

LASTENBOEK

Appartementen Residentie Dorenberg te Aarschot

TECHNISCHE BESCHRIJVING

Grondwerken

De uitgravingen gebeuren machinaal tot op de opgegeven diepten voor het maken van funderingen of funderingsplaten, rioleringen en putten gelegen onder het maaiveld. De hoogte van de begane vloer wordt steeds in overleg met de gemeentelijke technische dienst bepaald. De aanvullingen rond het gebouw gebeuren met zorg en na voldoende harding van de uitgevoerde constructies.

Fundering

Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het gebouw garandeert. Naargelang de functie en volgens de richtlijnen van een erkend studiebureau, worden de funderingen uitgevoerd in beton en/of metselwerk. Eventuele meerdieptes zullen het onderwerp uitmaken van bijkomende studie- en/of prijsaanpassing. Alle funderingen worden steeds aangezet van op de vaste, stabiele grond.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften van de gemeentelijke diensten. De binnenriolering, de regenafvoerbuizen en verluchtungsbuizen bestaan uit kunststof (PVC), Benor gekeurd, die borg staan voor reukvrije dichtingen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren. Indien nodig wordt een septische put geplaatst volgens de gemeentelijke voorschriften. *De aansluitingskosten op de openbare riolering zijn ten laste van de koper !*

Vloerplaten

De vloerplaten van de eventuele ondergrondse parking, het gelijkvloers, de verdiepingen en eventueel het dak worden uitgevoerd in gewapend beton, welfsels of predallen. De uitvoering geschiedt volgens de berekening van een erkend studiebureau.

Terrassen

Terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton met afgewerkte boven- en onderkant. Deze worden meestal uitgevoerd in prefab-constructie. Op het terras wordt een metalen leuning geplaatst in RAL-kleur, aangepast aan de ramen.

Dragende constructie

De dragende constructie van het gebouw wordt uitgevoerd in snelbouwmetselwerk, betonnen blokken of gewapend beton. Douchemuurtjes worden uitgevoerd in cellenbeton. Een gepaste vochtisolatie tegen opstijgend vocht is voorzien en wordt steeds geplaatst volgens de regels van de kunst.

Niet-dragende constructie

De niet-dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in snelbouwstenen of lichte bouwsteen in cellenbeton.

Gevels

De gevels worden opgetrokken in licht-gekleurde façadesteen.

Na de beëindiging van alle werken worden de gevels opgevoegd.

In de spouw wordt een warmte-isolatie aangebracht die voldoet aan de geldende normen.

Dak

Voor de dakconstructie van de hellende daken wordt timmerhout gebruikt in de vorm van spanten of gordingen.

Het dak wordt voorzien van een onderdak en gebakken pannen in een aangepaste kleur.

Aan de binnenzijde wordt isolatie rockwool 18 cm aangebracht tussen spanten of kepers.

Alle aansluitingen, doorgangen en kilgoten worden gedicht met zinken slabben.

In het dak zijn dakvlakvensters (Velux) voorzien.

De geprofileerde hanggoten worden uitgevoerd in zink 0.8 en de afvoerbuizen in zink 080.

Buitenschrijnwerk

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC profiel Deceuninck, in een kleur aangepast aan het gevelmetselwerk.

De beglaasde oppervlakten worden uitgevoerd in super-isolerend glas : Top-N, K-waarde 1.1-1.3

De ramen en buitendeuren worden op een blauwe hardsteen (dorpel) geplaatst en rondom opgespoten met silicone.

Bepoelstering

De muren en plafonds worden, met uitzondering van muren en plafonds van garages, kelders, zolders en technische lokalen, vakkundig bepoelsterd waarbij de poelster wordt gespoten en vervolgens glad gepolierd.

De bepoelsterde delen zijn voorzien om door de koper te worden voorgeschuurd en geschilderd.

Krimpscheurtjes veroorzaakt door de droging en de zetting van het gebouw worden als normaal beschouwd.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van ieder appartement zijn vlakke schilderdeuren van het type volspaan en worden geplaatst in een vlakke omlijsting van MDF. Op deze deuren wordt een kruk in inox en drie inox paumellen geplaatst.

De inkomdeur van elk appartement is een schilderdeur RF 30 min. en is uitgerust met een cilinderslot en driepuntensluiting, een deurknop aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde.

Lift

Indien vermeld op de plannen wordt een lift geplaatst met stopplaatsen op elk verdiep. De lift wordt gekeurd door een erkend organisme. Deze personenlift is voorzien voor 4 personen en heeft automatische telescopische schuifdeuren.

De lift bestaat uit een metalen kooi die bekleed is met een skinplate. De machinekamer is voorzien in een daartoe bestemde kelder.

Vloeren

Vloerisolatie is voorzien volgens de geldende normen.

De dikte van de chape wordt aangepast volgens de dikte van de vloeren.

Tegels worden gekleefd op de chape. Bij de bepaling van het aantal m² wordt rekening gehouden met het snijverlies en de eventuele afname in minimumhoeveelheden. Deze geleverde hoeveelheid wordt verrekend aan de koper.

Waar tegelvloeren voorzien zijn worden aangepaste plinten geplaatst. Deze plinten worden gelijkmd op de vrije muuroppervlakken, behalve in de ruimtes waar wandtegels voorzien zijn.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het algemeen reglement AREI en volgens onderstaande beschrijving. Tezamen met de materiaalkeuze dient de koper Heylen nv in kennis te stellen van eventuele wijzigingen.

De leidingen worden ingewerkt op gepleisterde muren en vloeren of worden in opbouw geplaatst op niet-gepleisterde muren en plafonds.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn ivoorkleuring.

Een verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt geplaatst in de daartoe bestemde ruimte.

De meter wordt opgesteld in de ruimte in de kelder of op het gelijkvloers.

De kosten van de meteraansluiting zijn ten laste van de koper.

Sanitaire installatie

De sanitaire installatie zal worden opgevat, indien mogelijk, met gemeenschappelijke leidingschachten waarin aanvoerbuizen en verluchtungsbuizen worden geplaatst. Rond deze schachten zullen de sanitaire groepen geplaatst worden.

De afvoerkolommen worden voorzien in PVC buis, de aanvoerleidingen van water in dubbelwandige kunststofleidingen. De leidingen worden geplaatst in de gepleisterde muren en vloeren of worden in opbouw geplaatst op niet-gepleisterde muren. Collectoren worden steeds in opbouw geplaatst in een centraal gelegen ruimte.

De watermeter wordt geplaatst in een daartoe voorziene ruimte in de kelder of op het gelijkvloers.

De kosten van de meteraansluiting zijn ten laste van de koper.

De installatie is gebaseerd op het tweepsysteem. De VPE-leidingen worden geplaatst in de chape.

Radiatoren worden vertikaal aangesloten op de VPE-leidngen.

De verwarming wordt verzekerd door de hoge rendementsketel op gas met voldoende vermogen. Deze ketel wordt geplaatst in de berging, compleet met beluchting en rookgasafvoer conform de geldende voorschriften. Indien mogelijk wordt een gesloten toestel geplaatst met gedwongen afvoer. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een klokthermostaat in de living.

De radiatoren zijn plaatstalen paneelradiatoren in standaard kleur, voorzien van de nodige kranen.

Bij een buitentemperatuur van -10° C worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen minimaal gehaald en gehandhaafd:

- private hallen: 15°
- living: 22°
- keuken: 22°
- slaapkamers: 18°
- badkamer: 24°
-

De warmwaterbedeling wordt verzekerd door de ketel van de centrale verwarming.

De gasmeter wordt opgesteld in de daartoe voorziene ruimte in de kelder of op het gelijkvloers.

De kosten van de meteraansluiting zijn ten laste van de koper.

Omgevingswerken

Rond het gebouw wordt het terrein genivelleerd volgens de niveaus op de plannen.
Eventuele groenzones worden beplant.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Centraal sas

vloer: tegels natuursteen (travertin, grigio sardo o.d.) met dezelfde plint
wanden: geschilderde bepleistering
plafond: geschilderde bepleistering
deur: dorpel in blauwe hardsteen
deur met elektrisch slot en deurpomp
elektriciteit: lichtpunt met verlichte drukknoppen en tijdschakelaar op aparte
gemeenschappelijke meter
brievenbus: individuele brievenbus en parlofooninstallatie

Inkomhal

vloer: tegels natuursteen (travertin, grigio sardo o.d.) met dezelfde plint
wanden: geschilderde bepleistering
plafond: geschilderde bepleistering
deur: geschilderde (enkel aan traphalzijde) brandvrije deur RF 30 min.
dorpel in natuursteen
elektriciteit: lichtpunt met verlichte drukknoppen en tijdschakelaar

Trapzaal en bordessen

trap: betonnen trapconstructie met aan- en optreden in natuursteen
wanden: bepleisterd
bordes: tegels in natuursteen met plint
leuning: tegen de muur wordt een beuken greep geplaatst
de greep wordt ondersteund door inox voetjes

Meterlokaal

vloer: afgewerkte, gepolierde betonnen vloer
wanden: buitenwanden in gladde beton
binnenwanden in betonnen blokken, opgevoegd
plafond: gladde beton of pleisterwerk op ruwe welfsels
deur: geschilderde brandvrije deur RF 30 min.
elektriciteit: 1 lichtpunt met enkele bediening

Schilderwerken

In de gemeenschappelijke traphal worden de muren en plafonds geschilderd. Ook de brandvrije inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in dezelfde kleur aan de traphalzijde.

Het schilderwerk van de binnenzijde van de inkomdeur is voor rekening van de klant.

AFWERKING PRIVATE DELEN

Algemeen

vloer: tegels worden geplaatst in een normaal patroon op chape
bijkomende plinten worden gekleefd op de bezetting

wanden: bepleisterd, schilderwerk of behang is niet voorzien

plafond: bepleisterd, schilderwerk of behang is niet voorzien

deur: binnendeuren zijn schilderdeuren
op de deuren wordt een kruk in inox (waarde 15 €) en inox paumellen geplaatst
voor deur RF 30 min. met driepuntslot en cilinder

raamtablet: raamtabletten in natuursteen

sanitair: handelswaarde sanitaire apparaten: 3.500€ excl. BTW

keuken: handelswaarde keukenmeubelen: 4.500€ excl. BTW
handelswaarde keukenapparaten: 1.900 € excl. BTW

Hall

vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
bijkomende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm

wanden: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt
1 stopcontact
parlofoon met deuropener

WC

wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/m² excl. BTW geplaatst tot
plafondhoogte

vloer: tegels met een handelswaarde van 25,00 €/m² excl. BTW

sanitair: wc in porselein, jachtbak en Pressalit zitting
handwasbakje met koud water

elektriciteit: 1 lichtpunt

Badkamer-doucheruimte

vloer: tegels met een handelswaarde van 25,00 €/m² excl. BTW

wanden: faience met een handelswaarde van 25,00 €/m² excl. BTW geplaatst tot
plafondhoogte

elektriciteit: 2 lichtpunten
2 stopcontacten

sanitair: 1 ligbad of douche met mengkraan
1 badkamermeubel : tablet met onderkasten en 2 kolomkastjes en luifel met 2
spots ingewerkte lavabo en kraan

Slaapkamers

vloer: laminaat met een handelswaarde van 31,00 €/m² excl. BTW, plaatsing
inbegrepen
bijkomende plint met een handelswaarde van 10,00 €/lm excl. BTW

wanden: bepleisterd

elektriciteit: 1 lichtpunt
3 stopcontacten

Living

vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
bijkomende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW

wanden: bepleisterd
elektriciteit: 1 lichtpunt
1 lichtpunt dubbele richting
8 stopcontacten
doos + 3/4" voor TV-distributie en telefoon
1 tv-stopcontact met afdekplaat
1 stopcontact RJ 45 internet + UTP kabel
1 telefoonaansluiting met stopcontact RJ 11

Keuken

vloer: tegels met een handelswaarde van 30,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
wanden: bepleisterd
tussen de boven- en onderkasten wordt faience geplaatst met een handelswaarde van 25,00€/m² excl. BTW
keuken: keukenkasten zijn voorzien van onder- en bovenkasten in krasvrij materiaal
werkblad in 4 cm dik, krasvrij materiaal
alle schuiven worden uitgerust met speciale lopers en speciale schuifstukken:
Blum Tandembox met vertragingsmechanisme
onder de spoeltafel wordt een pvc vuilnisemmer geplaatst
in de hoekkast worden halvemaanvormige draadkorven of leggers geplaatst
voorzien elektrische apparaten:
vitrokeramische kookplaat met tiptoetsen Whirlpool
frigo zonder vriesvak Whirlpool
combi-oven nis 600 mm Whirlpool
telescopische dampkap Novy
vaatwasmachine en oven zijn niet voorzien
aan de bovenkasten worden lichtlatten geplaatst, tl-lampen zijn voorzien
inox spoeltafel met 2 bakken: inbouwspoeltafel Franke met chromé
eengreepsmengkraan Grohe
keuken is voorzien volgens voorontwerp van Heylen nv
elektriciteit: 1 lichtpunt dubbele richting
1 lichtpunt enkele richting (TL-lampen)
1 aansluiting voor kookfornuis
8 stopcontacten
2 stopcontacten met aparte zekering voor oven/vaatwasser
sanitair: aansluiting voor warm- en koud watervoorziening spoeltafel

Berging

vloer: tegels met een handelswaarde van 15,00 €/m² excl. BTW
bijpassende plint met een handelswaarde van 7,00 €/lm excl. BTW
wand: bepleisterd
elektriciteit: 1 lichtpunt enkele richting
3 stopcontacten met aparte zekering voor wasmachine, droogkast en CV-ketel
sanitair: koud water voor aansluiting op CV
koud water en afloop voor wasmachine
afvoer voor droogkast

Ondergrondse parking

vloer: afgewerkte, gepolierde betonnen vloer
wanden: buitenwanden in gladde beton
binnenwanden in betonnen blokken opgevoegd
elektriciteit: lichtpunten op tijdschakelaar
poort: 1 centrale sectionale poort met elektrische bediening