

VILLA CROMBEZ

Hoek Albert I-laan 101 – Crombezlaan 1
8620 NIEUWPOORT



Project:

residentie “ VILLA CROMBEZ ”

*Hoek Albert I-laan 101 - Crombezlaan 1
8620 Nieuwpoort*

Bouwheer:

nv. Nibo

*Albert I-laan 234
8620 Nieuwpoort
058/24.34.00
bvba.immad@skynet.be*

Projectcoördinatie:

nv architectenatelier Vyvey & partners

*Kaiplein 1
8620 Nieuwpoort
058/22.21.50
www.architectenatelier.eu*

Architect:

nv architectenatelier Vyvey & partners

*Kaiplein 1
8620 Nieuwpoort
058/22.21.50
www.architectenatelier.eu*

Ingenieursbureau:

bvba Studiebureau Riessauw

*Oudenaardsesteenweg 42
9000 Gent
09/222.74.45
studiebureau@riessauw.be*

Veiligheidscoördinatie:

Feys bvba

*Hondstraat 4
8970 Poperinge
057/33.27.18
info@feysbvba.be*

Basisakte:

Notaris Paul Dalle

*Leopold II Laan 147
8670 Oostduinkerke*

Inhoud

1	Ruwbouw.....	5
1.1	Vorbereidende werken en inrichten van de bouwplaats.....	5
1.2	Grondwerken.....	5
1.3	Aardingselektrode	5
1.4	Funderingen	5
1.5	Opgaand metselwerk	5
1.6	Isolatie	6
1.6.1	Thermische isolatie.....	6
1.6.2	Akoestische isolatie	6
1.6.3	Vochtisolatie.....	6
1.7	Gewapende betonwerken.....	6
1.8	Dorpels	6
1.9	Rioleringen	7
1.10	Regenwater	7
1.11	Afvoeren	7
2	Dakwerken.....	8
2.1	Dakbedekkingswerken	8
2.1.1	Platte daken.....	8
2.1.2	Hellende daken.....	8
2.2	Lood en zinkwerken.....	8
2.3	Dakisolatie	8
3	AFWERKING	9
3.1	Sanitaire installatie	9
3.1.1	Bad.....	9
3.1.2	Douche (indien voorzien)	9
3.1.3	Toiletten	9
3.1.4	Badkamermeubel	10
3.2	Elektrische installatie.....	10
3.2.1	De voorziene elektrische installatie omvat:	10
3.2.2	Voorziene lichtpunten, stopcontacten en schakelaars	11
3.2.3	Bijkomende voorzieningen en stroomtoevoeren:	11
3.3	Centrale verwarmingsinstallatie.....	12
3.4	Ventilatiesysteem (zie ook art. 1.11 afvoeren en verluchting)	12
3.5	Buitenschrijnwerk.....	13
3.5.1	Aluminium/PVC - schrijnwerk.....	13
3.5.2	Beglazing.....	13

3.6	Vloer –en muurbekleding.....	13
3.6.1	Muren en plafonds	14
3.7	Terrassen en balkons.....	14
3.8	Binnenschrijnwerk.....	15
3.9	Keuken.....	15
3.10	Trappen en Trapleuningen privatieven	15
3.11	Parkeerhavens.....	15
3.12	Fietsenberging.....	16
3.13	Waterverzachter.....	16
4	GEMENE DELEN	17
4.1	Inkomdeur	17
4.2	Trappen	17
4.3	Trapleuning.....	17
4.4	Liften.....	17
4.5	Schilderwerken.....	17
4.6	Inkomhal.....	17
4.7	Lokaal voor vuilniscontainers	17
4.8	Herstelling voetpad en omheiningen	18
4.9	Buitenwerken tuinaanleg	18
5	ALGEMENE BEPALINGEN	19
	Artikel 1: principe	19
	Artikel 2: plannen en tekeningen	19
	Artikel 3: Wijzigingen.....	20
	Artikel 4: werfbezoeken	21
	Artikel 5: Inbezitneming der woningen of ander lokalen.....	21
	Artikel 6: Ereloon architect en ingenieur	22
	Artikel 7: Bouwtoelating.....	22
	Artikel 8: Nawoord	22

1 Ruwbouw

1.1 Voorbereidende werken en inrichten van de bouwplaats

De opdrachtgever neemt alle nuttige maatregelen teneinde schade aan de omringende gebouwen, wegen, groenaanleg, afwerkingen, enz. te voorkomen.

1.2 Grondwerken

De graszoden en losse teelaarde worden weggenomen tot een diepte van maximaal 20 cm en worden aangewend voor de aanvulling achteraf.

Funderingen worden steeds uitgegraven tot minimaal 80 cm onder het maaiveld tot een grondkwaliteit van minmaal 1kg/cm² wordt bekomen of in ieder geval toereikend.

Voor de bouw van een kelder wordt een bouwput gerealiseerd op gewenste diepte conform de berekeningen van het studiebureau en bepaling grondweerstand aan de hand van het diepsonderingsverslag.

1.3 Aardingselektrode

Onder de funderingen is een aarding aangebracht, volgens KB 10 maart 1981, voor de aarding van de volledige elektrische installatie.

1.4 Funderingen

Het gebouw draagt op een fundering in gewapend beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van het studiebureau. De funderingen en de bijhorende beton –en staalconstructies zijn uit te voeren volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur.

1.5 Opgaand metselwerk

Metselwerken voor nieuwe dragende wanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen, silicaatsteen of beton.

Sommige niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouw, in massieve gipsblokken met glad oppervlak of in gyprocwanden of gelijkwaardig.

De nieuwe buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een binnenspouwblad in cellenbeton, snelbouwsteen, beton of silicaatsteen, een thermische isolatie en een witte gevelbepleistering afgewisseld door paramentmetselwerk, architectonische beton, gevelschrijnwerk of (houten) gevelbekleding.

1.6 Isolatie

1.6.1 THERMISCHE ISOLATIE

De gevel wordt voorzien van thermische isolatie met voldoende dikte.

Voor de vloeren en platte daken worden thermische isolatieplaten voorzien met voldoende dikte. De toegepaste diktes zullen conform zijn aan de huidige normering en EPB voorschriften.

1.6.2 AKOESTISCHE ISOLATIE

Alle isolatie voldoet aan de eisen inzake woningbouw.

De bestaande gemene muren tussen de appartementen worden -waar mogelijk en indien nodig geacht- ontdebeld. Deze worden uitgevoerd dmv een voorzetwand, met een geïsoleerde spouw, zodat wordt voldaan aan de geldende akoestische basisnormen.

De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie (geëxpandeerde polyethyleen - type ethafoam of gelijkaardig) om contactgeluiden te minimaliseren.

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

1.6.3 VOCHTISOLATIE

Onder alle nieuw te metselen muren op het gelijkvloers wordt een gewapende PE-folie voorzien ter voorkoming van opstijgend vocht in overeenstemming met de technische details ter zake.

1.7 Gewapende betonwerken

Wapening en secties van de betonconstructies volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen.

Binnentrappen in de gezamenlijke traphal worden uitgevoerd in gewapend beton.

Welfsels of prédallen boven gelijkvloers en verdiepingen. Gladde welfsels of prédallen boven de garages en berging.

1.8 Dorpels

De dorpels aan ramen ter hoogte van gevelschrijnwerk en gevelbeploistering worden uitgevoerd in aluminium of PVC in eenzelfde kleur als het buitenschrijnwerk. Dorpels ter hoogte van gevelmetselwerk en gelijkvloerse verdieping worden in arduin voorzien en hebben een dikte van 5 à 7 cm.

Raamdorpels in arduin worden voorzien van een druiplijst. De voor –en zijkant, evenals de bovenzijde worden verzoet, geschuurd of gefrijnd.

De dorpels worden zoveel mogelijk uit één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld in een aantal stukken. Onder de naden wordt een stukje dpc geplaatst. Dorpels zonder waterkerende opkant worden steeds onder helling geplaatst.

De raamdorpels worden voorzien van een druiplijst die min. 3 cm vooruitsteekt t.o.v. het beschermend gevelvlak. De dorpels geplaatst in de gevels afgewerkt met crepi, worden tevens voorzien van een zijdelings opstandje zodat zijdelingse 'aflopers' maximaal vermeden worden.

1.9 Rioleringen

De buiten –en binnenrioleringen worden uitgevoerd in met Benor-gekeurde PVC-leidingen en hulpstukken. In de kelder worden zichtbare rioleringsbuizen uitgevoerd in PE en voorzien van controledoppen

Inspectieputten en sterfputten in harde PVC, diameter 30 of 40 cm met bijhorend deksel.

Aansluiting op openbare riolering wordt uitgevoerd door aannemer of werklieden van de gemeente tenzij anders bepaald.

Waar nodig in de kelder worden op nader te bepalen plaatsen pompputten voorzien om overtollig regen- of bluswater weg te spoelen.

1.10 Regenwater

De gewestelijke en gemeentelijke voorschriften worden gevolgd met betrekking tot de afvoer van het regenwater. Deze zal gescheiden gebeuren tot de rooilijn

1.11 Afvoeren

In elk appartement voorzien van een berging is een waterafvoer voor een wasmachine voorzien in berging of wasruimte. In de berging is enkel het gebruik van een droogkast met condensatie toegelaten.

Doorboringen van de gevels, voor bijv. privatieve technische installaties, zijn niet toegelaten.

2 Dakwerken

2.1 Dakbedekkingswerken

2.1.1 PLATTE DAKEN

- Hellingschape met helling van minstens 1,5 cm/m.
- dampscherm
- Thermische isolatie (conform EPB regelgeving)
- Dakdichting met het plat-dak-systeem-dichting, bestaande uit 2 lagen bitumen, PVC of EPDM.

2.1.2 HELLENDE DAKEN

- Dakstructuur in beton of timmerwerk met brandwerende afwerking
- dampscherm
- Thermische isolatie (conform EPB regelgeving)
- Dakafwerking in dakpannen of zinkafwerking

2.2 Lood en zinkwerken

Regenwaterafvoeren in zink of koper. Op de hoofdgevel van de achterbouw komen bakgoten die achter de gevel zitten. Boven de uitsprong in het dak zijn geprofileerde hanggoten in zink voorzien, met opgaande slab met haak.

Eventuele dakrandprofielen aan platte daken in aluminium met aanzichthoogte van 5 à 7 cm.

Alle andere aansluitingen en dichtingen van metselwerk, dakwerk, dakdoorgangen voor schoorstenen, dakkapellen en dergelijke worden afgedicht met in het metselwerk ingewerkte slabben afgewerkt met lood of zink.

2.3 Dakisolatie

De platte, hellende daken als zinken daken worden geïsoleerd volgens de laatste richtlijnen van de EPB regelgeving.

3 AFWERKING

3.1 Sanitaire installatie

Er wordt 1 centrale teller geplaatst in het watertellerlokaal. De stijgleidingen worden afgetakt per koker waar vervolgens per verdieping per appartement een deelteller voorzien wordt in de gemene delen

De deeltellers worden geplaatst op door de bouwheer, door de lokale aannemer geplaatst, samen met de aansluiting van het private net op het openbaar net en dit in overeenstemming met de geldende reglementering.

De leidingen zijn uit VPE alu VPE , of gelijkwaardig, voorzien van een mantelbuis, zodat de toevoer voor elk punt individueel is en elke ingebouwde leiding naadloos is.

Deze leidingen worden aangebracht voor de pleister –en vloerwerken, zodat alles ingebouwd is. (Enkel opbouw op niet-gepleisterde muren, plaatselijk in de bergingen).

De afvoerleidingen in PVC of PE worden aangesloten op het rioleringsstelsel. De afvoer –en toevoerleidingen zijn gegroepeerd geplaatst in geïsoleerde leidingschachten.

Voorziene toevoeren en afvoeren:

- koud-warm toevoer voor de keuken (spoelbak) + afvoer
- Aan –en afvoer vaatwasmachine
- Koudwatertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
- Koud-warm toevoer voor badkamers (bad, lavabo's en eventuele douche)
- Koudwatertoevoer voor WC's en handwasbakjes.

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel als mogelijk in speciaal daartoe voorziene kokers. Waar uitzonderlijk geen kokers aanwezig zijn, gebeurt het afwerken der leidingen met al dan niet brandwerende gipskartonplaten.

Alle toestellen van het basisgamma zijn van eerste kwaliteit:

3.1.1 BAD

Acryl of zwaar plaatstaal ligbad (170x75 cm) met automatische afvoer. Badmengkraan + handdoucheset in chroom

3.1.2 DOUCHE (INDIEN VOORZIEN)

Acryl of zwaar plaatstaal douchetub (80x80 cm of aangepast) + douchemengkraan + douchescherm in glas + douchegarnituur in chroom

3.1.3 TOILETTEN

Hangtoilet met sanbloc installatiesysteem + papierhouder. Bij aparte wc, steeds een handwaslavabo, koudwaterkraantje en sifon.

3.1.4 BADKAMERMEUBEL

1 of 2 inbouwlabo's. Meubel bestaande uit wastafelblad + onderkast van dezelfde breedte + spiegel en lichtluifel van dezelfde breedte + linker en/of rechter kolomkast 35 cm breedte waar mogelijk.

3.2 Elektrische installatie

Conform aan de laatste uitgave van het Technisch Reglement van de vereniging der Elektricitetsbedrijven van België, AREI-KB 10 maart 1988, waaraan de installatie voor de lage- en middelbare spanning van open en bewaakte lokalen moet voldoen.

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, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Een volledige videofooninstallatie zal worden voorzien. (centraal bellenbord en 1 binnenpost met scherm per appartement)

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. In de privatieve 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.

3.2.1 DE VOORZIENE ELEKTRISCHE INSTALLATIE OMVAT:

- De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels, zijn in vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de garages en bergingen en met uitzondering van de toevoer –en vertrekabels naar en van tellers, die geplaatst worden in opbouw op niet-gepleisterde muren en plafonds.
- Stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd in inbouwdozen. Zij worden in opbouw geplaatst in garages, kelders en bergingen. Merk schakelaars en stopcontacten: NIKO
- Lichtarmaturen en leidingen voor luidsprekers zijn niet in de aanneming begrepen.

3.2.2 VOORZIENE LICHTPUNTEN, STOPCONTACTEN EN SCHAKELAARS

- Salon : 4 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Eetkamer: 2 stopcontacten + 2 lichtpunten + 1 schakelaar
- Keuken: 2 dubbele stopcontacten + 1 lichtpunt bij afzonderlijke ruimte + 1 lichtpunt boven spoelbak + 1 schakelaar
- Privé-hal: 1 stopcontact + 1 lichtpunt + schakelaar(s)
- WC: 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Badkamer 1: 2 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Badkamer 2: 2 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Slaapkamer 1: 3 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Slaapkamer 2: min. 2 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Slaapkamer 3: min. 2 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Berging: 4 stopcontacten + 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Terras : 1 lichtpunt (met armatuur) + 1 schakelaar
- gesloten garageboxen: 1 stopcontact + 1 lichtpunt + 1 schakelaar + 1 teller geplaatst in gemene delen

3.2.3 BIJKOMENDE VOORZIENINGEN EN STROOMTOEVOEREN:

- Bel met transformator en verlichte drukknop in inkomhall, voorzien van camera en videoparlofoon in het appartement.
- Buis voor aansluiting kamerthermostaat.
- Per keuken: stroomtoevoer voor: dampkap, ijskast, kookplaat, oven (indien voorzien), afwasmachine (indien voorzien) en microgolfoven (supplementair t.o.v. stopcontacten hierboven beschreven)
- Stroomtoevoer wasmachine en droogkast in berging. (inbegrepen bij stopcontacten berging zoals hierboven beschreven)
- Buizen met draad voor telefoon en internet in living en één slaapkamer.
- Buizen met draad voor kabel-TV in living
- De gemeenschappelijke inkom- en trapzalen zijn voorzien van plafondarmaturen, geschakeld met bewegingsmelders.
- Optioneel: stroomtoevoer en stopcontact voor waterverzachter in berging. (gemene delen)

Er wordt een standaardplan van de uitvoering der elektriciteit bezorgd, dat door de koper naar wens kan worden aangepast volgens een vooraf vastgelegde prijzenborderel.

Aan de gevels mogen geen verlichtingen worden aangebracht, anders dan deze die door de architect worden voorgesteld.

3.3 Centrale verwarmingsinstallatie

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een gesloten condenserende centrale gaswandketel op aardgas voor aanmaak van warm water en voeding van plaatstalen radiatoren. De besturing bij middel van digitale kamerthermostaat met dag- en nachtregeeling wordt geplaatst in de living.

Bijkomende sturing van de overige radiatoren d.m.v. thermostatische kranen.

De leidingen worden uitgevoerd in leidingen volgens het twee pijpsysteem met VPE alu VPE. Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min -8°. Voor het aanspalend appartement wordt een temperatuur van + 10° genomen.

Living + keuken :	22° C
Slaapkamers:	18° C
Badkamer:	24° C

Optioneel kan er in de badkamer een sierradiator/handdoekdroger worden voorzien.

Schouwen en verluchtingen zijn uitgevoerd zoals voorzien op het uitvoeringsplan en zijn van het type CLV voor wat betreft de verwarmingsketels. Indien mogelijk kan een doorgang doorheen de gevel worden voorzien.

3.4 Ventilatiesysteem *(zie ook art. 1.11 afvoeren en verluchting)*

Alle appartementen worden aangesloten op een centraal luchtafvoersysteem.

De verse lucht wordt natuurlijk aangezogen doorheen de verluchttingsroosters die in de ramen worden voorzien van de “droge ruimtes”, zoals de slaapkamers en de living. De lucht wordt mechanisch afgezogen in de “natte ruimtes” zoals in de badkamer, keuken, berging en WC, door een buizensysteem dat weggewerkt zit in een gedeeltelijk verlaagd plafond, met uitzondering van de bergingen en aangesloten op een centraal verluchtingssysteem.

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden i.f.v. de voorzieningen volgens de EPB-regelgeving

In de appartementen wordt er voorzien:

- Verluchting van badkamer, wc en berging via mechanische verluchting en verluchttingsroosters. Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn. Luchtaanvoer via roosters in of de openingsstand van de ramen.

- Aansluiting voor dampkap.

Waar mogelijk zal een dampkap met motor worden voorzien waarvan de dampkapafvoer rechtstreeks door de gevel zal gebeuren.

Andere keukens zijn voorzien van een dampkap aangesloten op het centraal verluchtingssysteem.

Doorboringen van de gevels, voor bijv. privatieve technische installaties, zijn niet toegelaten.

3.5 Buitenschrijnwerk

3.5.1 ALUMINIUM/PVC - SCHRIJNWERK

Het geheel van deze werken is uit te voeren in geanodiseerde thermisch onderbroken aluminium profielen of 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 compribandens welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

Om aan de EPB norm te voldoen worden er in de nieuwe ramen ventilatieroosters geplaatst in sommige ramen van de slaapkamers en de woonkamer.

3.5.2 BEGLAZING

Al de nieuwe beglazingen worden uitgevoerd in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken toepasselijk aan zee.

k-waarde van het glas volgens de EPB-regelgeving en waar nodig zal veiligheidsbeglazing worden voorzien i.f.v. de geldende normeringen en brandweervoorschriften

3.6 Vloer –en muurbekleding

Vloerbekleding (tegels, laminaat) + bijhorende plint in hall, living, keuken, berging, badkamer, toilet en slaapkamers.

Het plaatsen van parket is mogelijk mits verrekening. In gebeurlijk geval dient er rekening gehouden te worden met een mogelijke termijnverlenging in functie van de droogtijd van de ondervloer.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape of vloerpassen, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de ondervloer-dikte van *eventuele* niet afgewerkte vloeren, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 1,2cm

Aan de binnenkant van de ramen met borstwering worden tabletten voorzien in hout gestratificeerd of in een steenachtig materiaal

In de wc's en badkamers worden de aansluitingen met de faience door middel van witte waterdichte plastische kit opgespoten.

3.6.1 MUREN EN PLAFONDS

Wanden en wandafwerking:

De binnenwanden in de privatieve delen worden, voor zover niet dragend uitgevoerd met snelbouwstenen, gipsblokken of in wanden in gipsplaten. Voor de badkamer of douchekamer worden snelbouwstenen, hydroblokken met verbeterde waterweerstand, of gipsplaten met verbeterde waterweerstand gebruikt.

De muren worden vlak afgewerkt. Op buitenhoeken worden gegalvaniseerde of gelakte beschermingshoekijzers ingepleisterd op volle hoogte.

Alle wanden van het appartement worden vlak opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken -hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden -hetzij d.m.v. met een gipslijm voor wanden uit gipsblokken.

De koper 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).

Gezien bovenstaande en om de constructie voldoende te kunnen laten uitdrogen wordt aangeraden de wanden pas te schilderen na 1 jaar na voorlopige oplevering.

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. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

Plafondafwerking :

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of indien nodig een pleisterlaag.

Daar waar buizen voor verluchting of afvoeren allerhande zichtbaar tegen het plafond verlopen, wordt een plafond in gipsplaten geplaatst, met uitzondering van de berging.

De aandacht wordt erop gevestigd dat er in de overgang tussen pleisterblokken en gemetselde muren een kleine zettingbarst kan optreden die te wijten is aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp der materialen bij droging. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper.

3.7 Terrassen en balkons

vloerafwerking

- Voor de terrassen van de gelijkvloerse verdieping worden klinkers, tegels of evenwaardig voorzien.
- De balkons op de verdiepingen worden voorzien in architectonische beton
- De terrasvloeren van de terrassen op de verdiepingen en op platte daken worden uitgevoerd in tegels of gelijkwaardig gedragen op tegeldraggers.

nota: *Houten terrasvloeren worden door de brandweer verboden*

Borstweringen

Aan de balkons en aan sommige terrassen worden balustrades in aluminium gemoffeld of geanodiseerd geplaatst, eventueel deels voorzien van een glazen opkant.

Op andere terrassen worden de borstweringen gevormd door ofwel het dakvlak, ofwel een gevelmateriaal, verhoogd met een handgreep en eventuele tussenregels

Hoogtes van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementering

3.8 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorgeverfde deurbladen, met brandwerende strip, gevat in een vochtwerende MDF of gelijkwaardige omlijsting, van het type CLIP en voorzien van een driepuntsluiting, cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien voor een brandweerstand $R_f = 30'$. Er wordt *geen* deurspion voorzien in de deuren. (dit wordt immer verboden door de brandweer)

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke voorgeverfde schilderdeuren, gevat in een vochtwerende MDF of gelijkwaardige omlijsting, van het type CLIP en voorzien van een inox of aluminium kruk.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften en conform de bouwvergunning brandwerende deuren voorzien waar nodig.

De dichting van kokers voor sanitaire, elektrische- en verwarmingsleidingen, gebeurt ofwel in cellenbeton, metselwerk ofwel met gyproc-platen, voorzien van de nodige isolatie conform de bepalingen van de EPB normering. De platen worden geplamuurd.

Opmerking

De nieuwe binnendeuren, worden geplaatst cfr. de EPB-normering ; d.w.z. dat er een ventilatiedoelvoer van min. één centimeter (of 70cm²) hoogte tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad aanwezig zal zijn, teneinde de luchtdoorstroming te verzekeren

3.9 Keuken

Hier voorzien het leveren en plaatsen van alle kasten, apparaten en toestellen, elektrische en sanitaire aansluitingen. Voor elk type keuken wordt een standaardplan bezorgd, waaraan het de koper is toegestaan naar eigen keuze en in samenspraak met de bouwheer alle mogelijke wijzigingen aan te brengen mits akkoord verklaring voor eventuele supplementen hiervoor.

3.10 Trappen en Trappleuning en Trappleuning

De trappen en trappleuning worden voorzien in blank hout. De trappen zijn van het open type (enkel aantrede). Indien onder de trap een afgesloten ruimte is voorzien, wordt de trap voorzien van een gesloten optrede.

3.11 Parkeerhavens

De kelder van de site voorziet ondergrondse parkeergarages en parkeerstaanplaatsen bereikbaar met de lift. Deze parkeergelegenheid wordt afzonderlijk te koop aangeboden.

3.12 Fietsenberging

Op de kelderverdieping worden waar mogelijk fietsshaken voorzien.

3.13 Waterverzachter

Waterverzachter wordt niet voorzien door de bouwheer, maar kan geplaatst worden na eventuele beslissing van de vereniging van mede-eigenaars op de Algemeen Vergadering –zie basisakte-

4 GEMENE DELEN

4.1 Inkomdeur

De inkomdeur is gelijkwaardig aan het buitenschrijnwerk.

De deur is voorzien van een deurpomp en –trekker.

4.2 Trappen

De binnentrappen in de traphal worden als volgt uitgevoerd:

- Van kelder naar gelijkvloerse verdieping: in grijs prefabbeton met antislipneus
- Van gelijkvloerse verdieping naar 1^{ste} verdieping: betontrap afgewerkt in een natuurstenen bekleding of gelijkwaardig
- Van 1^{ste} verdieping tot bovenste verdieping: in grijs prefabbeton met antislipneus of afgewerkt in een natuurstenen bekleding of gelijkwaardig

4.3 Trapleuning

De trapleuningen zijn gemaakt uit geanodiseerde aluminium profielen of gelakt staal, waarbij alle verbindingen volledig worden afgelast.

4.4 Liften

Geluidsarme elektronische personenliften met telescopische schuifdeuren wordt geleverd en geplaatst door een erkende firma. De lift zal conform zijn aan alle veiligheidsreglementen voorgeschreven bij het laatste Koninklijke Besluit en zal goedgekeurd worden door een erkend controleorganisme.

4.5 Schilderwerken

De gemeenschappelijke traphal wordt volledig geschilderd. Plafonds en onderzijde trappen in 2 lagen latex-verf. De deuren langs de traphal: kleur te bepalen door architect.

De schilderwerken zullen pas worden uitgevoerd 1 jaar na voorlopige oplevering en na bewoning van de appartementen.

4.6 Inkomhal

Brievenbussen in metaal, laminaat of hout met videoparlofoon. Tegels en plinten in keramische tegels of natuursteen. Verlichting met spots en/of plafonniers.

De toegangsdeur op het gelijkvloers is voorzien van een automatische deuropener en van een elektrisch slot in verbinding met elk appartement.

Noodverlichting en brandblussers, hydranten volgens de voorschriften van de brandweer.

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

4.7 Lokaal voor vuilniscontainers

Er is een gemeenschappelijke vuilnislokaal voorzien in de kelder.

4.8 Herstelling voetpad en omheiningen

Inbegrepen in de prijs is de herstelling van het voetpad met betondallen vanaf de boordsteen tot aan de voorgevel.

4.9 Buitenwerken tuinaanleg

De site wordt volledig aangelegd voor de publieke zones.

De tuinzones bovendaks en boven de ondergronds parking- als voorzien volgens geldende plannen - worden uitgevoerd volgens het principe van groene daken. Hierbij wordt een wortelvaste folie geplaatst, drainagesysteem en aanvulling met inbegrip van de beplanting.

5 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1: principe

De appartementen van Residentie **Villa Crombez** worden verkocht sleutel op de deur, volgens plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- Het lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast; de architect, aannemer of promotor kunnen te allen tijde de beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder toelating van de koper en zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

Alle kosten aangaande : de aankoppeling, aansluiting, plaatsing, indienststelling, keuring, verbruik, abonnement, enz. van de nutsaansluitingen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen ten laste van de koper. Deze kosten worden forfaitair aangerekend. De kopers zullen hun aandeel in de kosten van de nutsaansluitingen en hun toebehoren aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur. 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.

Artikel 2: plannen en tekeningen

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. 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 door de landmeter. Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20), die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen welke slechts indicatief zijn. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De vast of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

Artikel 3: Wijzigingen

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of de architect hierover zijn akkoord geeft. De plannen kunnen alleen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de promotor en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien geoordeeld wordt dat de gewenste wijzigingen in studie kunnen genomen worden, zal de koper hiervoor een studievoorstel voorgelegd worden, omfattende de erelonen voor de architectuur en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal de studie worden aangevangen. Na studie zal door de promotor aan de koper een kostprijsberekening voorgelegd worden voor de gevraagde aanpassingen. Deze kostprijsberekening omvat alle extra aannemingskosten, de erelonen van architect en studiebureau en alle eventuele bijkomende kosten voor wijzigingen aan de bouwaanvraag e.d. indien van toepassing. Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord van de koper worden uitgevoerd zullen hem volledig worden aangerekend

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Deze werken geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot een verlenging van de uitvoeringstermijn, dewelke in alle redelijkheid zal worden bepaald op het moment van de bestelling. Wijzigingen die het uitwendige gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden uitsluitend door de leveranciers en/of aannemers van de bouwheer.

Het is de koper niet toegelaten om zelf, of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aangestelde aannemer van de bouwpromotor, zal de koper maximaal 60% van het budget volgens de eenheidsprijzen kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Eventuele wijzigingen zullen allen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Laat de bouwheer na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscoördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde. Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd

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

uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. het plaatsen van meubelen of gelijk welke apparaten zullen eveneens beschouwd worden als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Artikel 4: werfbezoeken

De kopers of kandidaat-kopers of hun afgevaardigden mogen zich om veiligheidsredenen niet op de werf begeven zonder voorafgaandelijke afspraak en zonder begeleiding van de bouwheer of diens vertegenwoordiger. Wurfbezoeken zijn uitsluitend tijdens de werkuren mogelijk. 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 bouwplaatsreglement en richtlijnen van de veiligheid (veiligheidsschoenen en helm). Het is steeds mogelijk dat op het moment van een gepland werfbezoek de werf -geheel of gedeeltelijk- niet toegankelijk is. Ook kan de bouwheer ter plaatse beslissen het geplande werfbezoek af te gelasten, in functie van veiligheids- of gezondheidsrisico's. In dat geval zal een nieuwe afspraak worden gemaakt, zonder dat de koper hiervoor een schadeloosstelling, van welke aard ook, kan eisen. Het bouwbestuur wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De bezoekers zijn zich bewust van de gevaren op de bouwwerf en zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor de gebeurlijke ongevallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot schadevergoeding of schadeloosstelling aan te vragen tegenover de bouwheer en/of onderaannemers architecten, coördinatoren en/of verkopers (of hun verzekeraars).

Minderjarigen of huisdieren zijn verboden op de werf, zolang de veiligheid niet kan worden gegarandeerd.

Artikel 5: Inbezitneming der woningen of ander lokalen

De inbezitneming van een lokaal of woonruimte of het gehele appartement mag niet gebeuren, om gelijk welke redenen ook, vooraleer de volledige betaling is gebeurd, wat inhoudt:

1. betaling van:

- De overeengekomen prijs, plus de eventuele supplementen als gevolg van bijkomende en door de koper gevraagde werken.
- Alle rechten, notariële honoraria, BTW en taksen.
- Alle aansluitingskosten
- Eventuele taks voor ontbrekende parkeerplaats

2. de voorlopige oplevering geschied is

De inbezitneming der woonruimten of ander lokalen is gelijkgesteld met de aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het schilderen van de lokalen en de inrichting van de koper of zijn huurders,

Opleveringen

Zie basisakte

Artikel 6: Ereloon architect en ingenieur

De controle op uitgevoerde werken en technische studies betreffende de ARCHITECTUUR wordt uitgevoerd door **nv architectenatelier Vyvey & partners**.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door het **studiebureau Riessauw bvba**

Het ereloon van de architect en ingenieur is begrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect in verband met de ontwerpen , vergunningsaanvraag en opvolging der werken van het vergund dossier met uitzondering van de afwerkingen.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Ereloon architect: 70 €/u (excl. BTW; te indexeren conform INS-waarden toegepast in de bouw). Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

Artikel 7: Bouwtoelating

De bouwtaken zijn ten laste van de bouwheer.

Artikel 8: Nawoord

materialen en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor 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 aannemer/promotor 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 akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ...

De aannemer/promotor 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, nutsvoorzieningmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor 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 kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

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

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 01.07.2011

en bevat 23 genummerde pagina's.

Datum:

De koper,

De verkoper

