

PROVINCIE: WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE: DEERLIJK

ONTWERP: **BOUWEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW**
Residentie “DE VALK”

LIGGING: hoek Harelbekestraat – Comm. Edm. Ameyestraat
KADASTER: afd. 2 Sectie C 12D, 4Z, 4K2, 4E2



BOUWHEER: **LIPPENS – VAN LOOCK bv**
Peter Benoitstraat 7A – 8570 VICHTE
tel. 0497/ 25 85 03
info@lippensvanloock.be
www.lippensvanloock.be

ONTWERP en UITVOERING:

architektenbureau ALLAERT&LANSENS bv

Kasteelstraat 30
8760 MEULEBEKE
tel. 051 48 71 31
fax 051 48 40 48

AenL@AenL.be

www.AenL.be

STUDIE BUREAU STABILITEIT:

Studiebureau Haegebaert nv

Gistelsteenweg 595
8490 JABBEKE
tel. 050 78 20 56

info@haegebaert.be

www.haegaert.be

STUDIEBUREAU EPB en VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE:

FEYS bv

Professor Dewulfstraat 188
8970 POPERINGE
tel. 057 33 27 18

info@feysbvba.be

www.feysbvba.be

VERKOOP:

D House Vastgoed

Dhr Kurt D'Hondt
Mevr. Julie D'Hondt
Baronstraat 114 – bus 4
8870 IZEGEM
tel. 051 80 27 34

kurt@thouse.be

julie@thouse.be

www.dhouse.be

of rechtstreeks bij de bouwheer :

Lippens – Van Loock bv

Mevr. Cindy Van Loock
tel. 0497 25 85 03

info@lippensvanloock.be

www.lippensvanloock.be

INHOUDSOPGAVE

PROVINCIE: WEST-VLAANDEREN	1
ONTWERP en UITVOERING:	2
architektenbureau ALLAERT&LANSSSENS bvba	2
1.1 Beschrijving van het gebouw	5
1.1.1 Verdieping -1.....	5
1.1.2 Gelijkvloers.....	5
1.1.3 Verdieping 1.....	6
1.1.4 Verdieping 2.....	6
1.1.5 Verdieping 3.....	6
1.2 De gemene delen en privatieven	7
1.2.1 De gemene delen (zie ook de basisakte)	7
1.2.2 De privatieve delen.....	7
1.3 Documenten.....	8
2 CONSTRUCTIE	9
2.1 Het afsluiten van de bouwplaats	9
2.2 Diverse aansluitingen	9
2.3 Reiniging van de werf.....	9
2.4 Grondwerken	9
2.5 Funderingen	9
2.6 Rioleringen	9
2.7 Metselwerk	10
2.8 Binnenwanden	10
2.9 Gewapend beton.....	10
2.10 Gevelbekleding.....	10
2.11 Terras en balustrades.....	10
2.12 Isolatie - EPB.....	10
2.12.1 Hydro-isolatie	10
2.12.2 Geluidsisolatie	10
2.12.3 Thermische isolatie.....	11
2.12.4 EPB (EPB-eisen 2016)	11
2.13 Dak	11
2.13.1 Het dakterras.....	11
2.13.2 Het gewoon plat dak	11
2.14 Voegwerk	11
2.15 Blauwe hardsteen	11
2.16 Dakranden.....	11
2.17 Chape	11
2.18 Buitenschrijnwerk	12
2.19 Glaswerk.....	12
2.20 Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen	12
2.21 Lift	12
2.22 Screens.....	12
3 AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Vloerbekleding	13

3.3	Wandbekleding	13
3.4	Plafonds.....	13
3.5	Trap + traphall.....	13
3.6	Schilderwerken.....	13
3.7	Technische uitrusting	14
3.7.1	Elektrische installatie	14
3.7.2	Branddetectie en beheersing	14
3.7.3	Ventilatie.....	14
4	TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN	15
4.1	Verwarming met aardgas.....	15
4.1.1	Ruimtes	15
4.1.2	Algemeen.....	15
4.2	Extractie	15
4.3	Sanitaire inrichting	16
4.4	Sanitaire toestellen en meubelen.....	16
4.5	Elektriciteit	17
4.6	Parlofoon en deuropener met videofoon.....	17
4.7	Telefoon/data	17
4.8	TV/FM aansluiting	17
5	AFWERKING APPARTEMENTEN.....	18
5.1	Pleisterwerken	18
5.2	Vloer- en muurbekleding	18
5.3	Binnenschrijnwerk	18
5.4	Keuken en keukentoestellen.....	19
5.5	Schilderwerken.....	19
5.6	Bergingen kelderverdieping.....	19
5.7	Garageboxen	19
6	OPMERKINGEN.....	20
6.1	Wijzigingen.....	20
6.2	Plannen	20
6.3	Eventuele wijzigingen	20
6.4	Zetting van het gebouw	20
6.5	Erelonen	20
6.6	Meubilering.....	20
6.7	Droogkast.....	20
6.8	Afwijking keuzes ten opzichte van de standaardafwerking.....	21
6.9	Afwerkingstermijn bij niet standaarduitvoering.....	21
6.10	Werken vóór de voorlopige oplevering van het privatief.....	21
6.11	Oplevering – eerste opkuis	21
6.12	Verrekening min- en/of meerwerken	21

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Beschrijving van het gebouw

1.1.1 Verdieping -1

in- en uitrit garagecomplex		
privatieve garageboxen:	individuele boxen:	23
	boxen voor 2 wagens:	2
	totaal aantal autostandplaatsen:	27
privatieve bergingen:	K1 – K2 – K3 – K4 – K5 – K6 – K7 – K8 – K9 – K10 – K11 – K12 – K13 – K14 – K15 – K16 – K17 – K18	
fietsenbergingen:	As B:	24 fietsshaken
	As C:	21 fietsshaken
gemeenschappelijke lokalen:	As C :	
	Restafvallokaal	
	Lokaal gastellers	
	Lokaal watertellers	
	Lokaal elektriciteitstellers	

1.1.2 Gelijkvloers

5 appartementen:	A 0.1	2 slaapkamers
	B 0.1	1 slaapkamer
	B 0.2	2 slaapkamers
	C 0.1	2 slaapkamers
	C 0.2	1 slaapkamer
1 handelsruimte		
gemeenschappelijke lokalen:	ingang A – B – C	
autostandplaatsen		2
privatieve garageboxen	individuele boxen	4
	boxen voor 2 wagens	1
	totaal aantal autostandplaatsen:	8
fietsenstalling		

1.1.3 Verdieping 1

8 appartementen:	A 1.1	3 slaapkamers
	A 1.2	2 slaapkamers
	A 1.3	2 slaapkamers
	B 1.1	2 slaapkamers
	B 1.2	2 slaapkamers
	C 1.1	2 slaapkamers
	C 1.2	2 slaapkamers
	C 1.3	2 slaapkamers

1.1.4 Verdieping 2

6 appartementen:	A 2.1	3 slaapkamers
	A 2.2	2 slaapkamers
	A 2.3	2 slaapkamer
	B 2.1	3 slaapkamers
	C 2.1	2 slaapkamers
	C 2.2	3 slaapkamers

1.1.5 Verdieping 3

2 appartementen:	A 3.1	3 slaapkamers
	A 3.2	2 slaapkamers

1.2 De gemene delen en privatieven

1.2.1 De gemene delen (zie ook de basisakte)

Op de gemene delen zijn de rechten van elke mede-eigenaar beperkt door de rechten van de andere mede-eigenaars; niemand van hen afzonderlijk kan feitelijk of juridisch noch over de zaak zelf noch over om het even welk verdeeld deel van de zaak beschikken. Deze behelzen hoofdzakelijk:

- het onverdeeld aandeel in het terrein
- de grondwerken, de funderingen, de metselwerken, de dragende binnenwanden, het gewapend beton en de vloerplaten, de oprijlaan, de parkeervoorzieningen, de drempels
- de riolering en de verzamelriolen, de waterafvoerinstallaties
- de dakbedekking
- het plaveisel van het voetpad en van de wegenis
- de bekleding en de afwerking van de gemene delen
- de liften
- de woningscheidende wanden, inclusief hun akoestische afwerking
- het buitenschrijnwerk van ramen en deuren, inclusief beglazing
- het binnenschrijnwerk van de gemene delen.
- De aanvoerleidingen van water, elektriciteit, gas, videofonie, data, TV tot aan de grens van het individueel appartement
- de videofoon
- de gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen, sanitaire leidingen
- de gemeenschappelijke delen met hun respectieve afsluitingen
- de buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen
- de gemeenschappelijke lokalen
- de opgaande kolommen en aftakkingen ventilatie, inclusief schouwen
- de bekleding en bevloering van de terrassen
- de chape (dekvloer)
- de afwerking van de inkomdeuren van de appartementen.

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

1.2.2 De privatieve delen

Elke eigenaar beschikt over de volle eigendom van de privatieve delen van zijn appartement. Hiertoe behoren in hoofdzaak, binnen het appartement, indien voorzien:

- het pleisterwerk van de muren, de plafonds en eventueel de zolderingen
- de vloer- en muurbekledingen, de venstertabletten
- het binnenschrijnwerk
- de niet dragende binnenwanden van het appartement
- de sanitaire leidingen en uitrusting binnen het appartement
- de keuken
- de installatie, leidingen en toestellen van de individuele centrale verwarming die zich binnen het appartement bevinden
- de elektriciteitsinstallatie
- de aansluiting op telefonie, radio- en TV-distributie
- het hang- en sluitwerk
- de inkomdeur
- de balkon- en terrasleuning (zoals omschreven in de basisakte)

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

1.3 Documenten

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door ARCHITEKTENBUREAU ALLAERT&LANSENS bvba, Kasteelstraat 30, 8760 Meulebeke, en de stabiliteitstudie opgemaakt door het INGENIEURSBUREAU HAEGEBAERT, Gistelsteenweg 595 in 8490 JABBEKE.

De uitvoering van de werken wordt geleid door ARCHITEKTENBUREAU ALLAERT&LANSENS bvba, Kasteelstraat 30, 8760 Meulebeke.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen en richtlijnen van bovenvernoemde studiebureaus.

Nochtans kan de bouwheer na raadpleging van de architect en ingenieurs wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn of vereist door de administraties en/of technieken.

2 CONSTRUCTIE

Het gebouw wordt opgetrokken met materialen van eerste kwaliteit die de degelijkheid en het esthetisch uitzicht waarborgen.

2.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de gemeentelijke voorschriften. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwperiode. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen van de werken wordt de voorlopige afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitkosten op water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen.

2.3 Reiniging van de werf

Vallen ten laste van de bouwheer:

- het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing
- het verwijderen van alle bouwafval
- het borstelschoon maken van de verschillende appartementen vóór de voorlopige oplevering.

2.4 Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgravingen volgens de afmetingen op de plannen voor het uitvoeren van de kelderverdiepingen, funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, en eventuele draineringen mogelijk te maken.

2.5 Funderingen

De wijze van uitvoering van de funderingen wordt bepaald door de kwaliteit van de ondergrond. De desbetreffende berekeningen worden uitgevoerd door een gespecialiseerd studie bureau ter zake.

2.6 Rioleringen

De afvoerleidingen van de sanitaire installatie en van het hemelwater binnen het gebouw worden uitgevoerd in Benor gekeurde PE buizen en hulpstukken. De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan het betonnen plafond en wanden van de kelderverdieping. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater en hemelwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bochtstukken, verbindingsmoffen en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met Benor gekeurde buizen in PVC die rechtstreeks uitmonden in de openbare riolering conform de gemeentelijke verordeningen. De kosten voor de aansluitingen op de openbare riolering zijn ten laste van de bouwheer.

De verticale afvoerleidingen voor het hemelwater zijn in PE en worden ingewerkt achter de gevelbekleding met aangepaste diameter. Ingewerkte afvoerbuizen (bijvoorbeeld in kokers, gevels en dakoversteken) worden in PE uitgevoerd.

2.7 Metselwerk

Al de metselwerken zullen goed in het lood geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

Alle metselwerk in de kelderverdiepingen van de private kelders en garages en alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal verzorgd meegaand gevoegd worden.

2.8 Binnenwanden

De niet dragende binnenmuren in de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken. De dragende binnenwanden in gewapend beton of metselwerk worden afgewerkt met pleisterwerk of met een voorzetwand in gipskarton met 3 cm isolatie.

2.9 Gewapend beton

De uitvoering van de constructies in gewapend beton is conform de voorschriften van het aangestelde gespecialiseerde studiebureau. Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, kelderwanden en opgaande dragende wanden, vloerplaten, balken, kolommen, de trappen en de liftschachten, volgens studie ingenieur. De scheidingswanden tussen de appartementen worden in gewapend beton of dragend metselwerk uitgevoerd.

2.10 Gevelbekleding

De samenstelling van de gevels gebeurt volgens het ontwerp van de architect. De gevels worden uitgevoerd deels in metselwerk, deels in sierpleister, deels in zink staande naad. De gedetailleerde materiaalkeuze zal door de architect gemaakt worden.

2.11 Terras en balustrades

De terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton (of gelijkwaardig), en afgesloten met een borstwering in aluminium en veiligheidsglas, uitgevoerd volgens detail van de architect.

2.12 Isolatie - EPB

De bouwheer besteedt bijzondere aandacht aan de isolatie van het gebouw:

2.12.1 Hydro-isolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit geldt voor de waterkering van funderingsmuren op alle niveaus alsook van alle slagen van de terrasdeuren, de ramen in contact met de buitengevels, en overal waar nodig om het gebouw droog te houden.

2.12.2 Geluidsisolatie

De dekvloeren (chapes) worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag". Alle nodige maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren), evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen). Bijzondere aandacht wordt besteed aan de akoestiek van het gebouw, en meer in het bijzonder van de appartementen. Zo wordt bijvoorbeeld ter hoogte van de vloerplaten de geluidsisolatie overal zorgvuldig

opgetrokken, om een volledige scheiding tussen chape, vloeren en wanden te garanderen, waardoor de overdrachtmogelijkheden van contactgeluiden tot het minimum gereduceerd worden.

2.12.3 Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan de geldende EPB-eisen (energieprestatieregelgeving voor gebouwen zoals opgenomen in het Energiedecreet van 8 mei 2009 en het Energiebesluit van 19 november 2010). In de spouw worden de vereiste isolatieplaten geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig. Op het plat dak worden drukvaste isolatieplaten geplaatst. De scheidingswanden tussen de appartementen onderling worden thermisch en akoestisch geïsoleerd.

2.12.4 EPB (EPB-eisen 2016)

De EPB-verslaggeving wordt opgemaakt door het studie bureau Feys bvba uit Poperinge, Professor Dewulfstraat 188. Alle appartementen hebben als K-peil **K 35** en als E-peil een peil tussen **E 35** en **E 50** ondermeer afhankelijk van de ligging van het appartement.

2.13 Dak

De uitvoering van de dakdichting gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de toegankelijke platte daken en dakterrassen, en anderzijds de daken die enkel toegankelijk zijn voor onderhoud, dit voor wat betreft de samenstelling van de dichting en de isolatie betreft.

2.13.1 Het dakterras

Op het dakterras wordt een meerlaagse dakdichting uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Onder de dichting wordt de nodige drukvaste thermische isolatie aangebracht. Als afwerking wordt een keramische terrastegel (of gelijkwaardig) aangebracht.

2.13.2 Het gewoon plat dak

Op het plat dak, enkel toegankelijk voor onderhoud, wordt eveneens een meerlaagse dakdichting geplaatst, waaronder de nodige drukvaste thermische isolatie wordt voorzien. Het dak wordt uitgevoerd met een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. Op de dakdichting wordt een ballastlaag in gerolde keien aangebracht.

2.14 Voegwerk

De zichtbaar blijvende binnenmuren zullen verzorgd meegaand gevoegd worden met een cementmortel van goede hoedanigheid.

2.15 Blauwe hardsteen

Hardsteen afkomstig uit eenzelfde geologische laag, mag noch schilfering, noch verwerking vertonen. De zichtvlakken zijn blauw geslepen. Blauwe hardsteendorpels zijn voorzien waar nodig. Al de stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

2.16 Dakranden

De afwerking van de platte daken gebeurt door middel van aluminium dakrandprofielen (of gelijkwaardig).

2.17 Chape

De chape wordt geplaatst volgens het principe van de zwevende dekvloeren. Op de dragende betonvloeren wordt een isolerende en drukvaste uitvullaag aangebracht. Op deze uitvullaag wordt een

laag contactgeluidsisolatie geplaatst (dikte ca. 7 mm) waarop een licht gewapende afwerkingschape (dikte naargelang de gekozen vloerafwerking) wordt geplaatst. De contactgeluidsisolatie wordt opgetrokken langs de muren tot net boven het toekomstig afgewerkte vloerpeil. De chapes zijn voorzien in alle lokalen van de appartementen.

2.18 Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk is vervaardigd uit PVC in kleur zwart.

2.19 Glaswerk

De beglazing zal een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Overal is dubbele isolerende beglazing voorzien, met K-waarde 1,0 W/m²K.

2.20 Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen

De verluchting van de lokalen wordt gerealiseerd door middel van een mechanische extractie, conform de EPB-voorschriften

2.21 Lift

De liften zullen beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid, alsook aan de van toepassing zijnde toegankelijkheidsverordening. In de liften zijn een telefoonverbinding voor noodoproepen, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting aangebracht. Er zijn telescopische deuren voorzien. De liften worden aangestuurd door een motor met frequentiesturing welke een langere levensduur heeft en op perfecte wijze de cabine op het gewenste niveau stopt. De liften beschikken over een luxueuze kooiafwerking. De vloer heeft dezelfde bekleding als het sas voor de lift. De liften worden voorzien van een stopplaats op elke verdieping, waar een gemeenschappelijke hall aanwezig is.

2.22 Screens

In de volgende appartementen zijn screens voorzien op de zuidgevel : A 1.2 / A 2.2.
In het appartement A 3.1 zijn screens voorzien op de zuidgevel en de oostgevel.

3 AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1 Algemeen

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een decoratiestudie door de architect. De vloer van de inkomhallen en liftsassen grenzend aan de appartementen bestaat uit een vol keramische tegel, 60x60cm, met bijhorende plinten (of gelijkwaardig). De muren van de inkomhall worden afgewerkt volgens het ontwerp van de architect.

3.2 Vloerbekleding

- kelder: polybeton of keramische tegel 30x30cm
- driveway ondergrondse parking: betonvloer
- gelijkvloers en lifthallen op de verdiepingen: decoratieve bevloering in vol keramische tegel 60x60cm, met bijhorende plinten (of gelijkwaardig)
- traphal: decoratieve bevloering in vol keramische tegel 60x60cm, met bijhorende plinten.

3.3 Wandbekleding

- kelder: in zichtbaar blijvend beton of meegaand gevoegd metselwerk
- ondergrondse garage: in zichtbaar blijvend beton of meegaand gevoegd metselwerk
- gelijkvloers en verdiepingen: decoratieve afwerking volgens plan architect

3.4 Plafonds

- kelder en garage: in zichtbaar blijvend beton of meegaand gevoegd metselwerk, niet geschilderd
- gelijkvloers en verdiepingen: decoratieve afwerking volgens plan architect

3.5 Trap + traphall

Trappen zijn in prefab of worden bekleed (materiaalkeuze te bepalen door architect).

Trapleuning in aluminium.

De muren worden afgewerkt met spuitwerk (of gelijkwaardig) te bepalen door de architect.

3.6 Schilderwerken

Voor de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds, houtwerk, zijn de schilderwerken inbegrepen.

3.7 Technische uitrusting

3.7.1 Elektrische installatie

De inkom, de doorgang, de gangen en de trappen worden verlicht met decoratieve verlichtingsarmaturen die geïntegreerd worden in het concept van de architect. Veiligheidsverlichting wordt geplaatst volgens de wettelijke bepalingen. Voor onderhoud worden een aantal stopcontacten voorzien. De inkomhallen van de appartementen worden voorzien van videofoon. De toegangsdeuren tot de gebouwen kunnen vanuit de appartementen ontgrendeld worden. De circulatiezones in de kelderverdiepingen worden verlicht met TL-verlichtingsarmaturen. De verlichting in de kelderverdiepingen wordt gestuurd door middel van bewegingsdetectoren. De algemene inrijpoort van de ondergrondse parking kan bediend worden met een zender. De individuele garageboxen zijn uitgerust met een manuele stalen kantelpoort.

3.7.2 Branddetectie en beheersing

Ten behoeve van de brandveiligheid worden in het gebouw handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien. Conform de wettelijke bepalingen en de eisen van de brandweer worden er voldoende slangenhaspels en handblussers voor brandbestrijding voorzien. De ondergrondse garages worden bovendien uitgerust met een rook en warmte afvoer systeem (RWA) volgens de normen en eisen van de brandweer. Deze rookextractie start automatisch bij brand door middel van een rookdetectie.

3.7.3 Ventilatie

Het restafvallokaal wordt mechanisch geventileerd.

4 TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes aanwezig zijn.
Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

4.1 Verwarming met aardgas

De appartementen zijn uitgerust met een individuele centrale verwarming op aardgas door middel van een gesloten condenserende combi gaswandketel voor zowel verwarming als sanitair warm water. De gaswandketel is van het type met modulerende brander: de brander past het vermogen aan in functie van de warmtevraag.

4.1.1 Ruimtes

In alle ruimtes (living, slaapkamers, badkamer en/of doucheceel) worden radiatoren voorzien. De thermostaat wordt geplaatst in de living.

4.1.2 Algemeen

De prestaties van de verwarmingsinstallatie worden berekend op basis van een veronderstelde buitentemperatuur van -10°C. De installaties worden berekend voor volgende minimum temperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C:

- ⇒ living: +22°C
- ⇒ keuken: +22°C
- ⇒ slaapkamer: +18°C
- ⇒ badkamer: +24°C
- ⇒ doucheceel: +24°C.

4.2 Extractie

De ventilatie van de appartementen voldoet aan de Belgische Norm NBN D50-001 "Ventilatievoorzieningen in woongebouwen" en aan de EPB-voorschriften (energieprestatieregelgeving van gebouwen) en is van het type "**stelsysteem D**" met warmterecuperatie.

Hierbij wordt van op het dak (zonder raamroosters) verse buitenlucht toegevoerd naar de leefruimte en slaapkamers, terwijl de lucht van badkamers, toiletten, keukens en bergingen wordt afgevoerd. In een warmtewisselaar wordt de warmte van de naar buiten afgevoerde lucht onttrokken en overgedragen naar de verse aangevoerde lucht, waardoor het ventilatiesysteem D zeer comfortabel en energiezuinig werkt.

4.3 Sanitaire inrichting

De toevoerleidingen voor koud en warm water in het appartement worden uitgevoerd in Alupex leidingen volgens het buis in buis systeem. De Alupex buis bestaat uit twee polyethyleenlagen, met ertussen een versterkende aluminiumlaag, die voorkomt zuurstofdiffusie. Ze is bestand tegen hoge temperaturen (90°C) en hoge druk (10 bar). Geen enkele koppeling wordt gemaakt in de vloer of muren: de leidingen verlopen ononderbroken vanaf een collector (in de berging geplaatst) tot aan de verbinding met het sanitair toestel dat wordt gevoed.

Er wordt voor elk appartement een individuele waterteller geplaatst.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen in polyethyleen van hoge dichtheid (PEhd), temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen verlopen in de technische leidingenkokers.

Er is in de volgende appartementen één dienstkraan op terras buiten voorzien :

A0.1 / B 0.1 / B 0.2 / C 0.1 / C 0.2 / B 1.2 / C 1.1 / C 1.2 / C 1.3 / A 2.2 / A 2.3 / B 2.1 / C 2.1 / C 2.2 / A 3.1 / A 3.2

Voorzieningen voor koud water en warm water:

		koud water	warm water
Keuken	spoeltafel	X	X
	vaatwas	X	
Toilet	wc	X	
	handwasbakje	X	
Badkamer	lavabo's	X	X
	bad	X	X
Douchekamer	lavabo	X	X
	douche	X	X
Berging	CV	X	
	wasmachine	X	
Terras	dienstkraan	X	
	(zie bovenstaande lijst)		

4.4 Sanitaire toestellen en meubelen

Alle toestellen zijn voorzien zoals aangegeven op het plan en zijn steeds wit van kleur.

De sanitaire accessoires (handdoekhouder, papierrolhouder) worden geplaatst in samenspraak met de kopers.

Badkamer : (voor zover voorkomend op plan)

- lavabomeubel, lengte 120cm, met dubbele lavabo, spiegel met LED-verlichting en 2 mengkranen met coolstart, merk Hansgrohe (of gelijkwaardig)
- ligbad in acryl, lengte 170cm
- bad/douche mengkraan, merk Ideal Standard met handdouche

Douchekamer : (voor zover voorkomend op plan)

- lavabomeubel, lengte 70cm, met enkele lavabo, spiegel met LED-verlichting en 1 mengkraan met coolstart, merk Hansgrohe (of gelijkwaardig)
- douchetub in acryl (afmetingen volgens plan architect)
- douchethermostaat, merk Ideal Standard, met bijhorende glijstang en handdouche (3 jets)

Toilet :

- hangtoilet van het merk Villeroy & Boch (of gelijkwaardig) met ingebouwde spoelbak en drukknoppen van het merk Geberit (of gelijkwaardig)
- handwasbakje in porselein met koudwaterkraan, merk Keramag (of gelijkwaardig)
- spiegel met onzichtbare bevestiging
- papierrolhouder en enkele handdoekhouder

4.5 Elektriciteit

Aard van de stroom : 220V mono.

De installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het AREI en van de stroomleverancier. Zij wordt vóór de indienstneming gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De installatie behelst onder meer de distributieleidingen voor de gemene delen en de 3 liften.

Ieder appartement beschikt over een individuele dag/nacht teller die geplaatst wordt in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Per appartement wordt een zekeringskast geplaatst in de berging van het appartement. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk "Niko", type Niko Intense (of gelijkwaardig) in het wit en zijn Cebec gekeurd. Aansluitpunten, contactdozen, lichtpunten en schakelaars worden geplaatst volgens het elektriciteitsplan dat opgemaakt werd door de architect.

In de privatieve garages wordt een stopcontact en TL-verlichting voorzien. In de privatieve kelders wordt een stopcontact en een lichtpunt voorzien. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij. De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen of lampen in de privatieve delen van het appartement.

4.6 Parlofoon en deuropener met videofoon

Een volledige videofooninstallatie met automatische deuropener verbindt alle appartementen met de desbetreffende inkom van het gebouw.

4.7 Telefoon/data

In ieder appartement is de nodige bekabeling voorzien voor telefonie en internet.

De aansluitkosten zijn ten laste van de eigenaar van het appartement.

4.8 TV/FM aansluiting

Er wordt voor elk appartement een TV/FM kabel voorzien.

Contactdozen voor TV/FM zijn voorzien in living en slaapkamers.

Alle aansluitkosten zijn ten laste van de eigenaar van het appartement.

5 AFWERKING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes aanwezig zijn.
Dit kan verschillen naar gelang het type appartement.

5.1 Pleisterwerken

De privatieve muurgedeelten (bv. muren, kolommen, balken...) worden zorgvuldig afgewerkt met gipspleister of een gipskartonnen voorzetwand (volgens keuze architect). Op de buitenhoeken worden gegalvaniseerde hoekbeschermers ingewerkt. De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur.

Alles wordt afgewerkt klaar voor de schilder, met uitzondering van de verlaagde plafonds (zie 5.3).

Klaar voor de schilder wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (bijwerken, uitplamuren, schuren, e.d. ...) van de muren en plafonds.

In de kelderverdiepingen wordt geen pleisterwerk voorzien. Noch de bouwheer, noch de architect kan aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade- en/of herstelvergoeding voor schade veroorzaakt door het vroegtijdig of niet correct aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.

5.2 Vloer- en muurbekleding

De keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de leveranciers aangeduid door de bouwheer, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

Living, eetkamer, slaapkamers, keuken, WC, douche, badkamer, techn. berging in het appartement

- keramische vloertegel, met als afmetingen 60x60cm (of gelijkwaardig) met handelswaarde **€ 40,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw
- plinten : keramische plint bijpassend bij de vloertegel
- wanden badkamer (enkel de 3 zijden van het bad en tussen lavabomeubel en spiegel) en douchekamer (enkel douchewanden en tussen lavabomeubel en spiegel) : keramische tegel, (of gelijkwaardig), met als afmetingen 30x60 cm, met handelswaarde **€ 40,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw
- tussen werkblad en de hangkasten in de keuken : keramische tegel (of gelijkwaardig), met als afmetingen 30x60 cm, met handelswaarde **€ 40,-** per m² niet geplaatst en exclusief btw

5.3 Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van het appartement is een deur van het merk Mecop, type Falcon, voorzien van een meerpuntslot. Het slot is een veiligheidscilinder van het merk Winkhaus (of gelijkwaardig).

Het schilderen van het binnenschrijnwerk is door de eigenaar te voorzien.

Kasten zijn niet voorzien in het appartement.

De binnenkasten en de bekledingen van de deuren in het appartement zijn in RND of gelijkwaardig, te schilderen.

De deurkrukken zijn in inox, L-model (of gelijkwaardig).

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor technieken, exacte plaats en vrije hoogte: zie architectuurplannen of volgens keuze architect. De verlaagde plafonds worden afgewerkt "klaar voor de schilder". Dat wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (bijwerken, uitplamuren, schuren e.d....).

5.4 Keuken en keukentoestellen

De keuken (keukenmeubelen + -toestellen) die voorzien is heeft een handelswaarde van :

- € **8.500,00** inclusief BTW, geleverd en geplaatst voor de 2 appartementen B 0.1 / C 0.2
- € **12.500,00** inclusief BTW, geleverd en geplaatst voor de volgende 10 appartementen :
 - A 0.1 / B 0.2 / C 0.1 / A 1.3 / B 1.1 / B 1.2 / C 1.1 / C 1.2 / C 1.3 / A 2.3
- € **15.000,00** inclusief BTW, geleverd en geplaatst voor de volgende 9 appartementen :
 - A 1.1 / A 1.2 / A 2.1 / A 2.2 / B 2.1 / C 2.1 / C 2.2 / A 3.1 / A 3.2

De keuken wordt geleverd en geplaatst door een gespecialiseerde firma.

De keuken is vervaardigd uit hoogwaardige kunststof met greeploze kasten.

Lades en scharnier zijn van het merk Blum.

Werkbladen worden uitgevoerd in **composiet 20mm**.

(het werkblad van de keuken van het app. C 0.2 bestaat uit laminaat)

Ze heeft een fraai, tijdloos design en omvat o.a. :

- een kastenwand waarin frigo, inductiekookplaat en dampkap geïntegreerd worden.
- een eiland met vaatwasser en spoeltafel van BLANCO (of gelijkwaardig) die voorzien wordt van een eengreeps keukenmengkraan van het merk GROHE, type MINTA (of gelijkwaardig)
(geen eiland voorzien voor de keuken van het app. C 0.2)

Volgende keukentoestellen van het merk SIEMENS (of gelijkwaardig) worden voorzien :

- Combi-oven
- Inductie kookplaat
- Frigo
- Vaatwas
- Dampkap met recirculatie
- Onderbouw spoeltafel (opbouw spoeltafel in app. C 0.2)

5.5 Schilderwerken

De schilderwerken van de inkomhall, lifthall en trapzalen, zoals muren en plafonds, worden door de bouwheer uitgevoerd. De privatieven zelf worden niet door de bouwheer geschilderd (o.a. de inkomdeur paslatten boven en onderaan de keukenkasten – etc. ... dienen door de eigenaar geschilderd te worden)

5.6 Bergingen kelderverdieping

- muren: worden uitgevoerd in metselwerk, meegaand gevoegd of betonnen wand (niet geschilderd)
- vloeren: gepolierde beton of keramische vloertegel 30x30cm
- deuren: schilderdeur met RND omlijsting
- lichtpunt + stopcontact

5.7 Garageboxen

- muren: worden uitgevoerd in metselwerk, meegaand gevoegd of betonnen wand (niet geschilderd)
- vloeren: gepolierde beton
- poort: manuele kantelpoort
- TL - verlichting + stopcontact

6 OPMERKINGEN

6.1 Wijzigingen

De architect kan ten allen tijde, zonder het akkoord van de koper, die beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die hij nuttig en raadzaam oordeelt en die zowel op de gemeenschappelijke als op de privatieve delen betrekking hebben, en dit zowel om technische, als esthetische redenen.

Het is echter wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek, als de opgelegde kwaliteit van het werk moeten nageleefd worden, en dat de wijzigingen geen enkele minwaarde tot gevolg mogen hebben.

6.2 Plannen

De plannen, ter studie van de geassocieerde notarissen SAEY & Taelman & Degandt in Deerlijk, neergelegd, dienen als basis voor het opmaken van de verkoopsovereenkomst.

Kleine afwijkingen die zouden kunnen bestaan, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als toleranties die in geen geval door één der partijen kunnen ingeroepen worden om aanleiding te geven tot enige vergoeding.

6.3 Eventuele wijzigingen

De bouwheer behoudt zich het recht voor, om in de loop van de bouwwerken, eventueel veranderingen aan onderhavig bestek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van goed vakmanschap en deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.

Hij behoudt zich eveneens het recht voor, sommige in onderhavig bestek voorziene materialen, te vervangen door gelijkwaardige.

6.4 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn enerzijds geen reden voor niet-betaling, en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect.

6.5 Erelonen

De erelonen van architect, stabiliteitsstudie en opmaak post-interventiedossier zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

6.6 Meubilering

De meubilering of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend. Enkel de kasten expliciet vermeld in dit lastenboek, zijn inbegrepen in de aanneming.

6.7 Droogkast

Op het appartement mogen enkel droogkasten van het type met inwendige condensatie aangewend worden.

6.8 Afwijking keuzes ten opzichte van de standaardafwerking

Alle werken t.e.m. de chape (inclusief het plaatsen van leidingen CV, sanitair, elektriciteit, ventilatie, etc.) en pleisterwerken dienen verplicht door de aannemers aangesteld door de bouwheer, te worden uitgevoerd.

Indien de koper voor de verdere afwerking van zijn appartement met andere leveranciers wenst samen te werken, ontvangt hij van de bouwheer een verrekening in min ten belope van de voorziene handelswaarde min 30%.

6.9 Afwerkingstermijn bij niet standaarduitvoering

Indien de koper een andere keuze bevoering, andere keuze sanitaire toestellen, andere keuze keukenmeubelen maakt of bijkomende werken vraagt (hetzij meerwerken, hetzij wijzigende werken) kan een vertraging opgelopen worden en heeft de verkoper recht op een verlenging van de uitvoeringstermijn.

6.10 Werken vóór de voorlopige oplevering van het privaatief

Het is de koper niet toegestaan om werken, van om het even welke aard ook, vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de bouwheer. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het eventuele, begeleide bezoek gerespecteerd te worden. Alle bezoeken op de werf gebeuren volledig op eigen risico.

6.11 Oplevering – eerste opkuis

Het appartement zal “borstelschoon” opgeleverd worden, na een eerste opkuis, met verwijdering van bouwafval. Het grondig opkuisen van onder meer de ruiten, keukenkasten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

6.12 Verrekening min- en/of meerwerken

De bouwheer zal de door hem te factureren meer- en/of minwerken factureren aan de koper bij de voorlopige oplevering van het privaatief. Enkel indien alle facturen door de koper zijn betaald, worden de sleutels van het appartement aan de koper overhandigd.

Opgemaakt op 01/06/2022

Voor akkoord verklaard te Deerlijk
Van bladzijde 1 tot en met 21

de verkoper,

de koper(s),