgen, bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

2.4. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met open staanplaatsen, technische lokalen en meterlokalen. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten ; voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken

via een afrit in geborstelde beton, via een automatische geventileerde poort door middel van een individuele afstandsbediening (1 per autostaanplaats). De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en de liften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

2.5. BUITENAANLEG

Elke inkom wordt voorzien van een huisnummer. De buitenaanleg , beplanting en verhardingen gebeurt volgens advies en conform het omgevingsplan/tuinplan. De verharde terrassen van de grondgebonden appartementen worden voorzien van een decoratieve betontegel. Er wordt gezorgd voor een aangepaste buitenverlichting aan de toegangen, deze zal gestuurd worden door een schemerschakelaar.

2.6. SLOTENPLAN

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (ook deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen), worden veiligheids-profielcilinders met eigendomscertificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.
Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. slechts 1 sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privatieve delen van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatie-weg vanuit de kelder. De private bergruimtes en/of individuele garages in de kelder, worden, mits meerprijs, betrokken in het slotenplan. Hetzelfde is van toepassing op eventuele afsluitbare tuinpoortjes van tuinen of terrassen, uitgevend op een gemeenschappelijke buitenruimte.
Tijdens de bouw- en afwerkfase van de appartementen worden in de gemeenschappelijke inkomdeur en de individuele inkomdeuren van de appartementen voorlopige werfcilinders geplaatst, die verdeeld worden onder de verkoper, de architect en de verantwoordelijke afgevaardigden van de aangestelde aannemers.
Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel en een sleutel van de voorlopige werfcilinders van de gemeenschappelijke delen. Bij oplevering van de gemeenschappelijke delen, worden ook deze profielcilinders vervangen en zullen de eigenaars hun sleutel(s) van de werfcilinders inleveren bij de verkoper of de syndicus, indien deze dan al is aangesteld.
Het slotenplan wordt beheerd door de verkoper en daarna door de syndicus, d.w.z. dat alleen hij/zij, via het eigendomscertificaat, gemachtigd is om sleutels te laten bijmaken of om sloten te laten vervangen.
Het is mogelijk dat de verkoper en nadien de syndicus zal beschikken over een hoofdsleutel, die alle deuren, behorend tot het algemeen slotenplan kan bedienen.
Het gebruik van deze sleutel is beperkt tot noodgevallen of bij deurwaardersexploot.
Ook de plaatselijke brandweer kan beschikken over een hoofdsleutel, via een sleutelkluisje aan de buitenzijde van het gebouw of via een ander systeem dat ervoor zorgt, dat alleen de brandweer toegang heeft tot deze hoofdsleutel.
Indien er hoofdsleutels zijn, zal het aantal en de bezitters ervan, schriftelijk meegedeeld worden aan de eigenaars van de appartementen, bij oplevering; jaarlijks wordt deze informatie herhaald en geactualiseerd via het verslag van de syndicus.

2.7. BRANDVEILIGHEID

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer. De brandweer maakt een keuringsverslag aan het einde van de werken.

3. AFWERKING VAN DE COMMERCIËLE RUIMTE

3.1. ALGEMEEN

De commerciële ruimten wordt standaard casco afgewerkt, d.w.z. ruwbouw, winddicht.

4. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

4.1. ALGEMEEN

Er wordt de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.
De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen en/of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.
Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er slechts één contactpersoon.
Alle prijzen vermeld zijn inclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

4.2. PLEISTERWERKEN

4.2.1. Muren

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat.

4.2.2. Plafonds

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtingsbuizen, worden glad bepleisterd met een dunpleister en schilderklaar afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden.
Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden.
Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

4.3. CHAPEWERKEN

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape.

4.4. VLOERAFWERKING

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/30cm en 60/60cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ... kan er een

supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl, laminaat of andere vloerbekleding. Parket, vinyl en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.
Plinten zijn in alle ruimtes voorzien op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/7cm en 45/7cm is, type normaal. De basishoeveelheid voor plinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten.
Raamtabletten worden uitgevoerd in crèmekleurige natuursteen, hebben een dikte van 2cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

4.4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer

Woonkamer-keuken-inkomhal-toilet:
50€/m² particuliere aankoopwaarde, incl. BTW
Overige ruimtes : 35€/m² particuliere aankoopwaarde, incl. BTW
Plinten: 13€/lm particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

4.5. WANDBETEGELING

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht),gebruik van vloertegels als wandtegel, ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies inbegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.
4.5.1. Badkamer en toilet
De wanden boven het bad worden afgewerkt met wandtegels gelijmd tegen de wand, lopende tot een hoogte van 200cm. Het bad wordt langs de voorzijde dicht gemaakt en recht naar beneden afgewerkt met wandtegels (volgens basisopstelling/afmetingen). Het douchegedeelte in het bad wordt voorzien van een vochtcoating. Voor de appartementen die in de basis voorzien zijn van een douche worden de twee wanden van de douche afgewerkt met wandtegels gelijmd tegen de wand, lopende tot een hoogte van 225cm. De vochtcoating wordt hier voorzien in de douche in plaats van boven het bad (volgens basisopstelling/afmetingen). Er zijn geen wandtegels voorzien in het toilet. De basishoeveelheid voor wandtegels is gelijk aan de netto oppervlakte zoals hierboven beschreven +5% snijverlies. (ongeveer 10 m² per appartement)
Wandtegels: 35€/m² particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

4.5.2. Keuken

Wandtegels in de keuken zijn niet voorzien.

4.6. BINNENSCHRIJNWERK

4.6.1. Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

4.6.2. Binnendeuren

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke schilderdeuren, met omlijsting in MDF om te schilderen en standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het voorziene budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan
Binnendeuren: 220€/per deur particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

4.6.3. Inkomdeur

Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvertragende schilderdeuren, Rf 30min., met deurspion voorzien van een slot met meerpunt-sluiting.

4.7. KEUKENINRICHTING

Voor elk appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit inbegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor de basisaansluitingen in de keuken zie 4.10 Sanitaire installatie en 4.11 Elektrische installatie.
De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en inclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van 80€/m2 BTW inclusief – berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras met een minimum budget van 7.000 € BTW en plaatsing inclusief.

4.8. BADKAMER- EN TOILET-INRICHTING

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer zie 4.10 Sanitaire installatie en 4.11 Elektrische installatie.
De handelswaarde van alle sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren, inclusief plaatsing en inclusief BTW, zijn berekend op een handelswaarde van 40€/m² BTW - berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras met een minimum budget van 4.000 € BTW inclusief.

4.9. CENTRALE VERWARMING

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien op aardgas door middel van een gaswandketel met een gesloten verbrandingskamer. De verwarmingselementen zijn in plaatstaal, in een standaard witte kleur. Aan alle verwarmingselementen, behalve deze in de ruimte met omgevingsthermostaat, worden thermostatische kranen voorzien. De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de living. De individuele aardgas wandketel is van het condenserende type.
De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering (door het studiebureau technieken berekend). Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Living en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

Er worden geen verwarmingselementen voorzien in het toilet, de berging en de inkomhallen.

4.10. SANITAIRE INSTALLATIE

4.10.1. Algemeen

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

4.10.2. Opbouw

Badkamer

- 1 aansluiting voor bad (warm en koud water)

- 2 aansluitingen voor wastafels met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

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

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

Berging
- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)

4.11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

4.11.1. Algemeen

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende dienst voor controle.
Voor elk appartement is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt geplaatst in de kelder. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

4.11.2. Opbouw

Algemeen
- Een verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars zijn aanwezig in elk appartement (zie berging)
- De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen
- De toebehoren zijn ivoorkleurig, type Niko of gelijkwaardig

Hal
- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder

Living
- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 4 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting RJ45 (utp)
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 binnenpost videofoon /deurbel installatie

Keuken
- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt aan de wand
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact boven werktablet
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

Toilet
- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Berging
- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine*
- 1 stopcontact droogkast*
- 1 stopcontact gaswandketel (+ connectie thermostaat)
- 1 aansluiting ventilatie
- 1 verdeelbord

* Wasmachine en droogkast worden op een aparte kring voorzien.

Badkamer
- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Slaapkamer(s)
- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

Terras
- 1 lichtpunten inclusief armatuur (keuze door promotor/architect)
- 1 waterdicht stopcontact (t.h.v. hoofdterras)

Zonnepanelen
- Bij alle appartementen uitgezonderd appartement 3.01 en 4.01 worden zonnepanelen voorzien om te voldoen aan de eis van hernieuwbare energie.

4.12. VENTILATIE

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem conform de nieuwe EPB richtlijn. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma.

4.13. NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

5. BIJZONDERE VOORWAARDEN

5.1. KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.
Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 70% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen

enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

5.2. AFMETINGEN EN PLANNEN

De bruto oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de binnenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden, trappen, en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

5.3. WIJZIGINGEN

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

5.4. KLACHTEN

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

5.5. TOEGANG TOT DE WERF

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

5.6. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

5.7. ERELONEN ARCHITECT – INGENIEUR - VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR - EPB- VERSLAGGEVER

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

5.8. EERSTE OPKUIS EN DROGING

De appartementen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.