

VERKOOPSLASTENBOEK – F1

Residentie

ATHOS



19 luxe appartementen / assistentieflats / 343 m2 handel

Gelegen Overpelt : Ringlaan – Houtmolenstraat

Verkoop : FRANSSEN PROJECTS BVBA
Astridlaan 249
3900 Overpelt

Tel. : 011/64 50 50
Mob.:0475/36 48 39
e-mail : info@franssen-projects.be

www.franssen-projects.be

Promotor : FRANSSEN PROJECTS BVBA
Willem II straat 61
3900 OVERPELT

Architect : Ruddi De Cremer
Ringlaan 201 b 3
3900 Overpelt

INLEIDING

1.1 Ligging

Het project is centraal gelegen in het centrum van Overpelt , in een binnengebied omgeven door de Ringlaan de Houtmolenstraat en de Dorpsstraat.

1.2 Gebouwen

Residentie “ ATHOS ” is samen met Porthos en Aramis (volgende fase) een prachtig en modern Totaalbouwproject **Residentie “ DE 3 MUSKETIERS ”** met Athos als 1ste fase in een geheel.

Met de nodige service en diensten gesitueerd aan de noordelijke ring van Overpelt in het centrum, vlakbij het rustoord, het nieuwe ziekenhuis, de nodige winkels, het openbaar vervoer, apotheek , bank enz . zullen deze woonentiteiten als toplocatie worden beschouwd.

Met zijn bijzondere, moderne en waardevolle architectuur en de zeer hoge en duurzame afwerkingsgraad en dienstverlening voldoet dit project aan de allernieuwste normen op gebied van de residentiële appartementsbouw en service .

De doordachte planopbouw, door de zuidelijke oriëntatie van de terrassen van alle woonentiteiten en het binnenplein staan borg voor optimaal wooncomfort met de nodige rust . De weloverwogen keuze van de materialen zullen kwaliteit en duurzaamheid verzekeren.

Deze 1ste fase ; “ **Residentie ATHOS** ” zal bestaan uit :

10 prachtige appartementen met grootte tussen de 84 – 90 m² met 2 slaapkamers en ruime terrassen,

2 appartementen met grootte 79 m² met 1 slaapkamer en ruime terrassen,

5 luxe assistentiewoningen met grootte van 100 m² met 2 slaapkamers en ruime terrassen

2 luxe penthouses met grootte tussen 108 – 165 m² met 2 slaapkamers en ruime terrassen of daktuinen tot 305 m²

en 2 afzonderlijke handelsruimten samen 343 m²

Bij iedere woonentiteit hoort ook één ondergrondse parkeerplaats.

1.3 Partners

Franssen Projects focust zich op het ontwikkelen van duurzame buurten. Een woonentiteit moet niet enkel degelijk en functioneel zijn, ze moet ook in balans zijn met de omgeving en de stedenbouwkundige realiteit.

Daarnaast creëren we door de integratie van openbaar vervoer, een doordacht openbaar domein en een mix aan functies en woontypologiën echte 'gemeenschappen'. Duurzaamheid gaat bij ons veel

verder dan energievriendelijke gebouwen, maar kijkt vooral naar de toekomst van onze hele maatschappij.

Bij de bouw van de wooneenheden wordt ruimte gelaten voor de persoonlijke inrichtingskeuzes van de koper wat betreft keukeninrichting, badkamermeubilair en wand- en vloerbekleding en binnenschrijnwerk.

Voor de inrichting wordt samengewerkt met lokale degelijke partners en toonzalen .

Voor elke woonentiteit werd , samen met de ontwerpers en de leveranciers , zorgvuldig een voorstel uitgewerkt dat inbegrepen is in de prijs van deze overeenkomst. Binnen de voorziene budgetten , of mits meerprijs , kan de koper zijn keuze maken binnen het gamma van de leverancier .

De bouwheer heeft conform deze wetgeving een energieprestatieverslaggever aangesteld. Het gebouw wordt energiezuinig ontworpen en voldoet aan strenge eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en luchtverversing met warmterecuperatie.

Wooneenheden binnen de meergezinswoningen hebben een E peil van maximum 50. De nodige certificatie wordt verzorgd en het attest wordt afgeleverd. Alle nodige testen zijn ten laste van Franssen Projects.

Het K peil zal gemiddeld K-30 bedragen, wat ook onder de norm anno 2017 is.

Klantenbegeleiding, keuzes en wijzigingen door de kopers

Franssen Projects wil eveneens borg staan voor de goede begeleiding van haar kopers zodat zij doordachte keuzes kunnen maken voor de afwerking van hun woonentiteit. Een voorstel tot interieur wordt zorgvuldig uitgewerkt met onze partners en vormt de basis van deze overeenkomst.

Inhoudsopgave

BOUWBEPALINGEN

| | |
|---|----|
| 1. VOORBEREIDENDE WERKZAAMHEDEN EN GRONDWERKEN..... | 5 |
| 1.1 Inrichting van de bouwplaats..... | 5 |
| 1.2 Voorafgaande werkzaamheden..... | 5 |
| 1.3 Geschiktmaken van de grond..... | 5 |
| 1.4 Bouwputten..... | 5 |
| 1.5 Grondaanvullingen..... | 5 |
| 2. FUNDERINGEN – KELDERS – METSELWERK – BETON – DRAAGVLOEREN..... | 5 |
| 2.1 Funderingen..... | 5 |
| 2.2 Steun- en keldermuren..... | 5 |
| 2.3 Kelders in gewapend beton..... | 6 |
| 2.4 Opgaand metselwerk..... | 6 |
| 2.5 Buitenmetselwerk..... | 6 |
| 2.6 Bouwsteen..... | 7 |
| 2.7 Gewapend beton..... | 7 |
| 2.8 Staal..... | 7 |
| 2.9 Draagvloeren..... | 7 |
| 3. DAKCONSTRUCTIE – SANERING – METAALSCHRIJNWERK | 7 |
| 3.1 Dakbedekkingen..... | 7 |
| 3.2 Sanering..... | 8 |
| 3.3 Metaalschrijnwerk..... | 8 |
| 4. AFWERKING DER OPPERVLAKKEN..... | 8 |
| 4.1 Binnenbepleisteringen..... | 8 |
| 4.2 Dek- en bedrijfsvloeren..... | 8 |
| 4.3 Vloerisolatie..... | 8 |
| 4.4 Bevloeringen..... | 9 |
| 4.5 Muurbekledingen..... | 9 |
| 4.6 Venstertabletten en stofdorpels..... | 9 |
| 5. HOUTWERK..... | 10 |
| 5.1 Buitenschrijnwerk..... | 10 |
| 5.2 Binnendeuren..... | 10 |
| 5.3 Keukens..... | 10 |
| 5.4 Schrijnwerk allerlei..... | 10 |
| 6. TECHNIEKEN..... | 11 |
| 6.1 Sanitair..... | 11 |
| 6.2 Verwarming en warm water..... | 11 |
| 6.3 Elektriciteit..... | 12 |
| 6.4 Nutsvoorzieningen..... | 13 |
| 7. SCHILDERWERKEN..... | 13 |
| 8. LIFTINSTALLATIE..... | 14 |
| 9. BUITENAANLEG..... | 14 |
| ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN | |
| ALGEMENE BEPALINGEN..... | 14 |
| 2.1 Algemene bepalingen..... | 14 |
| 2.2 Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper..... | 14 |
| 2.3 Materialen , handelswaarden en merkaanduidingen | 15 |
| 2.4 BTW | 15 |
| 2.5 Interieurs | 15 |
| 2.6 Tegenstrijdigheden | 15 |
| A. WIJZIGINGEN EN EXTRA WERKEN..... | 15 |
| B. PLANNEN EN CONCEPT..... | 16 |
| C. EIGEN WERKZAAMHEDEN..... | 16 |
| D. KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS..... | 16 |
| E. WEGLATEN VAN WERKZAAMHEDEN..... | 16 |
| F. TOEGANG TOT DE WERF..... | 17 |
| G. OPLEVERING..... | 17 |
| H. KRIMPVERSCHEIJNSELEN..... | 17 |
| I. BOUWVOCHT..... | 17 |
| J. ONDERHOUD..... | 18 |
| K. BETALING..... | 18 |

BOUWBEPALINGEN

1. Voorbereidende werkzaamheden en grondwerken

1.1. Inrichting van de bouwplaats

De aannemer zal bij aanvang van de werken de volgende inrichting voorzien :

- personeels- en vergaderlokaal
- materieelkeet
- torenkraan
- meterkast voorlopige aansluiting elektriciteit
- standpijp voor watermeter

De containers voor bouwafval, steenpuin en hout worden tijdig afgevoerd.

Het tracé der werken wordt uitgepaald. De hoogte van de bouwplanken tonen in principe het gelijkvloerse peil aan.

Stabiliteitsstudies worden door het studiebureau voorzien.

1.2. Voorafgaande werkzaamheden

De aannemer is ertoe gehouden een toegangsweg tot de werf te voorzien, welke toegankelijk is voor alle onderaannemers.

Deze tijdelijke toegang zal verwijderd worden op verzoek van de bouwheer.

1.3. Geschiktmaken van de grond

De teelaarde wordt afgegraven en verwijderd. Nadien wordt deze teelaarde uitgespreid rondom het gebouw. Overtollige teelaarde zal van de bouwplaats worden verwijderd.

1.4. Bouwputten

De funderingen worden uitgegraven tot op de vaste bodem. Te diep uitgegraven sleuven worden nooit aangevuld met gewone grond.

Een aardingslus wordt conform het AREI geplaatst onder de funderings sleuven of naast de keldervloer.

1.5. Grondaanvullingen

De bouwput wordt aangevuld met zand. Deze zal voldoende aangetrild worden.

De aannemer mag gebruikmaken van uitgegraven of van aangevoerde grond.

Alle overtollige grond zal worden afgevoerd.

2. Funderingen – Kelders - Metselwerk – Beton – Draagvloeren

2.1. Funderingen

De funderingswerken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het raadgevend studiebureau. Deze funderingen worden aangezet tot op vaste grond en op vorstvrije diepte. (algemene kelderplaat)

2.2. Steun- en keldermuren

Het funderingsmetselwerk wordt gemetseld met volle betonblokken die nadien gecementeerd en gebitumineerd worden langs de buitenzijde. Een PVC-folie tegen opstijgend vocht wordt in de opgaande binnenmuren voorzien waar nodig. De zichtbare gemetselde wanden in de kelder worden opgevoegd.

Wachtbuizen in de grond volgens de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningen.

2.3. Kelders in gewapend beton

De kelders worden waterdicht uitgevoerd in gewapend beton volgens de richtlijnen van het studiebureau. Tussen de vloerplaat en de buitenwanden wordt een waterdichtingskim geplaatst. In de vloerplaat zullen de nodige wapeningsstekken uitsteken, die de nadien gestorte betonnen wanden op een degelijke manier zullen verankeren.

In de wanden zullen de nodige uitsparingen voorzien worden voor de nutsvoorzieningen en rioleringen.

De inrit van de parkeerkelder zal uitgevoerd worden in een ruw geborstelde betonvloer.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopplannen. De berekeningen gebeuren volgens de laatste Belgische normen.

2.4. Opgaand metselwerk

Binnenmetselwerk zal voorzien worden in **SNELBOUWBLOKKEN** van 9 cm en 14 cm breedte. (Voor de bovenste verdieping worden eventueel cellenbetonblokken voorzien volgens de gegevens van het raadgevend studiebureau).

Deur- en raamopeningen zullen met aangepaste lateien overspannen worden.

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden vol en zat in de mortel gelegd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Muurdoorvoeren met verluchtingsroosters volgens plan.

EEN AKOESTISCHE SCHEIDINGSISOLATIE TUSSEN DE ONDERLINGE SCHEIDINGSMUREN ZAL VOORZIEN WORDEN IN MINERALE WOL VAN 2 x 20 MM DIKTE.

2.5. Buitenmetselwerk

De volgende gevelstenen worden gebruikt :

GRIJZE ZWART GENUANCEERDE GEBAKKEN GEVELSTENEN GECOMBINEERD MET EEN RODE GENUANCEERDE GEBAKKEN GEVELSTEEN (TYPE : ZIE LATER).

Alle metselwerk wordt te lood en goed vlak uitgevoerd. De stenen worden vol en zat in de mortel gelegd. Verankeringen zoals spouwankers en klossen zijn daar waar nodig voorzien.

Spouwisolatie wordt uitgevoerd met minimum **100 mm PUR (VOLGENS BEREKENING)**.

De spouwisolatie zal zorgvuldig aaneensluitend tegen de buitenzijde van het binnenspouwblad worden geplaatst. Met speciale isolatieclips verankerd men deze isolatie op de gegalvaniseerde spouwhaken.

Overal waar er voegwerk dient voorzien te worden, gebeurt dit voegwerk achteraf. Het voegwerk wordt uitgevoerd door ervaren voegers. Alvorens het voegwerk uit te voeren, dient het metselwerk schoongeborsteld te worden en zal men de voegen zonodig uitdiepen. De kleur van het voegwerk zal tijdens de werkzaamheden bepaald worden adhv voegstalen.

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de promotor behoudt zich het recht om bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal zeker nooit minderwaardig zijn ten opzichte van de voorziene materialen.

2.6. Bouwsteen

Alle gebruikte natuursteen is vrij van gebreken (klasse C) en wordt voorzien onder de schuiframen en buitendeuren, onder de ramen aluminium of natuurstenen dorpels.

Uitzicht van de steen : **LICHT GRIJS EVENTUEEL GECOMBINEERD MET EEN DONKERE**

2.7. Gewapend beton

Samenstelling en aard volgens de gegevens van het raadgevend studiebureau. Alle balken zijn ofwel geïsoleerd en losgewerkt van het gevelvlak, ofwel geïsoleerd met een verloren isolerende bekisting.

Bij de plaatsing van het ijzer wordt gebruik gemaakt van de nodige afstandshouders. Waar mogelijk, mag de aannemer prefab gewapende betonnen liggers gebruiken.

Betonnen trappen met schuine onderzijde worden voorzien van een netwapening.

Dwarsstaven worden daar waar mogelijk in de muur voorzien bij iedere trede.

De stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuur- en verkoopsplannen. De berekeningen gebeuren volgens de Belgische – Europese normen.

2.8. Staal

Volgens de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

Alle constructies in metaal zijn voorafgaandelijk roestwerend behandeld.

2.9. Draagvloeren

BETONNEN WELFELS met GLADDE OF RUWE ONDERZIJDE
BREEDVLOERPLATEN met GLADDE ONDERZIJDE

De draagvloeren zijn berekend voor een nuttige overlast volgens de studie van de ingenieur. Ze worden indien nodig, op vakkundige wijze ondersteut tot de eventuele druklaag voldoende is uitgehard. De nodige bijlegwapeningen worden onder controle van het studiebureau waar nodig geplaatst.

Eventuele leidingen kunnen in de druklaag worden geplaatst.

3. Dakconstructie – Sanering – Metaalschrijnwerk

3.1. Dakbedekkingen

Platte daken :

De platte daken worden in helling gelegd. De dakdraagstructuur zal op het bovenste nivo bestaan uit geprofileerde staalplaat

Een waterdichte **ROOFING** (dampscherm + eindlaag) wordt gebruikt als waterdichtingsmembraan.

De platte daken die grenzen aan een bewoonde ruimte worden geïsoleerd volgens de richtlijnen van de EPB wetgeving.

DAKRANDPROFIELEN (RAL-KLEUR) werken het geheel af (indien van toepassing).

De aannemer kan een evenwaardig alternatief gebruiken

3.2. Sanering

Een leidingnet in PVC-buizen buiten zullen de afvalwaters naar de bestemde putten en straatriolering afvoeren. Putten uit metselwerk, beton of PVC doen dienst als reukafsluiter en/of toezichtspullen.

Gietijzere deksels zorgen voor de toegankelijkheid naar deze putten.

3.3. Metaalschrijnwerk

Metalen handgrepen en balustrades worden voorzien van een passende kleur.

Alle buitentoepassingen worden vooraf roestwerend behandeld.

4. Afwerking der oppervlakken

4.1. Binnenbepleisteringen

Een **ÉENLAGIGE MACHINALE SPUITPLEISTER** zal op muren en op de welfsels geplaatst worden.

De **BREEDPLAATVLOEREN** worden afgewerkt met een **SPUITPLAMUUR**.

Behalve daar waar wandtegels voorzien zijn, zal de bepleistering "klaar voor de schilder / behanger" afgewerkt worden. Indien deze muren of plafonds worden geschilderd of behangen, zal de schilder / behanger nog eventuele bijkomende plamuurwerken moeten uitvoeren. Kleine herstellingen van beschadigingen en onregelmatigheden behoren altijd tot de werkzaamheden van de schilder / behanger.

Kleine scheurtjes in het pleisterwerk zijn altijd mogelijk wegens de normale zettingen van het gebouw. Het is dan ook aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of behangen. Deze zettingsscheuren en oneffenheden mogen dan ook geen rede zijn tot weigering van oplevering of betaling.

4.2. Dek- en bedrijfsvloeren

Een vlakke chape (zand/cementdekvloer) van **± 6 à 8 CM** zal men plaatsen op vloerisolatie (beschreven in art.4.3.).

Een **GEALVANISEERD DRAADNET (OF GLASVEZELCHAPE)** vermijdt scheuren t.p.v. vloerisolatie.

De chape zal **STANDAARD** op **± 13 MM** onder het afgewerkte vloerpeil worden uitgevlakt.

Belangrijk !!!

Indien de koper een vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!

Wanneer de chape met verschillende afgewerkte peilen moet worden uitgevoerd, zal er een supplement van **€ 2,- / m²** (excl. BTW) appartementsoppervlakte worden aangerekend.

4.3. Vloerisolatie

De **WONINGSCHEIDENDE VLOEREN** boven de kelder worden thermisch geïsoleerd.

De **WONINGSCHEIDENDE VLOEREN** (eerste, tweede, derde en vierde verdieping) worden akoestisch geïsoleerd (contactgeluiden) met een **RUBBEREMULSIE** van **± 2 CM DIKTE**.

4.4. Bevloeringen

De gemeenschappelijke delen worden bevloerd in de volgende materialen :

| | |
|------------------------------|--|
| TRAPBEKLEDING : | KERAMISCHE OF NATUURSTENEN TREDEN |
| PRIVÉ TERRASSEN VERDIEPING : | KERAMISCHE OF NATUURSTENEN TEGELS |
| INRIT KELDER : | GEBORSTELD BETON OF BETONKLINKERS |
| KELDERVLOER : | GEVLINDERD BETON (NATUURGRIJS) |

De bekledingen worden geplaatst door ervaren vaklieden volgens de gangbare plaatsingsvoorschriften van de te gebruiken materialen.

Privatieve ruimten :

Alle privé ruimten worden bevloerd dmv een **KERAMISCHE VLOERTEGEL** met een handelswaarde **van € 30 / M2 (GETEKENDE PARTICULIERE PRIJS IN TEGELHANDEL INCL. BTW)** EN BIJHORENDE KERAMISCHE PLINTEN

De vloertegels worden gelijmd op de chape.

Indien de gekozen tegel een formaat heeft van meer dan 50cmx50cm dient er 8 €/m² (excl. BTW) bijbetaald te worden voor de plaatsingskosten. Indien de tegel moet geplaatst worden in schuin verband dient er ook een meerprijs betaald te worden van 5 €/m² (excl. BTW).

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide tegelhandel. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen. De oppervlakten worden met 7 % verhoogd voor snijverlies.

De chape zal **STANDAARD** op **± 13 MM** onder het afgewerkt vloerpeil worden uitgevlakt.

De aankoopwaarde van de plinten is 8 € / lm (incl. BTW).

Belangrijk !!!

Indien de koper een vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!.

Indien de koper bijkomende tegelwerken wil laten uitvoeren, kunnen deze uitgevoerd worden tegen de onderstaande plaatsingsprijzen : (prijs wandtegel nog bij te rekenen) prijzen excl. BTW :

- wandtegels : 35 € / m²
- plinten : 8 € / lm

4.5. Muurbekledingen

De volgende ruimten worden over de volledige muurhoogte getegeld dmv een **KERAMISCHE WANDTEGEL** met een handelswaarde van **€ 30 / M2 (GETEKENDE PARTICULIERE PRIJS IN TEGELHANDEL INCL. BTW)**

- **BADKAMER**

De wandtegels worden gelijmd op het pleisterwerk.

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide tegelhandel. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen. De oppervlakte wordt verhoogd met 7 % voor snijverlies.

4.6. Venstertabletten en stofdorpels

Standaard zullen er venstertabletten in gepolierde witte natuursteen geplaatst worden aan aan de binnenzijde.

Er zijn geen stofdorpels voorzien.

Indien de koper een ander materiaal wil gebruiken, zal hij deze samen met de tegelkeuze kenbaar moeten maken. De aankoopwaarde wordt adhv de eenheidsprijzen verrekend.

5. Houtwerk

5.1. Buitenschrijnwerk

Ramen en buitendeuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken **ALUMINIUM- OF KUNSTSTOF(PVC)PROFIELEN**. Plaatsing en afmetingen volgens de gegevens op plan en de richtlijnen van de fabrikant. Alle beglazing wordt uitgevoerd in verbeterd isolerend dubbel glas met een Ug waarde van 1.0. Standaard hang- en sluitwerk zijn voorzien. De overgang tussen buitenparement wordt opgevuld met speciaal daarvoor bestemde voegband, waarover een gepaste silicone wordt gespoten.

Een gemotoriseerde sectionaalpoort wordt voorzien als afsluiting tpv de inrit van de parkeerkelder. Per parkeerplaats wordt er een afstandsbediening meegeleverd.

Een **SLUITPLAN** met **AANGEPASTE SLEUTELS** wordt opgesteld zodat de toegang enkel wordt verleend aan de juiste personen.

5.2. Binnendeuren

De gemeenschappelijke binnendeuren worden voorzien in volle houten deurbladen met bijhorende omkastingen.

Daar waar nodig zullen zelfsluitende brandwerende deuren geplaatst worden.

Deze gemeenschappelijke deuren worden stratifié opgeleverd.

Voor de privatieve delen worden er vlakke houten schilderdeuren voorzien met een (toonzaal)waarde van **€ 500 / STUK** incl. BTW (deurblad, omlijsting, hang- en sluitwerk, geplaatst)

Indien de koper andere binnendeuren wenst, dienen deze tijdig gekozen te worden in de door ons aangeduide toonzaal.

Speciale voorzieningen (glazen deuren, inpleisteren dagkanten, schilderwerk, vloerpotten,) dient de koper tijdig kenbaar te maken.

De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

5.3. Keukens

Voor de keuken is een stelpost aangehouden van **€ 10.450 (GETEKENDE PARTICULIERE PRIJS BIJ KEUKENTOONZAAL INCL. BTW)**

Hierin kan voorzien worden :

- ONDERKASTEN
- BOVENKASTEN
- WERKBLAD
- AFZUIGKAP
- ELEKTRISCHE KOOKPLAAT
- VAATWASMACHINE
- MICROGOLF OF COMBI-OVEN
- KOELKAST

De keuze van de keuken dient te gebeuren door de koper in de door ons opgegeven toonzaal. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen.

De keukenleverancier dient de aannemer tijdig een installatieplan door te geven van de technische leidingen.

5.4. Schrijnwerk allerlei

Gordijnkasten, houten plinten en andere niet-omschreven werkzaamheden zijn niet voorzien.

6. Technieken

6.1. Sanitair

De sanitaire installatie beantwoordt aan de Belgische normen.
De volgende sanitaire werkzaamheden zijn voorzien :

Leidingen :

- **HOOFDLEIDINGEN VANAF DE WATERMETER NAAR HET APPARTEMENT**
 - HORIZONTALE LEIDINGEN EN VOEDING VAN ALLE TOESTELLEN
 - WARMWATERLEIDINGEN VANAF CV-TOESTELLEN NAAR BADKAMER, BERGING+KEUKEN
 - REUKAFSLUITERS AAN KEUKEN, BAD, WC, LAVABO (BEHORENDE TOT DE TOESTELLEN)
 - AFSLUITKRANEN OP KOUD- EN WARMWATERLEIDINGEN PER LEIDING VAN ELKE WONING

Aftappunten :

- **WC SPOELRESERVOIR : KOUD WATER**
 - HANDENWASSER WC : KOUD WATER
 - KEUKENKRAAN : KOUD- EN WARM WATER
 - BAD : KOUD- EN WARM WATER (INDIEN VAN TOEPASSING)
 - DOUCHE : KOUD- EN WARM WATER (INDIEN VAN TOEPASSING)
 - LAVABO BADKAMER : KOUD- EN WARM WATER
 - CV-KETEL : KOUD WATER
 - WASMACHINE : KOUD WATER
- **UITGIETBAK : KOUD- EN WARM WATER**

Toestellen : Wit porcelein

- **WC (SPOELRESERVOIR + HANGTOILET MET SOFTCLOSE ZITTING KLEUR WIT)**
- **HANDENWASSER WC (INCL. KRAAN)**
- **KEUKENKRAAN (BEGREPEN IN POST KEUKEN)**
- **DOUCHE (INCL. DOUCHEKRAAN + DOUCHESLANG + STANG) (INDIEN VAN TOEPASSING)**
- **LAVABO BADKAMER (INCL. KRAAN)**
- **UITGIETBAK (INCL. KRAAN)**

Voor levering en plaatsen van de standaard sanitaire toestellen is een stelpost opgenomen van **€ 4.000 (GETEKENDE PARTICULIERE PRIJS IN SANITAIRHANDEL INCL. BTW)**

De keuze van de toestellen dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide installateur. De gekozen installatie en eventuele extra plaatsingskosten zijn nadien te verrekenen.

Ieder appartement heeft zijn individuele water- en gastellers in de tellerlokalen (kelder).

De nodige brandhaspels worden aangesloten op de gemeenschappelijke waterteller. Bijkomende snelblussers in de gemeenschappelijke delen zorgen voor extra veiligheid.

6.2. Verwarming en warmwater

Warmwaterproductie met een condenserende gaswandketel zorgt voor weinig onderhoud. Alle paneelradiatoren worden wit geschilderd afgeleverd en geplaatst door onze installateur. De dimensionering van leidingen, ketels, radiatoren gebeurt volgens berekening van de installateur.

De koper dient tijdig de plaats van radiatoren met de installateur door te nemen.

6.3. Elektriciteit

De elektrische installatie voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller die zich in het tellerlokaal (kelder) bevindt. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten.

In de kelder, de traphallen en de galerijen worden de nodige verlichtingsarmaturen en de noodverlichtingen aangebracht.

Ook aan de buitenzijde van het gebouw (tegen gevels of geïntegreerd met de buitenaanleg) worden fraaie verlichtingsarmaturen voorzien om een aangename leefomgeving en een veilig gevoel te garanderen

Deze gemeenschappelijke verlichting kan mogelijk werken op minuterie, schemerschakeling of bewegingsmelders.

De uitvoering van de elektrische installatie zal gebeuren volgens de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging van de elektriciteitsbedrijven in België volgens het AREI.

De privaatieve elektrische installatie dient de koper te bespreken met onze installateur.

Privatieve installatie :

INKOM / NACHTHAL :

- LICHTPUNT(EN) MET SCHAKELAAR(S) (AFHV GROOTTE INKOMHAL)
- ROOKMELDER (NIET-IONISCH)
- DEURBEL + BELDRUKKNOP + TRANSFO
- STOPCONTACT (\pm 30 CM)

WC :

- LICHTPUNT MET SCHAKELAAR
- VENTILATOR (AFZUIGING VOLGENS NORM)

BERGING :

- LICHTPUNT MET SCHAKELAAR
- STOPCONTACT VENTILATIESYSTEEM
- STOPCONTACT WASM + DROOGKAST
- STOPCONTACT CV-KETEL

BADKAMER :

- LICHTPUNT MET SCHAKELAAR
- WANDLICHTPUNT OP SCHAKELAAR (TPV LAVABO)
- VENTILATOR (AFZUIGING VOLGENS NORM)
- STOPCONTACT DUBBEL (TPV LAVABO)

KEUKEN :

- LICHTPUNT MET SCHAKELAAR
- LICHTPUNT MET SCHAKELAAR (TPV KEUKENKASTEN)
- STOPCONTACT ENKEL (\pm 30 CM TPV DEUR)
- STOPCONTACT DUBBEL 2X (BOVEN KEUKENBLAD)
- STOPCONTACT DAMPKAP
- STOPCONTACT MICROGOLF
- STOPCONTACT ELEKTRISCH FORNUIS
- STOPCONTACT VAATWASMACHINE (INDIEN VAN TOEPASSING)
- STOPCONTACT KOELKAST

LIVING :

- **2 OF 3 LICHTPUNTEN MET BIJHORENDE SCHAKELAARS**
- AANSLUITING TV + 3-VOUDIG STOPCONTACT
- AANSLUITING TELEFOON / DATA
- DUBBEL STOPCONTACT (3X)
- ENKEL STOPCONTACT (2X)
- VIDEOFOON MET ELEKTRISCHE DEUROPENER INKOMHAL
- LEIDING VOOR THERMOSTAAT

SLAAPKAMERS : - LICHPUNT MET 2 SCHAKELAARS
- AANSLUITING TV + DUBBEL STOPCONTACT
- AANSLUITING TELEFOON / DATA
- DUBBEL STOPCONTACT (± 30 CM 2X NAAST 2-PERSOONSBED OF 1X NAAST

1-PERSOONSBED)

TERRAS : - LICHPUNT MET SCHAKELAAR + STOPCONTACT

De nodige zekeringskasten met automaten.

De tellers komen in de gemeenschappelijke tellerruimte (kelder).

In de kelder worden voorzieningen getroffen zodat de koper de mogelijkheid heeft tot aansluiting bij Telenet of Belgacom.

Niet-vermelde verlichtingstoestellen zijn niet voorzien. Deze lichtpunten worden voorzien een lusterklem.

Het schakelmateriaal en stopcontacten is van het standaard model NIKO of gelijkwaardig, naar gelang de keuze van onze aannemer elektra. Deze materialen kunnen desgewenst, in samenspraak met de aannemer, gewijzigd worden. Eventuele prijsconsequenties worden verrekend.

6.4. Nutsvoorzieningen

Iedere eigenaar krijgt een aparte teller (water, gas, elektriciteit) en wordt op zijn naam aangevraagd. De **AANSLUITINGSKOSTEN** hiervan zijn inbegrepen.

Aansluitingen voor Telefonie en TV zijn steeds voor rekening van de koper.

Met aansluitingskosten worden hier bedoeld zowel de kosten voor het inbrengen van de leidingen tot aan de respectievelijke meters en/of tellers als de kosten voor het leveren en plaatsen van de respectievelijke meter- en tellerkasten.

De installaties kunnen pas in dienst gesteld worden wanneer een elektriciteits- en gasleverancier door de koper is vastgelegd en deze gegevens aan de promotor zijn overhandigd.

De waterinstallatie kan pas gekeurd worden wanneer alle toestellen en kranen op de eindpunten zijn gemonteerd en de volmachten aan ons zijn toegekend. De watermeters worden onder volmacht van de kopers rechtstreeks op hun naam en voor hun rekening geopend.

Keurings- en opstartkosten na de oplevering (omwille van laattijdige beslissingen door de koper) zijn voor rekening van de koper.

Het tracé van de leidingen van de tellers naar de appartementen kan zich in de privaatieve parkeerplaatsen bevinden.

7. Schilderwerken

De volgende gemeenschappelijke delen worden geschilderd :

- MUREN (INDIEN VAN TOEPASSING) EN PLAFONDS TRAPHAL
- GEMEENSCHAPPELIJKE BINNENDEUREN (INDIEN VAN TOEPASSING)
- BUITENSCHRIJWERK
- METALEN LEUNINGEN EN BALUSTRADES

Privatieve binnenschilderwerken zijn niet voorzien.

8. Liffinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een lifftinstallatie met een stopplaats in de kelder, gelijkvloers en alle verdiepingen.

De lift is gedimensioneerd voor **DRAAGBERRIES** en **MINDERVALIDEN**. Het betreft een **ELEKTRISCHE LIFT** waarvan de machinekamer zich in de kelder bevindt.

Een elegante liftcabine-afwerking zorgt voor een stijlvolle beleving.

9. Buitenaanleg

Het project wordt afgewerkt met de nodige bestratingen en groenaanleg, zodat het geheel zich tot een functionele- en aangename leefomgeving kan ontwikkelen.

De gemeenschappelijke buitenpaden worden uitgevoerd met kwaliteitsvolle bestratingmateriaal.

2 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

2.1 Algemene bepalingen

De gegevens hierna vermeld zijn niet-limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

Ten einde de toekomstige eigenaars van de wooneenheden een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld. Het lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven. De individuele kopers kunnen bij de bouwpromotor alle nuttige informatie bekomen over de door hen aangekochte woondeel.

Het lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing.

Project 'ATHOS ' betreft een stijlvolle constructie met een minimum aan onderhoud. Elke wooneenheid wordt zover mogelijk afgewerkt, rekening houdend met de persoonlijke inrichtingskeuzes van de eigenaar. (vloerbekleding, keuken, badkamer, e.d). Hierbij wordt er gewerkt met een standaardafwerking en -inrichting, mits meerprijs is er vrije keuze in het gamma van de leverancier.

De doordachte planopbouw en binnenindeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om u een optimaal wooncomfort te verzekeren.

2.2 Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt

ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

2.3 Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 10 werkdagen, zelf of via een vertegenwoordiger, te antwoorden (per mail of per brief) op elk verzoek van de bouwheer in verband met de totstandkoming van de aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

2.4 BTW

De BTW op facturen en alle andere eventuele taken (gemeente taken, grondlasten, ed) vallen ten laste van de koper, doch deze zijn reeds inbegrepen in de gestelde verkoopprijs. De eigenaars van de woningen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

2.5 Interieurs

Kleerkasten in vestiaire en slaapkamers, omkastingen van technieken, zoals ook het overige meubilair, zijn enkel ten titel van inlichting op de plannen getekend, en vormen geen deel van huidige overeenkomst.

2.6 Tegenstrijdigheden

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Verkavelingsakte
2. Aankoopakte
3. Compromis
4. Verkooplastenboek
5. Compromis plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

A. Wijzigingen en extra werken

De bovenvermelde beschrijving en bijhorende plannen vermelden hoe de appartementen standaard zijn voorzien. Zonder verwittiging zullen wij de werken dan ook standaard uitvoeren. Voor eventuele wijzigingen dient U ons schriftelijk op de hoogte te brengen. Er wordt dan een offerte opgemaakt, zodat U deze voor akkoord kan ondertekenen. Pas na dit akkoord kunnen wij deze werken uitvoeren.

Extra werken worden pas uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van beide partijen en na betaling van latere faktuur binnen de vervaldatum. De koper verklaart zich akkoord bij een eventuele noodzakelijke termijnsverlenging. De verkoper kan deze extra overeenkomst als nietig beschouwen bij niet-tijdige betaling. Dit zonder voorafgaande verwittiging.

B. Plannen en concept

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, studie bureau en adviseurs van het project. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van beperkte architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit.

De bouwkundige plannen hebben steeds voorrang op de "verkoopsplannen".

De plannen van de woonentiteit welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woonentiteiten, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De getekende indelingen (kasten, keuken, meubels, ...) zijn enkel ter inlichting vermeld.

De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa-ruwbouwmaten", uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, zal er geen rekening gehouden zijn met enige wandafwerking.

C. Eigen werkzaamheden

Omwille van veiligheid, diefstal, vandalisme, en andere verantwoordelijkheden zijn werkzaamheden door derden tijdens de bouwwerken niet toegestaan. Pas na de oplevering kan de koper werkzaamheden in eigen beheer of door eigen aannemers laten uitvoeren.

D. Keuze van leveranciers en onderaannemers

Voor iedere post van afwerking wordt een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Deze lijst wordt aan de koper overhandigd van zodra deze bekend is.

Deze firma zal op de hoogte zijn van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, onderhandelt hij rechtstreeks met de desbetreffende onderaannemer of installateur, die een bestelbon aan de koper zal opmaken.

De promotor zal deze bestelbon aan de koper factureren of crediteren.

Eventuele wijzigingen dienen door promotor goedgekeurd te worden (omwille van eventuele onverenigbaarheden).

E. Veiligheidscoördinator/EPB coördinator (Energieprestatieregelgeving)

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB coördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier. Het gebouw wordt energiezuinig ontworpen en voldoet aan strenge eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en luchtverversing met warmterecuperatie. Het postinterventie dossier, EPB verslag zullen binnen 6 maand na de voorlopige oplevering worden overgemaakt aan de koper.

E. Weglaten van werkzaamheden

In toepassing van artikel 1794 B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gedeelde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte of in feite beëindigt door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken.

Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 30% van de waarde van de uit te voeren werken.

De verkoper is niet aansprakelijk voor de materialen die van een ander type zijn dan deze voorgesteld door de verkoper, doch waarvan hem het gebruik wordt opgelegd door de koper of zijn architect.

F. Toegang tot de werf

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken.

De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en /of van de werfleider.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is het strikt verboden de bouwplaats te betreden, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers dienen zich te schikken naar het plaatselijke bouwreglement. De aannemer / bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen.

De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

G. Oplevering

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal het appartement bezemschoon door de aannemer achtergelaten worden. De overhandiging van de sleutels en overdracht van het appartement zal na ondertekening van deze oplevering en na volledige betaling bij Notaris + alle bijkomende facturen van alle werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

De opleveringsdatum word nader bepaald.

H. Krimpverschijnselen

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen, kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimp- en zettingsscheuren ontstaan.

De promotor kan voor dergelijke scheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden dmv hiervoor aangepaste, flexibele materialen. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

I. Bouwvocht

Onmiddellijk na de oplevering zal er in de appartementen sprake zijn van bouwvocht.

Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten.

Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kunnen tot schade leiden. De promotor kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk gesteld worden.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan eventuele bouwdrogers bezorgen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de koper verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen opdroging is ten laste van de koper.

J. Onderhoud

De eigenaars dienen het gebouw te onderhouden volgens de regel van "goede huisvader". De eigenaars zullen een uitgebreide brandpolis moeten afsluiten vanaf de voorlopige oplevering.

K. Betaling

Bij het verlijden van de notariële akte moet de volledige resterende koopprijs + eventuele bijkomende werken betaald worden.

| | | |
|----------|--------------------------------------|------------|
| Schijf 1 | Voorschot bij overeenkomst | 5% |
| Schijf 2 | Bij voorlopige oplevering der werken | 95% |

De min-en méérwerken zullen bij de laatste schijf in mindering gebracht worden.

Dit bestek bestaat uit 18 pagina's (exclusief bijlagen) en wordt als bijlage aan de verkoopsovereenkomst gehecht.

Opgemaakt te Overpelt op in 3 ex.

Appartementnummer :

Parkeergarage nr. :

Keldernummer :

Voor akkoord,

Datum,

De promotor

(gelezen en goedgekeurd)

De Koper(s)

(gelezen en goedgekeurd)