



IMMO DESTORME

LASTENBOEK



Residentie Nivaria

www.destorme.be

Algemeenheden

De appartementen zijn op alle niveaus bijzonder goed uitgewerkt. Klassevolle residentiële appartementen.

Dit appartementencomplex werd vooraf grondig bestudeerd door de beste architecten, ingenieurs en professionelen met jarenlange ervaring. Dit zowel op bouwtechnisch gebied (stabiliteit, brandweerverslag, ventilatienormen), indeling, esthetiek, comfort, luxe, architecturale kwaliteiten en details.

Technische beschrijving

De gebouwen zijn opgebouwd in duurzame en klassieke materialen van eerste hoedanigheid, vrij van alle gebreken welke de degelijkheid of esthetisch uitzicht van de gebouwen zouden kunnen schaden.

1. Funderingen en ondervloer

De funderingen van het gebouw worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de ingenieursstudie.

2. Rioleringen

Alle buizen en hulpstukken zijn vervaardigd uit PVC of PE conform aan de normen en zijn BENOR gekeurd. Ze worden telkens gelegd met de nodige helling min. 10 tot max. 30 mm per meter op voldoende steunen en te voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders, controleputjes, enz. De afzonderlijke afvoeren per appartement worden naargelang de mogelijkheden verwerkt in plafonds en/of vloeren. Toiletten worden afzonderlijk afgevoerd. Deze afvoeren worden tevens voorzien van all bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders, ...

3. Binnenbrengen van de nutsleidingen

Ieder appartement is voorzien van een aansluiting, elektriciteit, water en kabel tv.

4. Thermische en akoestische isolatie

De volledige woning voldoet zeker en vast aan de recentste isolatienorm. Alle koudebruggen worden weggewerkt. Leidingen die in de plafonds verwerkt zijn, worden afzonderlijk voorzien van buisisolatie. Alle ramen worden tevens opgespoten om een perfecte thermische isolatie te verkrijgen. De ramen zelf bevatten allemaal superisolerend glas. Een akoestische isolatie wordt voorzien in de woningscheidende muren.

5. Vochtigheidsisolatie in de muren

Aan alle slagen van ramen en deuren die in contact komen met het buitenparament wordt er vochtwerende folie voorzien. Alsook overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden. Het materiaal is een zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak (DPC-folie). De folie is 0,45mm dik en weegt ongeveer 425 gr/m². Het materiaal wordt vervaardigd van een speciaal polymeer met smeltindex van ten hoogste 5 (gemeten volgens BS 2782) en een dichtheid va 0,915 tot 0,925gr/cm³, gemengd met minstens 2 gewichtsprocenten Carbon black, goed gedispenseerd. Het materiaal is ondoordringbaar door water, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert.

6. Opgaand metselwerk

Alle uitwendige metselwerken worden opgetrokken in beschilderbare gevelsteen. De draag- en binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwstenen of gelijkwaardig. Alle metselwerken worden verwerkt met cementmortel, overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de degelijke constructie. Het buitenspouwblad wordt met het binnenspouwblad verbonden door middel van gegalvaniseerde spouwankers met een diameter van tenminste 3,5mm. De spouwankers zijn zo ontworpen dat zij het water afvoeren naar het buitenspouwblad.

7. Dorpels

Alle ramen zijn voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen of aluminium met druiplijst. Tevens is een dorpel in aluminium met druiplijst voorzien op de terrasmuren.

8. Gevels – pleisterwerk en gevelsteen

De gevels worden gepleisterd volgens de kleuren gekozen door de architect. De eventuele kleurverschillen accentueren en ondersteunen het gevelreliëf. De pleister die gebruikt wordt voor het buitenwerk is heel hoogwaardig en er is rekening gehouden met de vochtigheid van het metselwerk.

De gelijkvloerse verdieping is voorzien van gevelsteen, kleur en type te kiezen door de architect.

9. Dakconstructie – dakbedekking

Het platte dak is bekleed met meer lagen bitumineuze afdichting.

10. Lood- en zinkwerken

De schouwen worden afgewerkt met de nodige loden slabben, dit ter voorkoming van waterinsijpeling. Tevens is er voldoende zink voorzien om een goede afdruij van regenwater te garanderen. De RW-afvoeren zijn in ZnCuTi (zink) volgens de regels der kunst.

Het volume vooraan het gebouw zal tevens afgewerkt worden met een zinken bekleding (verticalen naad).

11. Buitenschrijnwerk

Al het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in hoogwaardig PVC. Alle PVC ramen en deuren zijn opgebouwd uit een 5 kamersysteem en voorzien van een zware staalversterking (indien PVC). De ramen zijn gegarandeerd wind en waterdicht volgens de regels

van het goeie vakmanschap. Alle voegen tussen ramen en parament worden verzorgd plastisch opgespoten.

De binnenzijde is niet geschilderd.

Alle ramen en deuren worden grondig elastisch gevoegd zodat een hoogwaardige wind- en waterdichtheid verzekerd is.

De ramen van alle woonvertrekken zijn van het type vast, draai- en/of kip-bediening en schuif, dit volgens het opgemaakte uitvoeringsplan. De voordeur heeft een inbraakveilige 3-puntsluiten met nachtslot. In iedere ruimte is meer dan voldoende raamoppervlak voorzien om optimaal gebruik te maken van natuurlijk licht en warmte.

12. Beglazing

Het glas is van heel hoogwaardige kwaliteit. Het is inbraakvertragend, superisolerend en extra geluidswerend. Dit voor een optimaal comfort.

13. Pleisterwerken

Alle binnenmuren worden zorgvuldig uitgepleisterd in het wit, de vrijstaande hoeken worden versterkt met gegalvaniseerde hoekprofielen. Alle plafonds bestaande uit gladde gewelven worden uitgewerkt met spuitplamuur of pleisterwerk.

De plafonds onder het dak bestaan uit pleisterwerk op stucanet of gyplatbeplating.

14. Verluchtingen

Afzuiging is voorzien in bergingen, badkamers, doucheruimte, toiletten, technische ruimtes en keukens. Alles wordt mechanisch afgezogen om een degelijke verluchting te garanderen volgens actuele normen.

15. Lift

Het gebouw is voorzien van een lift per blok met een stopplaats per verdieping. In totaal zijn er 5 liften.

16. Terrassen – Borstweringen

De terrassen en gevelementen zijn in prefabbeton.

De borstweringen zijn in glas met stalen frame of volledig in staal.

17. Vloerafwerking

Er zijn tegels voorzien voor de keukens, bergingen, living, diner, inkom, badkamer, douche en toiletten. Voor alle vloerbekleding is een HW voorzien van € 30/m² excl. BTW. De plaatsing is ten laste van de bouwheer, tegelformaat en stalen zijn ter inzage bij de leverancier. Voor een lichte meerprijs kan gekozen worden voor een vloerbekleding in parket. Indien de koper eventueel een andere vloer wil plaatsen en/of parket zal dit tijdig gekozen worden bij de aangeduide leverancier van de bouwheer. Verrekeningen in min of meer zijn rechtstreeks met de leverancier en met de plaatser te verrekenen, zonder tussenkomst van de bouwheer, tenzij nodig om eventuele geschillen of werkuitvoeringen op te lossen. De bouwheer ontvangt steeds een dubbel van de bestelbon van het gekozen materiaal. Op de slaapkamers is een laminaatbevloering voorzien met een HW van € 25/m² excl BTW, geleverd en geplaatst. Dit ook afhankelijk van keuze bouwheer. Eventueel kan een fineerpakket voorzien worden in de living zonder meerprijs.

18. Plinten

Plinten in dito materialen als de vloerbekleding. HW € 3,00/lm.

19. Muurbekleding met tegels

Faiencetegels zijn voorzien voor de keukens, tussen de kasten en boven het werkblad. Ter hoogte van ligbad of douche faience te plaatsen zonder plint rechtstreeks op de vloer. Voor deze muurbetegeling is er een handelswaarde voorzien van € 20/m² excl BTW. De plaatsing is ten laste van de bouwheer, het tegelformaat en de stalen zijn ter inzage bij de leverancier. Indien de koper eventueel een andere faience wenst te plaatsen, zal dit tijdig gekozen worden bij de aangeduide leverancier van de bouwheer. Verrekeningen in min of meer zijn rechtstreeks met de leverancier en met de plaatser te verrekenen, zonder tussenkomst van de bouwheer, tenzij nodig om eventuele geschillen of werkuitvoeringen op te lossen. De bouwheer ontvangt steeds een dubbel van de bestelbon van de gekozen materialen. De totale oppervlakte standaard voorzien bedraagt 8m².

20. Venstertabletten

De venstertabletten aan ramen zijn allen in echte natuursteen dikte 2cm, effen geschuurd en hoeken afgeschuind en zijn te kiezen uit stalen ter inzage bij de leverancier.

21. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn allen hardboard schilderdeuren, opgehangen op 3 paumellen, kruk en slot + sleutel, bekleding. Het schilderwerk van die deuren is niet inbegrepen. Schilderdeuren verkrijgbaar mits meerprijs met infrezing en inox hang- en sluitwerk.

De binnendeuren tussen traphall en sas per appartement, tussen sas en inkom appartement zijn allen brandwerende deuren Rf 1/2h. Dit ook in de kelder en hier bijkomende Rf 1/2h deur tussen hall kelder en ruimte voor tellers gas en water.

22. Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende reglementen en voorschriften van de desbetreffende distributiemaatschappij. Per appartement is een individuele teller voorzien. Per appartement is een individueel verdeelbord voorzien in de technische ruimte. De installatie is dus strikt individueel en van het inwerktype ("Berker wit", "Titchino" of dergelijk). Het verdeelbord heeft de nodige automatische zekeringen en wordt voorzien van twee verliesstroomschakelaars, de hoofdstroomverliesschakelaar en bijkomende stroomverliesschakelaar. Het verdeelbord wordt aangebracht in de technische ruimte per appartement. De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen en/of armaturen. Een aarding is aangebracht aan bad, waterleiding, en CV-leidingen indien nodig en aangesloten op de aardingslus. Het geheel wordt gekeurd door een erkende organisatie. Elektriciteit is reeds volledig aangesloten. Alle stopcontacten zijn met aarding en kinderveiligheid. Al het elektrische materiaal is van betere merken. De binnen- en buiteninstallatie omvat:

Living en dinerroom: In dinerroom dubbele richting voor 1 lichtpunt, salon dubbele richting voor 1 lichtpunt, 4 stopcontacten, telefoonstopcontact, TV-stopcontact.

Keuken: 2 lichtpunt dubbele richting, 3 stopcontacten op het werkblad met aarding, een stopcontact voor de koelkast, voor de dampkap, voor de oven en micro, voor de vaatwas en voor de kookplaat, vrij stopcontact.

Slaapkamers: 1 lichtpunt dubbele richting, 4 stopcontacten, TV-stopcontact.

Badkamer: 1 lichtpunt plafond enkele richting 2P en 1 lichtpunt enkele richting 2P boven het lavabomeubel, 2 stopcontacten.

Inkomhall: 2 lichtpunten 3-voudige richting. 1 stopcontact en videofoon.

Toilet: 1 lichtpunt enkele richting.

Technisch lokaal: 1 lichtpunt enkele richting, 2 stopcontacten, stopcontact wasmachine en droogkast.

Sas per appartement: 1 lichtpunt enkele richting.

Terrassen: Enkele richting 1 lichtpunt.

Algemene delen

Traphal: per verdiep noodverlichting,...

Inkom beneden: per appartement videofoon met elektrisch deurslot, 1 lichtpunt dubbele richting

Sas inkom: verlichting traphall 5 dubbele richting (op ieder verdiep)

Lift: automatisch lichtpunt lift, noodtelefoon

Verlichting voorgevel

23. Sanitaire installatie

Ieder appartement bevat zijn individuele sanitaire installatie met aparte teller. Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige aan- en afvoerleidingen in VPE buizen of gelijkwaardig en afvoeren in PVC of PE. Alle leidingen in plafond zijn bijkomend thermisch en akoestisch geïsoleerd. Alle toestellen zijn in witte kleur. Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd de wc's en lavemains enkel koud water. De warmwaterverdeling geschiedt vanaf de doorstroomboiler. Al de leidingen kunnen afzonderlijk afgelaten worden.

Badkamer: douchecabine met ééngreepsmengkraan Grohe of gelijkwaardig in chromé. Dubbel of enkel badkamermeubel met onderkast(en), spiegel(kast) en ééngreepsmengkra(a)n(en) in chromé.

Keuken: keukenaansluiting en vaatwas, kraan door keukenleverancier.

Toiletten: staande wc met geluidsarme jachtbak, witte zittin. Een lavemain met ééngreeps KW kraan in chromé en spiegel.

Totaal budget: €4.000,00 (toestellen).

24. Verwarming

De centrale verwarming en warmwaterwinning is individueel.

Op de op plannen of na bespreking aangeduide plaats wordt een gesloten gaswandketel (type hoogrendementsketel) geplaatst voor de productie van centrale verwarming en warmwatervoorziening.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal. In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit. De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, met uitzondering van radiatoren in het lokaal waarin zich de kamerthermostaat bevindt.

De kosten voor de aansluitingen / indienststelling en keuringen van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

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

Het vermogen van de ketels, oppervlakte en dikte van de radiatoren, wordt berekend door de leverancier en/of de installateur van deze ketels of radiatoren, in functie van de EPB- en warmteverliesberekeningen en de hieronder vermelde minimumtemperaturen en in functie van het rendement van de ketels.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met een buitentemperatuur van minus 10 graden C°.

25. Trappen

In de traphal is een betonnen trap voorzien, startend vanaf kelder tot en met 3de verdiep.

26. Keuken

Volgens detailplanen ter inzage bij bouwheer. De kasten zijn voorzien in gelamineerde plaat (onder hoge druk) met PVC folie in kleur of formica. Er is een spoeltafel voorzien in inox met dubbele spoelbak waar mogelijk met ééngreepsmengkraan voor koud en warm water. Een elektrische telescopische dampkap is ingebouwd, ingebouwde keramische kooktafel met vier platen, een koelkast met vriesvak, vaatwas en een ingebouwde oven en micro indien mogelijk of combi.

Totaal budget 7.500 EUR.

27. Brandveiligheid

De residentie is vooraf grondig bestudeerd in samenwerking met de brandweer. Op ieder verdiep zijn er brandblusapparaten aanwezig, tevens is waar nodig voorzien van brandwerende deuren, ook is een rookkoepel voorzien in de traphal.

28. Oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnissen.

29. De architectkosten zijn in de prijs begrepen

30. De veiligheidscoördinatie is in de prijs begrepen

31. De stabiliteitsstudie is in de prijs begrepen

32. Alle aansluitingskosten

Zijn te verrekenen in meer volgens open boekhouding en volgens de kosten betaald aan de verschillende maatschappijen voor de eerste abonnementen of rechtstreeks door de koper te voldoen.

Opmerkingen / Wijzigingen

De keuzes die aan de onderhavige technische omschrijving, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht kunnen niet als het gaat over ruwbouw, ramen, terrassen, façade en dakwerken. Wijzigingen kunnen zeker als het gaat over vloeren, faiences, tabletten, binnenschrijnwerk, elektriciteit, cv, sanitair, keuken en trap.

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen zal aan de aannemer of leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontracteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijzigingen in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren in overleg met de bouwheer en architect. Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt is de vooropgestelde uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht om detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

De koper zal voor het opstellen van de wijzigingsplannen, en de coördinatie van de wijzigingen tijdens de werf met de verschillende aannemers een afzonderlijke vergoeding verschuldigd zijn aan de bouwheer of omvang van de wijziging. In dit geval zijn de door “kopers” gevraagde wijzigingen en hun bijhorende coördinatie niet in het ereloon inbegrepen.

Deze werken worden als volgt gerekend: à rato van 15% van de uitgevoerde kostprijs met een minimum van €250,00.

Indien de koper opteert om zaken uit te voeren in eigen beheer wordt de winstderving van 30% in rekening gebracht.

Disclaimer

Het bedrijf heeft een politiek van continue verbetering en het behoudt zich het recht voor om specificaties te wijzigen of te vervangen indien zij dit noodzakelijk acht en dit zonder voorafgaandelijke verwittiging. De plannen zijn voorbereid met alle nodige zorg en opgemaakt ter goede trouw door de architecten en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn “plus minus maten”. De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding te eisen. De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartement indien die hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen tijdens de bouwfase. De schetsen, plannen en gevelzichten zijn getekend van de plannen en geven enkele een illustratief uitzicht van het afgewerkte gebouw.

	DKR
HW laminaat /m ² geleverd en geplaatst	€ 25,00
HW vloer /m ²	€ 30,00
HW faiences badkamer /m ²	€ 20,00
HW faiences keuken /m ²	€ 20,00
HW tabletten / m ²	€ 150,00
HW binnendeuren	€ 250,00
HW sanitaire apparaten	€ 4.000,00
Budget keuken	€ 7.500,00

HW's zijn excl. plaatsing en excl. BTW (uitgezonderd voor laminaat)

Budget is incl. plaatsing en excl. BTW

