

residentie “Solidum Ieper”

Lombaardstraat 53-55 en Schuttelaerestraat 1A -1B en De Montstraat te Ieper



KOPER-OPDRACHTGEVER(S) :

.....
.....
.....
tel.....

appartement

parking

berging

 Solide B.V.B.A. Nederkouter 50 9000 Gent Ondernemingsnummer : BE 0449.896.688 Registratienummer: BE 449.896.688 /06.11.1.0 T 09.223.03.27 F 09/223.73.00 e-mail :info@solidebvba.be	 Toon Breyne Ingenieur- architect René Colaertplein 19 bus 2 8900 Ieper T 057/221 591 M 0475 865 245 F 057 221 599	 Home-Estate Frederik Verbiest Nederkouter 50 9000 Gent T 09/225 81 51 F 09/225 81 58 e-mail info@home-estate.be www.home-estate.be
 Solidum Real Estate Development N.V. Viartenstraat 14 3520 Hasselt Ondernemingsnummer : BE 0832678484	 Copro- Bouwteam B.V.B.A. Bouwcoördinator Klaverdries 53 9031 Drongen Stefanie T 09/223.03.27 F 09/223 73 00 e-mail: info@copro-bouwteam.be	

INHOUDSOPGAVE:**I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

1. Grond en funderingswerken	p. 4
2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	p. 4
3. Ondergronds metselwerk	p. 4
4. Rioleringsnetten	p. 4
5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	p. 4

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton	p. 5
2. Metselwerk	p. 5
3. Gevels	p. 5
4. Thermische isolatie	p. 5
5. Akoestische isolatie	p. 6
6. Rook- en verluchtungskanalen	p. 6
7. Dakwerken	
7.1 Platte daken	p. 6
7.2 Dakafvoeren en dakgoten	p. 6
8. Buitenschrijnwerk	
8.1 Aluminium buitenschrijnwerk	p. 7
8.2 Beglazing	p. 7
8.3 Borstweringen aan terrassen	p. 7
8.4 Garagepoorten	p. 7
9. Terrassen	p. 7

III. AFWERKING

1. Vloeren	
A Gemeenschappelijke delen	p. 8
B Privatieve delen	p. 8
C Trapafwerking privatieve delen	p. 8
2. Wandafwerking	
A Gemeenschappelijke delen	p. 9
B Privatieve delen	p. 9
3. Plafondafwerking	p. 9
4. Binnenschrijnwerk	
A Deuren	p. 10
B Raamtabletten binnenzijde	p. 10
5. Belinrichting/Brievenbussen	p. 10
6. Schilderwerken	p. 10
7. Buitenwerken Tuinaanleg	p. 10

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Elektriciteit	
A Gemeenschappelijke delen	p. 11
B Privatieve delen	p. 11
C Appartementen	p. 11
2. Sanitaire installatie	p. 12
3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	p. 13
4. Keukeninstallatie	p. 13
5. Liftinstallatie	p. 14

V. ALGEMEEN

1. Plannen	p. 15
2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies	p. 15
3. Nutsvoorzieningen	p. 15
4. Materialen, handelswaarden en merkaanduiding	p. 15
5. Wijzigingen door de koper-opdrachtgever(s)	p. 16
6. Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats	p. 16
7. Opleveringen	p. 17
8. Diverse	p. 18

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden of zichtbare secans wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief.

Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen terzake.

Het vloeroppervlak wordt vlak afgewerkt in polierbeton.

Wanden ondergronds

De wanden worden uitgevoerd in gewapend beton (glad zichtbeton) of metselwerk met getrilde blokken uit beton of zichtbare secanswanden. De binnenmuren van kelders/parking worden achter de hand gevoegd.

3. Ondergronds metselwerk

De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken. en worden achter de hand gevoegd.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig) volgens de geldende normen terzake. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput. Toezichtspuiten worden uitgevoerd in PVC.

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton

- alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

Draagvloeren : breedplaatvloerelementen in beton

Type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

Breedplaatvloerelementen als blijvende bekisting en met een onderzijde-oppervlakte geschikt om met een dunne spuitpleister af te werken voor de appartementen.

2. Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de voor- en achtergevel en dragende wanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen, silicaatsteen of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte.

De binnenwanden in de woningen worden, voor zover niet dragend uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak. Voor de badkamer of douchekamer worden hydro-plaasterblokken gebruikt.

3. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen, silicaatsteen of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte, een geïsoleerde spouwopening en een hardgebakken gevelsteen van het type machinale handvorm volgens kleur volgens keuze door architect. Het gevelmetselwerk wordt gevoegd.

- De stenen zijn gaaf en gelijkmatig van vorm en uitzicht
- De mortels zijn aangepast aan de aard van het metselwerk
- Alle metselwerk is pas, vlak en te lood, met de nodige open stootvoegen.
- Gegalvaniseerde doken en houten klossen worden mee ingewerkt voor zover nodig voor de bevestiging van het buitenschrijnwerk.
- Gegalvaniseerde spouwankers (met druppelooi en rozas) worden mee ingewerkt.

4. Thermische isolatie

Het gebouw zal voldoen aan de EPB-norm inzake energieprestatie en binnenklimaat, . Deze nieuwe norm heeft tot doel om de bouwwereld te stimuleren om een energiezuinige en gezonde wooneenheid te bouwen. Deze gedachte komt voor uit de Kyoto-doelstelling en beoogt dus méér aandacht voor het milieu. De toegepaste diktes van de isolatie zullen conform zijn aan de isolatieberekeningen gevoegd bij het dossier.

De gevel wordt uitgevoerd met een spouw voorzien van geëxtrudeerde polyurethaanplaten.

Voor de platte daken worden drukvaste mineraalwolplaten of geëxtrudeerde polyurethaan platen voorzien.

5. Akoestische isolatie

De dekvloeren op de verdiepingen van de hal, living en slaapkamers worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie (geëxpandeerde polyethyleen - type ethafoam) om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

De gelijkvloerse appartementen zijn d.m.v. een drukvaste thermische isolatielaag van de parking gescheiden.

De gemene muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en de spouw wordt voorzien van mineraalwolplaten in een dikte van 2 cm.

6. Rook- en verluchtingskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden. De ventilatie is een individuele balansventilatie.

In de appartementen wordt er voorzien:

- Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
 - Voor de ventilatie : Zowel de toevoer als afvoer wordt mechanisch gevoerd mits tussenschakeling van een warmterecuperatieblok. Deze wordt in de berging of aan het plafond in het toilet opgesteld.
- De bediening gebeurt per appartement en laat dus ook toe in functie van de noodzaak de installatie naar min of max te regelen, om zo nog een grotere besparing in energie te bekomen.
- Keukendampkappen : afvoer via collectieve stijgkokers of door de gevel.

7. Dakwerken

7.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer en hellingsbeton, dampscherm, isolatie (mineraalwolplaten of geëxtrudeerd polyurethaan) en daarop de dichtingslagen.

7.2 Dakafvoeren en dakgoten

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

8. Buitenschrijnwerk

8.1 PVC buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in gelakte, PVC profielen (kleurkeuze volgens leidinggevende architect). Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen. De toegangsdeuren zijn in gelakt aluminium.

8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m².

De toegepaste glassoorten zullen conform zijn aan de isolatieberekening volgens de vigerende EPB-regelgeving.

8.3 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in gelakt staal of gemoffeld aluminium of natuurkleur aluminium. De architect zal de vormgeving bepalen.

8.4 Garagepoorten

Aan de ingang van de ondergrondse parking wordt een automatische sectionaalpoort voorzien met een afstandsbediening via individuele zender (1 stuk per autostaanplaats).
Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan.
Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch.

9. Terrassen

De terrassen aan de gevel worden uitgevoerd met een rand in architectonisch beton.
Kleur- en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens keuze architect.
Terrassen in tegels op dragers of in bedding gelegd op de appartementen gelijkvloers en dakverdieping a/d voorgevel en achtergevel. Er is in basis een terrasbevoering voorzien van silex terrastegels, donkergrijs.

III. AFWERKING

1. Vloeren

A. Gemeenschappelijke delen

De inkomhal op het gelijkvloers en de traphallen worden op alle verdiepingen uitgevoerd in een harde vloerafwerking met aangepaste plinten.

Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

Aan de inkom wordt er over een lengte van 1m een verzonken vloermat voorzien.

De trappen worden uitgevoerd in beton en worden bekleed met natuursteen.

De inrichting van de inkomhal gebeurt op advies van de architect en de materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

De vloeren van de ondergrondse parking en ondergrondse bergingen worden uitgevoerd in gepolierde beton.

B. Privatieve delen

In de aannemingsprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de hal, keuken, badkamer, woonkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc, nachthal en de berging.

Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

Voorzien:

- vloertegels in keramiek, maximumformaat 30/30, rechte plaatsing met een handelswaarde van 25,00 €/m² (excl. BTW) voor hal, woonkamer, keuken, wc en de berging

- bijhorende plinten met handelswaarde 4,00 €/lm

Bij tijdige bestelling en beslissing zal de koper-opdrachtgever zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de verkoper-aannemer.

In de slaapkamers wordt een laminaatparket met bijhorende plinten voorzien.

De stroken worden met tand- en groefstelsel zwevend geplaatst op een geluidsabsorberende onderlaag.

Bij tijdige bestelling en beslissing zal de koper-opdrachtgever zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de verkoper-aannemer.

Voorziene handelswaarde, excl. BTW: 25,00 €/m² en 6,00 €/lm voor de plinten.

2. Wandafwerking

A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal, de lifthal op de bovengrondse verdiepingen en de trapzaal worden uitgevlakt of bezet en afgewerkt met een schilderlaag. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

De wanden van de ondergrondse parking worden, wat betreft de metselwerkwallen, achter de hand opgevoegd en wat betreft de betonwallen in zichtbeton afgewerkt.

B. Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken -hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de gipswanden.

De koper-opdrachtgever neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (oa zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder-of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper-aannemer. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een kleine voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

In de badkamer en douchekamer wordt een opgegeven hoeveelheid faïence voorzien die door de koper-opdrachtgever vrij kan worden aangewend:

- keramische wandtegels, maximumformaat 20/20 cm met een handelswaarde van 20,00 € /m² (excl. BTW)

- voorzien: 15 m² per badkamer en 8 m² per douchekamer.

Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden, voor zover nodig, voorzien van een uitvlaklaag.

De plafonds van de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen en gelijkvloerse inkomhallen worden eveneens uitgevlakt en geschilderd .

De plafonds van de ondergrondse parking en ondergrondse berging worden afgewerkt in zichtbeton.

4. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn massieve tubespaan deurbladen, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een driepuntssluiting, cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien voor een brandweerstand Rf = 30'.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

In de gemeenschappelijke delen (zoals deuren vuilnislokalen, deuren lifthal naar trap, etc.) worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien

B. Raamtabletten binnenzijde

Aan alle ramen met borstwering op hoogte, niet aan ramen in wandbetegelde muren en ramen vertrekkende van vloerpas worden raamtabletten in natuursteen Mocca crème of gelijkwaardig voorzien, breedte 20 cm dikte 2 cm zonder doublure, zichtvlakken gepolijst

5. Belinrichting / Brievenbussen

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met hun respectievelijke inkomhallen. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.

Per appartement wordt een brievenbus, met slot, voorzien aan de inkom.

6. Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel (met uitzondering van de ondergrondse verdieping), het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd. De liftdeuren worden geschilderd evenals de gemeenschappelijke deuren tussen de ondergrondse garage en de gelijkvloerse hal.

De architect kiest de kleuren volgens door verkoper-aannemer voor te leggen stalen. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

7. Buitenwerken tuinaanleg

De toegangspaden tot het gebouw en de gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in klinkers of dalles.

De bestaande aarde in de tuinzone wordt genivelleerd opgeleverd.

De kosten voor aanleg en onderhoud van de afsluitingen en de groenvoorziening worden doorgerekend volgens de bepalingen van de basisakte.

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. ELEKTRICITEIT

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privative als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect.

De drukknoppen zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

Voor de gelijkvloerse inkomhal wordt er een verlichting met spots voorzien die geregeld wordt door middel van bewegingssensoren. De zone voor de toegangsdeuren van het appartementsgebouw worden na donker verlicht door een lamp met schemerschakelaar.

De installatie van de ondergrondse verdieping wordt in opbouw geplaatst.

Volgens de geldende bepalingen wordt er noodverlichting voorzien waar nodig.

Per traphal wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten : verlichting trapzaal, liftbordessen, inkomgeheel, lift, ventilatie. Voor keldergangen en parking en verlichting bergingen kelders wordt een aparte meter voorzien. Stopcontacten in de bergingen kelderverdieping zijn niet standaard voorzien.

C. Appartementen

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper-opdrachtgever, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko Intense of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkomdeur gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.

In de privative delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende

kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert !

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

eerste slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten
per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
hal appartement	1 lichtpunten, 2 bedieningen
badkamer	1 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten
WC	1 lichtpunt, 1 bediening
berging/CV	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact voor stookketel 1 verdeelbord voor zekeringen
kelders-parking	enkel in optie voorzien
woonkamer	2 lichtpunten, 2 bedieningen, voeding thermostaat, 5 stopcontacten, aansluitpunt radio- TV, aansluitpunt telefoon
keuken	2 lichtpunten (1 onder de bovenkasten), 1 bediening, 2x2 stopcontacten 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
douchekamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
terras	1 lichtarmatuur volgens keuze architect, 1 bediening naast terrasraam

2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.
Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.
De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.
Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

De sanitaire toestellen, kasten en toebehoren zijn voorzien zoals op aparte lijst opgegeven.

Bij tijdige beslissing zal de koper-opdrachtgever zelf een keuze mogen maken bij de leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de verkoper-aannemer.

In de basisaanaannemingprijs van het appartement is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen volgens beschrijving in afzonderlijke bijlage (Deaplus).

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.
De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper-opdrachtgever.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:
op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening .
In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit.
Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen : bij een buitentemperatuurvan -10 graden C:

Woonkamer / keuken	22 graden C
Slaapkamers	18 graden C
Badkamer/Douche	24 graden C
Nachthal	18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

4. KEUKENINSTALLATIE

In de basisaannemingprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen volgens tekeningen en beschrijving in afzonderlijke bijlage (Deaplus).

Het betreft een pakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten : dampkap, oven, elektrische kookplaat, koelkast en vaatwasmachine.

Bij een tijdige beslissing kan de koper-opdrachtgever zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de verkoper-aannemer.

Indien de afwerking niet te ver gevorderd is, is er een mogelijkheid in de keuken een gasaansluiting voor kookplaten te voorzien, mits meerprijs en tijdige bestelling.

5. LIFTINSTALLATIE

Het gebouw beschikt over moderne liften, voor 6 personen, deurbreedte 90 cm conform de nieuwe Europese richtlijn.

Nuttige last: 6 personen

V. ALGEMEEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de verkoper-aannemer echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper-opdrachtgever overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper-opdrachtgever te bekomen.

2. Controle op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door architectenassociatie Toon Breyne Rene Colpaertplein 19 bus 2 te Ieper.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de aannemingsprijs. Indien de koper-opdrachtgever echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de koper-opdrachtgever, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper-opdrachtgever.

3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de aannemingsprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper-opdrachtgever. De koper-opdrachtgever zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de verkoper-aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper-opdrachtgever stelt de verkoper-aannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de verkoper-aannemer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper-opdrachtgever akkoord gaat met de voorstellen van de verkoper-aannemer of dat de koper-opdrachtgever de vrijheid laat aan de verkoper-aannemer inzake keuze van materialen, kleuren enz. ..., zijn appartement met standaard keuzes af te werken.

De verkoper-aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaat-

schappijen of omdat de verkoper-aannemer meent dat deze wijzigingen de privatieve/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de verkoper-aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de koper-opdrachtgever worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere aannemingprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

5. Wijzigingen door de koper-opdrachtgever

Wanneer de koper-opdrachtgever, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de verkoper-aannemer /architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper-opdrachtgever niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper-opdrachtgever om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de verkoper-aannemer (dit dient dan wel door de koper-opdrachtgever tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper-opdrachtgever maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk & wederzijds akkoord tussen de koper-opdrachtgever en de verkoper-aannemer uit het contract kunnen genomen worden.

Als de koper-opdrachtgever zelf werken uitvoert of door derden laat uitvoeren zal hij zelf verantwoordelijk zijn om de verenigbaarheid van zijn materialen & werk met de reeds uitgevoerde werken & geplaatste materialen te bepalen en dus te oordelen of zijn eigen werken samengaan met wat reeds is uitgevoerd door de verkoper-aannemer.

Indien de koper-opdrachtgever, zonder weten van de verkoper-aannemer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De verkoper-aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper-opdrachtgever voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper-opdrachtgever aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of verkoper-aannemer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de verkoper-aannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper-opdrachtgever verklaart dat het appartement gebouwd wordt met de afwerking zoals in dit bestek beschreven

zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper-aannemer ondertekend is.
Indien de koper-opdrachtgever opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de verkoper-aannemer van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

6. Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De verkoper-aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

7. Opleveringen

Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt koper-opdrachtgever een uitnodiging om samen met de verkoper-aannemer het appartement te inspecteren voor oplevering.

Voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van verkoper-aannemer, architect . Er wordt zonodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen , zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering, en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren.

Definitieve oplevering

Deze vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

8. Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de koper-opdrachtgever zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper-opdrachtgever dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de verkoper-aannemer een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper-opdrachtgever de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper-opdrachtgever om zich bij de verkoper-aannemer te vergewissen van de toestand inzake.

De koper-opdrachtgever zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 01/10/2009 en het bevat 17 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de aannemingprijs :

BTW, registratie -en notariskosten.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper-opdrachtgever en de verkoper-aannemer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper-opdrachtgever verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper-opdrachtgever en de verkoper-aannemer verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper-opdrachtgever verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de overeenkomst.

datum :

De koper-opdrachtgever(s)

De verkoper - aannemer