

BEKNOPT BESCHRIJVING DER WERKEN EN MATERIALEN.

1. Omschrijving van de private ruwbouwwerken

1.1. Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de goedgekeurde stedenbouwkundige plannen (ref. 2009/00168, afgeleverd op 3/11/2009).

1.2. Grond-, funderings- en betonwerken.

De funderingen worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en het bodemonderzoek.

De bouwwerken worden uitgevoerd conform met de stabiliteitsstudie van een erkend ingenieursbureau.

1.3. Buitenparament.

De gevels worden opgetrokken in een rood-bruin genuanceerde gevelsteen, die nadien zuiver zullen worden ingevoegd.

1.4. Binnenmetselwerk.

De dragende en niet-dragende binnenmuren zullen worden gemetseld in snelbouwblokken, type Poro+.

1.5. Deur- en vensterdorpels, gevelornamenten.

Dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen van 5 cm dikte, boven- en voorzijde geschuurd.

1.6. Terrassen.

De terrassen worden afgewerkt in architectonisch beton.

De terrasleuningen zijn voorzien in gemoffeld staal volgens de plannen.

1.7. Dakafwerking.

Hellende daken: worden afgewerkt met betonnen dakpannen, type Royal, kleur: zwart.

Platte daken: worden afgewerkt met een waterdichtingsmembraan, uitgevoerd door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Onder het membraan wordt er een drukvaste isolatielaag geplaatst van 8 cm op een hellingsbeton.

Zinkwerken: de goten en afvoeren buiten het gebouw zijn in zink.

1.8. Buitenschrijnwerk.

Ramen en deuren: worden uitgevoerd in aluminium, in RAL-kleur te kiezen door de projectontwikkelaar. Overal is er superisolerende beglazing 5/15/4 mm voorzien met een K-waarde van 1,1. De ramen en deuren worden tegen de gevelsteen afgekit met een siliconen mastiek.

1.9. Isolatie.

1.9.1. Spouwisolatie:

Wordt uitgevoerd in halfharde rotswolplaten van 7,5 cm dikte met behoud van spouwmuurventilatie.

1.9.2. Dakisolatie:

De hellende daken worden geïsoleerd door middel van 16 cm dikke soepele glaswoldekens tussen de houten plafondroostering.

De platte daken worden geïsoleerd met drukvaste isolatie van 8 cm dikte.

1.9.3. Geluidsisolatie:

Op de vloerplaat van de appartementen op de verdieping wordt er een akoestische vloermat voorzien, dewelke tegen de wanden van de naastliggende appartementen wordt opgeploid. Tussen de aangrenzende binnenmuren van de verschillende appartementen worden 2 aparte muren opgetrokken met daartussen halfharde rotswolplaten van 2 cm dikte.

1.9.4. Vloerisolatie:

De vloer van de handelsruimtes op het gelijkvloers wordt geïsoleerd met PUR-schuim van 6 cm dikte.

1.10 Rook- en ontluchtingskanalen.

De verluchtingskanalen en schouwen van de verwarmingsinstallatie zullen geprefabriceerd worden volgens plan.

1.11. Riolering.

De afvoerbuizen van sanitair en wc's zullen worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC buizen volgens het rioleringsplan.

Via de verzamelputten zal het afval- en sanitair water naar de openbare riolering worden afgevoerd.

Het geheel is voorzien van de nodige reukafsluiters, ontstoppings- en verluchtingstukken. Het afgevoerde regenwater van de dakafwatering wordt via Benor gekeurde PVC buizen naar de regenwaterputten van 7500 liter geleid.

2. Omschrijving van de private afwerking.

2.1. Algemeen.

De keuze van de vloer- en wandafwerking (faience), binnendeuren, keuken, badkamer, enz..., dient te gebeuren in de toonzalen, aangeduid door de projectontwikkelaar, waar steeds een ruime keuze voorhanden is.

De getekende meubilering is enkel aangeduid ten titel van indicatie.

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect, ingenieur of hemzelf nodig worden geacht om het totale project naar behoren uit te voeren.

Tevens behoudt de projectontwikkelaar zich het recht om sommige bouwmaterialen, beschreven in dit lastenboek te vervangen door andere bouwmaterialen, voor zover ze geen minderwaarde geven aan het project. Dit kan indien de beschreven materialen niet tijdig kunnen bekomen worden door overmacht, door het stoppen van de productie, esthetische of constructieve onverenigbaarheid of andere.

Wijzigingen die aangebracht worden op vraag van de koper, kunnen enkel de afwerking betreffen en zullen worden verrekend in min of meer.

De projectontwikkelaar, architect of ingenieur zijn volstrekt vrij om deze wijzigingen op vraag van de koper, al dan niet toe te staan.

Omwille van de coördinatie en de verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden, na schriftelijke opdracht, door de aannemers aangeduid door de projectontwikkelaar.

Het is de koper niet toegestaan werken uit te voeren of te laten uitvoeren door derden, vóór de voorlopige oplevering der werken. De koper kan voor de voorlopige oplevering het appartement enkel betreden onder toezicht van de architect of projectontwikkelaar. Mocht de koper het appartement toch betreden zonder toestemming, dan is de projectontwikkelaar niet verantwoordelijk voor eender welke aangebrachte schade aan het appartement.

Schilder- en behangwerken zijn niet voorzien, tenzij anders vermeld werd.

2.2. Elektriciteit.

Algemeen:

De installatie is conform de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De zekeringkast zal geplaatst worden in de berging.

De installatie is zonder inbegrip van de armaturen en lampen.

De installatie wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Stopcontacten en schakelaars zijn van het type Niko PR 20.

De meterkasten worden geplaatst door de stroomleverende maatschappij in een daartoe voorziene ruimte in de gemeenschappelijke hall conform de geldende voorschriften.

Installatie per appartement:

Hall :
- bel aan inkomdeur
- 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Living:
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 stopcontact radio / tv
- 1 stopcontact telefoon
- 1 aansluiting voor kamerthermostaat
- 1 parlofooninstallatie

Keuken:
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact afzonderlijk gezekeerd elektrische kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 3 stopcontacten op het werkblad

Toilet:
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 gedwongen elektrische ventilatie met drukknop

Badkamer(s):
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar 2-polig
- 1 voeding voor badkamermeubel
- 1 stopcontact

Slaapkamers:
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor tv in 1 slaapkamer

Berging:
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine afzonderlijk gezekeerd
- 1 stopcontact voor droogkast afzonderlijk gezekeerd
- 1 aansluiting voor cv installatie
- 1 stopcontact

Berging verdieping: - 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Overloop: - 1 lichtpunt kruis met 3 schakelaars

Terras(sen): - 1 lichtpunt met 1 schakelaar vanuit de living/keuken

2.3. Pleisterwerken.

Alle muren en plafonds van de bewoonbare vertrekken worden vlak bepleisterd, de ramen en deuren worden ingepleisterd. De houten dakconstructie op de verdieping wordt bekleedt met gyplat-platen, deze platen worden erna vlak bepleisterd.

Alle buitenhoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekijzers.

2.4. Sanitair.

De aanvoerbuizen van koud- en warmwater worden uitgevoerd in buizen van het type "Alpex". Dit alles wordt uitgevoerd met de nodige verdelers met aansluitingen, ophangingen, vertrekstukken, eindstoppen, reducties en klemmen. De afvoerbuizen worden uitgevoerd in PVC met Benor kenmerk. Het leidingsnet vertrekt vanaf de waterteller dewelke geplaatst wordt door de verdelingsmaatschappij. De nodige afsluitkranen en terugslagkleppen, vlak achter de watermeter, zijn eveneens voorzien.

Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor een enkele spoelbak in de badkamer, voor het ligbad in de badkamer, de uitgietsbak in de berging, de gootsteen in de keuken en de douche in de badkamer (enkel app. 3 en 4). Het toilet, de handenwasser op het toilet en de wasmachine zijn voorzien van koud water.

Elk appartement heeft zijn afzonderlijke waterteller, deze bevindt zich in de gemeenschappelijke ruimte.

De warmwatervoorziening gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

Toestellen:

Toilet:

- staande WC in porselein met dubbel toets jachtbak (2x in app. 3 en 4)
- handwasbakje in porselein + koudwaterkraan
- chroom papierrolhouder
- handdoekring
- spiegel

Badkamer:

- badkuip in acryl met automatische badlediging en mengkraan met handdouche
- douche met bak in kwadryl met mengkraan en handdouche (app. 3 en 4),
- badmeubel met 1 ingebouwde witte wastafel en chroom mengkraan, onderkast, grote spiegel en luifel met 2 inbouwspots en een stopcontact (2 meubels voorzien in app. 3 en 4)

Berging:

- plaatstalen uitgietsbak met koud- en warmwaterkraan.

De particuliere aankoopwaarde van de sanitaire toestellen van de appartementen 1 en 2 bedraagt € 2 200,00 (excl. BTW en incl. plaatsing). Voor de appartementen 3 en 4 bedraagt de aankoopwaarde € 3 500,00 (excl. BTW en incl. plaatsing). De toestellen dienen gekozen te worden bij Lambrechts te Hasselt.

2.5. Centrale verwarming.

De appartementen worden individueel verwarmd met een gaswandketel op aardgas en met plaatstalen radiatoren.

De gaswandketel wordt gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de woonkamer.

De volgende temperaturen worden gegarandeerd met een buitentemperatuur van - 10° C.

Living, keuken: 22°C

Badkamer: 24°C

Slaapkamers: 18°C

Er zijn geen radiatoren voorzien in het toilet, bergingen, hall en in de gemeenschappelijke delen.

2.6. Vloerafwerking.

2.6.1. Vloeren:

Keramische vloertegels met een particuliere aankoopwaarde van € 30,00/m² incl. BTW zijn voorzien in de woonkamer, keuken, berging, inkomhall, wc en badkamer.

De betegelde plaatsen zijn voorzien van een keramische plint met een particuliere aankoopwaarde van € 5,00/lm incl. BTW.

De plaatsing is inbegrepen in de prijs van het appartement voor zover het formaat van de tegels begrepen is tussen 20 en 40 cm.

Voor andere formaten, speciale legstructuren, natuursteen, parket, e.d., zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

2.6.2. Wandbekleding:

De verticale wanden in de badkamer worden betegeld tot tegen het plafond.

Onder het bad is er een toezichtluikje voorzien.

De particuliere aankoopwaarde van de wandtegels bedraagt € 25,00/m² incl. BTW. Boordjes of decortegels alsook speciale plaatsingsmotieven zullen een meerprijs tot gevolg hebben.

2.6.3 Stofdorpels en venstertabletten:

Deze worden uitgevoerd in een marmersoort met een handelswaarde van € 112,00/m² incl. BTW.

De venstertabletten hebben een dikte van 2 cm en worden zijdelings ingewerkt in het pleisterwerk en hebben een oversteek van ong. 3 cm aan de voorzijde.

2.6.4. Zachte vloerbekleding:

In de slaapkamers en overloop is er een zachte vloerbekleding voorzien van € 25,00/m² incl. BTW en plaatsing (type linoleum). Hierop wordt er een ongeschilderde houten plint voorzien.

2.7. Binnenschrijnwerk.

2.7.1. Binnendeuren:

De deuren van de appartementen zijn vlakke, onbehandelde MDF deuren met een standaardomlijsting in MDF, met een witte PVC of aluminium kruk en 3 aangepaste aluminium scharnieren per deur.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke brandvrije Rf 1/2u deur om te schilderen, en is voorzien van een kruk aan binnen- en buitenzijde en heeft een cilinderslot.

2.7.2. Trap:

De verdiepingstrap van appartement 3 en 4 is een open beuken trap, met rechte houten spinnen (type 11 t.e.m. 16 Weldimo) als leuning. Het vernissen van de trap en leuning in kleur 0 (naturel) is inbegrepen.

2.7.2. Keuken:

De opstelling van de keuken wordt voorzien volgens detailplannen opgesteld door Het Kookhuis te Kermt/Hasselt. Eventuele afwerking en apparaten kunnen in Het Kookhuis worden gekozen met een totale waarde van € 6 000,00 excl. BTW.

2.8. Oplevering.

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na het verwijderen van afval en puin.

3. Omschrijving van de gemeenschappelijke delen

3.1. Brandveiligheid.

Het gebouw voldoet volledig aan de specifieke normen voorgeschreven door de brandweer. De nodige brandwerende deuren worden aangebracht.

3.2. Elektriciteit.

De gemeenschappelijke hall is volledig uitgevoerd met armaturen, lampen en noodverlichting.

Er zijn minuutschakelaars voorzien voor de trappenhal en de inkom alsook de doorrit naar de autostandplaatsen

3.3 Waterleiding.

Er wordt een gemeenschappelijke buitenkraan voorzien. Deze waterkraan wordt verbonden aan de watermeter van het rechtse handelsruimte dewelke jaarlijks een afrekening maakt naar de gemeenschap.

3.4. Inkom- en trappenhallen.

De inkomhal van de appartementen wordt uitgevoerd volgens het detailplan van de architect. De brievenbussen en parlofooninstallatie worden in het geheel geïntegreerd.

De vloer van de gemeenschappelijke hall, trappen en bordessen wordt bekleedt in natuursteen type MIRABELLE. De leuning van de trappen zijn van gelakt staal.

De algemene inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang uniform geschilderd.

De gemeenschappelijk trap- en inkomhal van de appartementen worden behangen met glasvezel en worden nadien geschilderd. De kleur wordt bepaald door de projectontwikkelaar en zal uniform het geheel worden uitgevoerd.

3.5. Infrastructuur.

De achtergelegen grond en parkeerplaatsen worden aangelegd zoals voorzien op plan. Er worden blauwe gekapte kiezels voorzien. Hagen en bodembedekkers worden aangeplant volgens plan.

3.6. Aansluitingen nutsvoorzieningen (zijn voorlopig niet opgenomen in de verkoopprijs)

De aansluitingskosten voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, telefoon en riolering zijn ten laste van de kopers en zullen afgerekend worden vóór de voorlopige oplevering.

4. Betalingen

Grondprijs: 5% bij het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst en het saldo (95%) bij het verlijden van de notariële akte.

Constructieprijs: de constructieprijs is de totale prijs min de grondprijs.

De betaling dient te gebeuren in volgende schijven:

1. Voorschot	5%
2. Aanvang der werken	5%
3. Vloerplaat boven kelderverdieping	10%
4. Vloerplaat boven gelijkvloers	10%
5. Vloerplaat boven eerste verdieping	15%
6. Na dakbedekking	15%
7. Na buitenschrijnwerk	10%
8. Na bevloeringswerken	15%
9. Na binnenschrijnwerk	10%
10. Bij voorlopige oplevering	5%

Bij elke betaling dient de verschuldigde BTW te worden voldaan.

De minder- en meerwerken worden afgerekend bij de voorlopige oplevering der werken

Notariskosten: de notariskosten betreffende de aankoop van de grond en het appartement, evenals de kosten in de bijdrage van de basisakte zullen vereffend worden bij het verlijden van de akte.