

RESIDENTIE HARMONIE



INLEIDING

Residentie "HARMONIE" is een standingvol appartementsgebouw, centraal gelegen in het commerciële centrum van Oostende en op wandelafstand van de kaaien en het strand. Het heeft ruime en zongeorieënteerde balkons.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan :

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp: tijdloze architectuur, terrassen, schuiframen, standingvolle inkom...
- Het gebruik van duurzame, onderhoudsvrije materialen van hoogstaande kwaliteit
- De veiligheid: videofoon, dubbele inkomdeur
- De kwaliteit in de uitvoering.

Het gebouw wordt opgevat als een hedendaags project, opgebouwd uit kwalitatieve materialen en voorzien van ruime en goed georiënteerde balkons aan de achterzijde van het gebouw.

Via een ruime inkom betreedt men het gebouw. Op het gelijkvloers bevindt zich een ruime fietsenberging en een afgesloten parkeersysteem voor 8 wagens. Een binnentrap geeft rechtstreeks toegang naar de ondergrondse verdieping waar zich naast de technische lokalen de bergingen bevinden.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt.

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt. De afwerking van de appartementen voldoet aan de hedendaagse normen. Het EPB peil ($E \leq 35$ en $S = 31$) geldend op de dag van de bouwvergunning wordt ruimschoots behaald. Dit door een uitgedokterde isolatie met daarop afgestelde ventilatie en gebruik van hernieuwbare energie. Dit alles resulteert in een zeer lage energiekost.

Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen. Indien er twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

De uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en worden alleen als voorbeeld gebruikt.

Kleine afwijkingen in min of in meer tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

De studie en berekening van de dragende structuur wordt hier eveneens door de ir-architect opgemaakt.

PARTNERS

Het volledige project komt tot stand onder leiding van volgende partners:

Bouwheer:

Ada.link bv bvba
Hendrik Serruyslaan 7 b 2.01, B-8400 Oostende

Architect, ir stabiliteit en ir. technieken:

Van Besien Architects bv bvba
Floralienlaan 48, B-2600 Berchem

EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator:

ESS bv bvba
Gentstraat 168, B-8770 Ingelmunster

Sanitaire toestellen:

FACQ, toonzaal Brugge (of andere)
Lieven Bauwensstraat 1, 8200 Brugge

Vloer- en wandbekleding:

IMPERMO, toonzaal Oostende (of andere)
Torhoutesteenweg 674, 8400 Oostende

Keuken:

Eurofibra bv bvba
Hille 187, 8750 Zwevezele

INDELING VAN HET GEBOUW

Kelderniveau

- sas + lift
- binnentrap
- 14 private bergingen
- tellerlokalen
- afvallokaal
- regenwaterput
- septische put

Gelijkvloers

- hoofdinkom uitgerust met videofoon + brievenbussen
- gemeenschappelijke hal met sas + lift
- afzonderlijk trappenhuis naar boven en naar de kelder
- fietsenberging
- doorrit naar de garage
- garage met parkeersysteem voor 8 wagens + extra fietsenbergplaats

1ste verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 1.1

2e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 2.1 – 2.2

3e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 3.1 – 3.2

4e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 4.1 – 4.2

5e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 5.1 – 5.2

6e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 6.1 – 6.2

7e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 7.1 – 7.2

8e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 8.1

Buitenaanleg

Terras achtergevel in tegelverharding voor het appartement op de eerste verdieping. Andere terrassen in sierbeton. Groendaken zoals aangeduid op de plannen.

OPBOUW VAN HET GEBOUW

1. RUWBOUWWERKEN

1.0 Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit. Bijzonder aandacht wordt daarbij geschonken aan een tijdloze en standingvolle architectuur waarbij niet enkel de buitenzijde van het gebouw maar tevens de afwerking binnenin het gebouw getuigt van kwaliteit en goede smaak.

De hierna vermelde gegevens hebben de bedoeling de koper in menselijke taal in te lichten omtrent de voorziene bouwmaterialen en hem een beeld te geven van de opbouw en afwerking van het gebouw. Ongeacht onderhavig bestek, staat het de bouwpromotor steeds vrij, onder alle omstandigheden, aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren waar hij ze nodig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen, alsook de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan oorspronkelijk voorzien.

1.1. Inrichten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. Ze wordt opgetrokken volgens de wettelijke voorschriften ter zake. De bouwheer heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting voor zover dit werd afgetoetst bij de plaatselijke diensten.

1.2. Afbraak- en schoringswerken

De nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd, rekening houdend met de vigerende veiligheidsvoorschriften. Waar nodig worden bestaande constructies beschermd tegen weer- en wind en worden er schoringswerken uitgevoerd.

1.3. Aansluitingen

Teneinde de werken te kunnen uitvoeren wordt een voorlopige aansluiting voor water en elektriciteit op de werf aangevraagd en dit op kosten van de bouwheer.

1.4. Grond- en funderingswerken

De werken omvatten de graafwerken nodig om het ontwerp te kunnen realiseren. De gronden afkomstig van de uitgravingen worden verwijderd van de werf conform de wetgeving inzake grondverzet. De funderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur stabiliteit. Ze worden uitgevoerd in beton voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, daarbij rekening houdend met de draagkracht van de grond. De nodige paalfunderingen worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma. Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitsstudie nauwkeurig gevolgd.

De aardingslus voor de elektrische installatie is wordt geplaatst onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en rekening houdend met de vigerende normen.

1.5. Rioleringswerken

De rioleringswerken en putten zullen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de bevoegde diensten en de rioleringsmaatschappij. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te

voeren debieten. De afvoeren worden uitgevoerd in kunststof volgens indicatie op de uitvoeringsplannen. Waar nodig of nuttig worden toezichtputten voorzien.

1.6. Nutsleidingen

De aansluitingen van de nutsleidingen gebeurt door de nutsmaatschappijen zelf. De nodige wachtleidingen en meterlokalen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen.

1.7. Gevelafwerkingen

De voorgevel wordt uitgevoerd in elementen van architectonisch beton gecombineerd met pleisterwerk op isolatie, volgens kleur en vorm uitgewerkt op de architectuurplannen en -details. Alle elementen worden uitgevoerd met de nodige zorg en volgens de regels van de kunst. Alle voegen tussen de elementen worden uitgevoerd met een hoogwaardige elastische voeg waarvan de kleur wordt afgestemd op de kleur van de panelen. Enkel eerste keuze materiaal wordt aanvaard.

De achtergevel wordt uitgevoerd in gevelbepreistering op isolatie.

Een deel van de afwerking van de gevel op het gelijkvloers en de gevels van het rooftop-appartement worden uitgevoerd in duurzaam hout. Enkel 1ste keuze kwaliteit wordt aanvaard.

De terrassen worden opgebouwd uit prefab architectonische betonelementen van sierbeton. De verankering van de terrassen gebeurt conform de EPB normen voorzien van thermische onderbrekingen. De balustrades van de voorgevel worden uitgevoerd in geanodiseerde profielen voorzien van gelaagd veiligheidsglas voorzien van een minimale structuur. De balustrades van de achtergevel worden uitgevoerd als stijltjesbalustrade in aluminium of gemetalliseerd en gelakt staal. De uitvoering gebeurt volgens de vigerende veiligheidsnormen.

1.8. Rioleringsen

De rioleringsen en putten zullen beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het stadsbestuur. De rioleringsleidingen en alle hulpstukken zoals bochten, verbindingstukken, toezichtdeksels, e.d., worden uitgevoerd in kunststof, Benor gekeurd.

In de kelder worden zichtbare rioleringsbuizen uitgevoerd in PE en voorzien van controledoppen.

Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel gebeurt door een erkend aannemer. Het rioleringsstelsel dient verplicht te worden gekeurd.

1.9. Gewapend Beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaten opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. Waar mogelijk zullen betonnen constructies worden uitgevoerd in prefabelementen zoals gevels, terrassen, kolommen, balken, platen en trappen. Dit steeds in samenspraak met de architect, de bouwheer en de ingenieur stabiliteit. De vloerplaten zijn breedvloerplaten conform de voorschriften van het studiebureau.

1.10. Metselwerken

De dragende muren worden opgetrokken in geperforeerde snelbouw van 14cm dikte en wanneer de draagkracht het vereist worden deze wanden uitgevoerd in gewapend beton. Waar nodig zal de aanzet van de metselwerk wanden worden uitgevoerd in een isolerende laag (kimblok).

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gepolijste gipsblokken of in geperforeerde snelbouwstenen.

Teneinde een optimale akoestische isolatie te bekomen worden alle scheidingswanden tussen de appartementen onderling en ook deze tussen de appartementen en de gemene delen zo veel als mogelijk uitgevoerd in een dubbele ontkoppelde wand waartussen akoestische isolatie wordt geplaatst.

1.10. Vochtisolatie

Elke opgaande muur in metselwerk wordt voorzien van een zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak. Deze isolatie wordt eveneens toegepast tussen betonbalken en het paramentwerk in de buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

Waar nodig wordt deze vochtwering uitgevoerd door de aannemer dakwerken om een perfecte aansluiting mogelijk te maken naar de platte daken.

1.11. Thermische en akoestische isolatie

Alle woonegelegenheden worden conform de huidige EPB-normen gebouwd waarbij EPB staat voor Energie Prestatie Regelgeving. De gebruikte isolatie beantwoordt bovendien aan de normen zoals opgelegd door het Besluit van de Vlaamse Executieve inzake thermische isolatie van woongebouwen.

Gevelisolatie:

De gevels worden geïsoleerd volgens de van toepassing zijnde normen. Het type en de diktes van de te gebruiken isolatie in de verschillende geveldelen worden bepaald door een EPB-verslaggever op een wijze dat een maximale warmtedoorgangscoefficient U_{max} wordt bekomen van **0,24 W/m² K**. De te gebruiken materialen worden in het op te maken EPB-verslag opgenomen. De uitvoering ervan wordt gecontroleerd door de aangestelde EPB-verslaggever.

Akoestische isolatie tussen de appartementen:

Om contactgeluiden tussen de wooneenheden onderling te vermijden wordt er een akoestische mat aangebracht onder de zwevende chape. De akoestische matten voldoen aan de akoestische norm NBN S01-400-1. Deze matten zorgen bovendien voor een verbeterd thermisch comfort.

Zoals reeds vermeld worden quasi alle scheidingswanden tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemene delen uitgevoerd in een dubbele ontkoppelde wand waartussen akoestische isolatie wordt geplaatst.

De technische kokers worden geïsoleerd zodat overdracht van geluid via de kokers tot een minimum wordt herleid.

2. DAKWERKEN

2.1. Algemeen

Alle dakconstructies en dakwerken voldoen aan de huidige isolatienormen. Ook hier volgt de uitvoering de berekening van de EPB-verslaggever teneinde te voldoen aan de hedendaagse isolatie-eisen.

2.2. Dakbedekking

Platte daken worden uitgevoerd volgens de principes van warme daken. Bovenop de draagvloer wordt een damp scherm aangebracht gevolgd door een isolerende hellingchape. Hier bovenop wordt volgens de EPB-berekeningen de nodige isolatie aangebracht; 12 of 14cm polyisocyanuraat (Pir) of gelijkwaardig. Aansluitend wordt het dakdichtingsmateriaal aangebracht.

Waar aangeduid op de plannen wordt een groendak voorzien.

Op deze manier wordt een maximale warmtedoorgangscoefficient U_{max} bekomen van **0,20 W/m² K**.

2.3. Dakranden

De dakranden worden uitgevoerd in anodiseerd of gepreanodiseerde, gelakte aluminium profielen voorzien van de aangepaste kleur of waar nodig volgens de detaillering in geplooid zink.

2.4. Afvoeren

De dakafvoeren worden uitgevoerd in gelast polyethyleen volgens de normen van het pluviasysteem van geberit.

3. BUITENSCHRIJNWERK

3.1. Algemeen

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hout waardoor ze uiterst geschikt zijn voor het agressieve zeeklimaat. De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt volgens de geldende normen en volgens de regels van de kunst.

3.2. Buitenschrijnwerk

Alle openings- en draairichtingen van ramen en deuren staan aangeduid op de plannen. Ramen zijn aan binnenzijde uitgewerkt met pleisterwerk om te schilderen. Aan de buitenzijde worden de ramen en deuren opgespoten met een elastische kit.

Alle nodige hang- en sluitwerk is voorzien in geanodiseerd aluminium of in roetsvrij staal. De ramen en deuren zijn voorzien van een ingewerkte condensafvoer. Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien van het type 'combinatiesloten'. Waar nodig worden waterdichtingslabben voorzien.

3.3. Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende en dubbele (indien nodig triple) beglazing volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever. Glasdikten zullen overeenstemmen met de normen toepasselijk voor ons zeeklimaat en bedragen minstens 4mm per glasblad. De twee glasbladen zijn gescheiden door een luchtsponw van minstens 12mm en zijn over hun volledige omtrek hermetisch afgesloten.

Waar nodig volgens de normen wordt veiligheidsglas voorzien. Zo ook zonwerende beglazing als uit de het verslag van de EPB verslaggever blijkt dat deze nodig is als bescherming tegen oververhitting.

Ug, max: minimaal 1.0 m² K/W

3.4. Borstweringen/balustrades

De terrassen aan de voorgevel worden voorzien van een leuning in gelaagd glas met minimale onderverdelingen, zodat deze ondergeschikt blijven aan het gebouw en het volledige doorzicht op de omgeving maximaal bewaren.

De glaspartijen zijn bestand tegen hoge druk en voldoen aan alle sterkte-eisen inzake veiligheid.

De balustrades van de terrassen en valbeveiligingen aan de achtergevel worden opgebouwd als stijltjesbalustrade en zijn in gelakt aluminium of gelakt en gemetalliseerd staal.

De vorm van de balustrades wordt bepaald conform de veiligheidsvoorschriften.

4. BINNENSCHRIJNWERK

4.1. Sleutelplan

Er is voorzien in een sleutelplan waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes kunnen bedienen.

4.2. Inkomdeur

De wit gelakte inkomdeur van het appartement is een kwaliteitsvolle vlakke deur met een brandweerstand van een half uur. De deur is voorzien van een drie-puntslot inclusief een veiligheidsrosas. De deur is uitgerust met een spionoog en een designkruk in inox. Ze is van het type Nordex of gelijkwaardig.

4.3. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren met tubespaankern. Zowel de deuren als de omlijstingen zijn afgewerkt in een witte lak van hoge kwaliteit. De deuren zijn voorzien van een inox designkruk.

4.4. Maatwerkmeubilair

In elk appartement is een ingewerkte nis voorzien waar de koper naar eigen smaak en indeling een vestiairekast kan laten plaatsen. De kast zelf is niet voorzien in de aankoopprijs. De nis wordt uitgepleisterd en onderaan voorzien van plinten.

5. WAND- EN PLAFONDAFWERKING

5.1. Wanden

Alle wanden, met uitzondering van de wanden van de kelder en garage, worden afgewerkt in pleisterwerk. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, door gespecialiseerde aannemers. In alle buitenhoeken en dagkanten worden gegalvaniseerde hoeklatten ingewerkt.

Er zijn geen schilder-, pleister- of behangwerken voorzien in de kelderverdieping, de trap naar de kelder, de garage en de doorgang naar de garage.

Kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voortdoen ingevolge het zetten van de nieuwbouw, kunnen onder geen beding ten laste worden gelegd van de bouwpromotor-verkoper.

5.2. Plafonds

De plafonds, met uitzondering van de plafonds van de kelder en van de garage, worden afgewerkt in een effen spuitplamuur. Eventuele voegen tussen de predallen worden versterkt, opgevoegd en geëgaliseerd vooraleer te worden afgewerkt met een spuitpleister. In functie van de te plaatsen ventilatiekanalen kunnen bepaalde delen van de appartementen worden voorzien van verlaagde plafonds. In de bergingen van de appartementen wordt de ventilatie-unit opgehangen tegen het structurele plafond en wordt geen verlaagd plafond voorzien.

6. VLOERAFWERKING EN FAIENCE

6.1. Algemeen

Het plaatsen van de dekvloeren (chape) en vloerbekledingen is inbegrepen in de totaalprijs. De keuze van de vloer- en wandbetegeling dient te gebeuren in de toonzaal van Impermo, Torhoutsesteenweg 674 te Oostende of in elk ander filiaal van Impermo. Door de bouwpromotor – verkoper werd een basiskeuze vooropgesteld. Het staat de koper vrij om een keuze te maken voor een vloer- of wandbekleding die valt buiten deze vooropgestelde basiskeuze. Eventuele verrekeningen in meer gebeuren rechtstreeks tussen bouwheer en tegelleverancier. In de basisprijs is een plaatsing in recht patroon voorzien in tegelformaat 60x60, waarbij een keuze kan worden gemaakt uit 6 basiskleuren. Andere afmetingen, speciale motieven, diagonale plaatsing en / of het eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de materiaal- en plaatsingsprijs.

Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd. De hier vermelde particuliere handelsprijzen zijn steeds inclusief btw en exclusief de chape.

De keuzemogelijkheden vervallen op het ogenblik de vordering van de werken de bouwheer verplicht tot plaatsing over te gaan van de in basis voorzien bekledingen.

6.2. Dekvloer

Alle lokalen zullen worden afgewerkt met een cementchape. Deze chape wordt versterkt met polypropyleenvezels die de elasticiteit en de slagkracht van de chape versterken. De chape wordt zwevend geplaatst zodat de geluiden worden geabsorbeerd. De dikte van de chape is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking.

6.3 Vloer- en wandbekleding appartementen

In alle lokalen is er een kwaliteitsvolle keramische tegel voorzien. De voorziene handelswaarde van de tegels te kiezen bij Impermo is **30 €/m²** inclusief btw, dit is de prijs van de tegels geleverd en niet geplaatst.

Plinten zijn voorzien als schilderplinten in watervaste mdf. Zo gaat de kleur van de plinten op in de kleur van de wanden, waardoor een esthetisch geheel van vlakken wordt gecreëerd.

Venstertabletten op hoogte worden eveneens in watervaste en gelakte mdf uitgevoerd.

Andere afmetingen of materialen houden een wijziging in van de materiaal- en plaatsingsprijs.

In de badkamer zijn de wandtegels voorzien over de volle hoogte en oppervlakte van de douche. De wandtegels sluiten onmiddellijk aan op de douchebak. In de rest van de badkamer, de keuken, de berging en het toilet is er geen wandbetegeling voorzien. De wandbetegeling is voorzien in het formaat 60/60 of 30/60. Andere afmetingen of verbanden, speciale motieven, het diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de materiaal- en plaatsingsprijs. De wandtegels hebben een particuliere handelswaarde, geleverd en niet geplaatst, van **30 €/m²** inclusief btw.

De plaatsing en het opvoegen van de tegels en plinten gebeurt door een erkende en door de bouwpromotor aangestelde aannemer. De plaatsingsprijs zelf is inbegrepen in de totaalprijs van de wooneenheid.

De dakterrassen worden bekleed in keramische tegels op tegel dragers en wordt steeds uitgevoerd met open voeg. De voorziene tegels hebben een afmeting van 60x60 cm en een particuliere handelswaarde, geleverd en niet geplaatst, van **30 €/m²** inclusief btw. Andere afmetingen of verbanden, speciale motieven en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de materiaal- en plaatsingsprijs

6.4 Afwerking gemene delen

Inkomhal:

De wand van de brievenbussen wordt volledig afgewerkt in beton ciré, met ingewerkte brievenbussleuven, naamplaatjes en bus nummering. De bus nummering houdt rekening met de van toepassing zijnde gemeentelijke verordeningen. De afmetingen van de brievenbussleuven houdt rekening met de voorschriften van de post.

De vloer van de inkomhal wordt uitgevoerd in een hoogwaardig tapijt / schoonloopmat.

De kopse wand van de inkomhal wordt uitgevoerd in klaar spiegelglas (witte korrelstructuurkwarts).

Gangen en overlopen:

De vloeren van de gangen en overlopen worden afgewerkt in een vol keramische luxe tegel met bijhorende vol keramische plint.

Technische lokalen en bergingen:

De technische lokalen en berging op niveau -1 worden uitgevoerd in gepolierd de beton (of eventueel in keramische tegel)

Trapzaal:

Alle trappen worden uitgevoerd in beton en worden aan de bovenzijde afgewerkt met een hoogwaardige keramische tegel.

Garagecomplex en ondergrondse kelder:

De volledige vloeroppervlakte van de garage wordt uitgevoerd in een gepolierde en/of geborstelde beton. De inrit van de garage wordt uitgevoerd in een zwakke helling. De wanden van de garage worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend betonmetselwerk, naargelang de studie van de stabiliteitsingenieur. Het geheel wordt afgesloten met een elektrische kantelpoort afgewerkt in een houten belatting.

Het rioleringsstelsel wordt zichtbaar opgehangen aan het plafond van de garage en/of de kelderverdieping. Het plafond van de garage en de ondergrondse kelder wordt uitgevoerd in zichtbaar blijvende breedplaatvloeren.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in de vorm van een semi-geautomatiseerd parkeersysteem. Bij het oproepen of stallen van de wagen wordt de autostaanplaats, via een gepersonaliseerd systeem, tot op het juiste niveau gebracht waarna de bestuurder de wagen kan wegrijden respectievelijk parkeren. Meer gedetailleerde info kan worden verkregen bij de bouwpromotor / verkoper.

7. KEUKENS

7.1. Algemeen

De keukens worden geproduceerd en geplaatst door de firma Eurofiba – www.eurofiba.be, een firma gespecialiseerd in hoogwaardig maatwerk meubilair. Door de bouwpromotor – verkoper werd een basiskeuken vooropgesteld in samenspraak met de interieurvormgevers van Eurofiba.

De keuken is tijdloos en van hoogwaardige kwaliteit. De keukenuitrusting is volledig volgens de configuratie van het appartement en samengesteld uit kastelementen en toestellen van zeer hoge kwaliteit.

Alle onderkasten worden gemonteerd op sokkels. Het geheel wordt afgewerkt met sluitstukken, plinten en sluitplaten. Het keukenmeubilair is beschikbaar in verschillende kleuren en typen, naar keuze van de klant. De keukeninstallatie maakt deel uit van een aparte studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenontwerper / keukenleverancier. Voor opstelling en sfeerbeelden van de keukens verwijzen we naar de reeds door de keukenontwerper opgemaakte 3D simulaties. Bij het verfijnen en/of eventueel aanpassen van de keuken zal de koper persoonlijk worden bijgestaan door een interieurvormgever werkzaam bij de keukenbouwer. Het staat de koper vrij om een opstellings- of materiaalkeuze te maken voor een andere keuken dan de vooropgestelde basiskeuze. Eventuele verrekeringen in meer gebeuren rechtstreeks tussen de bouwheer en de keukenbouwer.

Voorziene handelswaarde van de keuken geleverd en geplaatst inclusief btw:

- voor een twee slaapkamer appartement: € 14.000.
- voor een vier slaapkamer appartement: € 16.000 (eerste verdieping)

7.2. Afwerking keukenmeubel

- De keukens zijn uitgerust met onder- en bovenkasten en één kolomkast.
- De deuren hebben een dikte van 18 mm en zijn afgewerkt in laminaat type Egger - Unilin, waarvan de zijkanten beschermd worden d.m.v. een ABS-afboording van 1 mm dik.
- Keuze uit een 10-tal modieuze frontkleuren zoals wit, effen kleur of houttekening.
- Corpus en legbanken zijn afgewerkt in melamine, type Egger, platinawit W980 ST2 waarvan de zijkanten beschermd worden d.m.v. een ABS-afboording van 1 mm dik.
- Aansluitlatten worden uitgevoerd in frontkleur.
- De kasten worden geplaatst op een sokkel uit WBP multiplex en afgewerkt met een plint.
- De plint van de keuken wordt degelijk beschermd tegen water door gebruik onderaan van een verdoken volkern strook van 10 mm. De plint is eveneens afgewerkt in laminaat, identiek als het frontkleur.
- Werkblad wordt aangeboden in laminaat op waterwerende spaander 38 mm, type Egger - Unilin, waarvan de zijkanten beschermd worden d.m.v. een ABS-afboording van 1 mm dik. Keuze eveneens uit een 10-tal kleuren type Egger – Unilin.
- De keukentablet is uitgerust met een opstaande spatstrook in laminaat, H: 200 mm, D: 18 mm over de volledige lengte van het aanrecht.
- 1 bestek- en 2 pottenladen zijn voorzien van een soft close systeem, geleiders van het merk Blum en laden van het type Legra, met rechte binnenhoeken en uitgevoerd in witte kleur. De deuren sluiten zacht dankzij een afremsysteem. 1 bestekindeling is inbegrepen in de prijs.
- Grepen zijn voorzien in opbouw en zijn van het merk Quanto. Er kan gekozen worden uit een zwarte of witte kleur. Afmetingen van de greep zijn 320 mm x 28 mm. Een gelijkaardige greep in inox is mogelijk.
- Voor de grepen van de onderkasten heeft de klant eveneens de keuze uit een verdoken rechte greep met achterliggende afgeronde alu afwerking.

- De kasten zijn voorzien van onzichtbare verluchting (geen roosters zichtbaar). Daartoe wordt bovenaan de kasten een schaduwvoeg van 2 cm voorzien. Dit verlengt de levensduur van de koelkast en de ovens.
- De onderkast met de spoelbak is voorzien van een afvallemmer (20l) met bodemmontage en een telescopische tweedelige handdoekhouder.
- Onderkast-verlichting is voorzien onder de vorm van een opbouw geplaatste ledlijn, inclusief bedrading en transfo voor onder de hangkasten.
Volledig conform alle geldende bepalingen verbonden met de elektrische installatie van het appartement.

7.3. Elektrische inbouw toestellen

Alle toestellen zijn van de groep Siemens/Bosch. De groep Siemens/Bosch heeft een uitstekende naam in het produceren van kwalitatief hoogstaande keukentoeestellen en levert een zeer degelijke na service. Onderstaand vermelde toestellen zijn eind 2020 de richttoestellen. Indien deze toestellen niet meer beschikbaar zijn op het moment van plaatsing van de keuken zal een gelijkaardig alternatief beschikbaar zijn, eveneens uit het gamma Siemens/Bosch.

- Siemens combi-oven CM585AGS0
combinatiewerking grill-hete lucht-microgolfoven
H: 45 cm.
Microgolfoven 900 W
Grill 1750 W
Elektronische bediening met tijdschakelklok
Inhoud 44 l
Uitvoering in zwart (buitenzijde) en inox (binnenzijde)
- Siemens Inductie kookplaat EU645BEB1E
B: 60 cm.
Ingebouwd display met eenvoudige tip-bediening
Vier kookzones met boost-functie
Digitale aanduiding van het vermogen
Uitvoering in zwarte kleur met stootrand in roestvrij staal
- Siemens koelkast KI18LNSF0, 88cm met vriesvak:
Geïntegreerde inbouwkoelkast
Nuttige inhoud koelkast: 114 liter
Nuttige inhoud van het 4 sterren vriesvak: 17 liter
Klasse A (energiebesparend)
- Siemens vaatwasmachine SN614X00AE:
Siemens geïntegreerde vaatwasser, energieklassen A+
Geluidsniveau 52dB
Vier afwasprogramma's

Actief droogstelsel
Bedieningspaneel in inox, onzichtbaar verwerkt
- Dampkap Siemens LI63LA526
Telescopische dampkap
B: 60 cm
Ombouwset voor de werking met luchtcirculatie LZ45450
Actieve koolstoffilter LZ45510
Automatische in/uit schakeling van de ventilator door uit/inschuiven van de telescopische dampkap
Capaciteit: tot 310 m³ per uur

Voor het vier slaapkamerappartement zijn er op bovenstaande toestellen volgende afwijkingen: Siemens koelkast KI86VNSF0 of gelijkaardig (koelvries combinatie, 178 cm) ingebouwd in een extra kolomkast.

7.4. Sanitaire toestellen keuken

Volgende toestellen zijn inbegrepen. Alle toestellen van het merk Franke.

- Spoelbak – RNX6511 – 1000x500 mm.
- Kraan – Polar – ééngreepsmengkraan.



Visualisatie van de keuken in appartement 2.1 (er kan gekozen worden uit verschillende kleuren voor de fronten)



Visualisatie van de keuken in appartement 2.2 (er kan gekozen worden uit verschillende kleuren voor de fronten)

8. SANITAIRE INSTALLATIE

8.1. Algemeen

De sanitair installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerd firma in overeenstemming met de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf. Deze installatie zal uitgevoerd worden rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. Alle apparaten debiteren warm en koud water, uitgezonderd de wc's, de handenwasser, de wasmachine en de vaatwasser. Voor deze laatste is enkel een aansluiting op het koud-waternet voorzien.

Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen dan dient de droogkast te zijn voorzien van een ingebouwde condensator.

Het sanitair meubilair werd door de bouwpromotor – verkoper gekozen en vastgelegd bij de firma Facq. De handelswaarden die genoteerd staan zijn deze geleverd en niet geplaatst. Zo kan u als klant een vlotte prijsvergelijking maken bij de groothandel indien u andere keuzes zou maken. De plaatsing van de basismaterialen is begrepen in het totaalpakket van het appartement. De materialen waar u als klant recht op heeft staan ingetekend op de vergunde plannen. Wat ingetekend staat, behoort dus tot het standaardpakket van het appartement. Het staat de koper vrij om bij Facq andere toestellen te kiezen. Alternatieve materialen kunnen zowel de materiaalprijs als de plaatsingsprijs doen wijzigen.

8.2. Leidingen

Afvoer leidingen:

De verticale afvoerleidingen worden uitgevoerd in hoogwaardig PE.

Waterleidingen:

De waterleidingen worden uitgevoerd in ALPEX (buis met mantelbuis).

Teller:

De teller van het water wordt geleverd door de distributiemaatschappij en wordt geplaatst in het algemeen tellerlokaal in de kelder.

8.3. Sanitaire toestellen en meubilair badkamer

Algemeen:

In elk appartement is volgens de aanduiding op plan het volgende voorzien:

- Lavabomeubel van 115 cm.
- Ondiepe douchekuip in de badkamer voorzien van een glazen scherm, al dan niet voorzien van opendraaiende of openschuivende glazen deur. Douchestang voorzien van regensproeier en handsproeier aangesloten op een thermostatische kraan. Uitzondering hierop zijn appartementen 1.1 en 8.1.
- Handdoekdroger in de badkamer
- Toilet met ingewerkt spoelsysteem, drukplaat, soft-close systeem en handwasbakje voor de afgesloten toiletruimtes

Toilet

De koper beschikt over een modern hangtoilet van het merk Villeroy & Boch, type O'Novo. Het toilet is volledig geëmailleerd en is voorzien van een bril met soft-close systeem en inox scharnieren. Het inbouwsysteem is van het merk Geberit en is voorzien van dubbele spoeling. De bedieningsplaat van het merk Geberit is in witte uitvoering en van het type 'Sigma 20', afgewerkt met ringen in glanzend chroom. Het handwasbakje met kraanwerk op koud water aansluiting is tevens van het merk VILLEROY & BOCH, type O'Novo en creëert een mooi geheel in de toiletruimte. Verder worden ook nog een papierhouder, handdoekhouder en een luxe sifon en wandspiegel met verlichting voorzien.

De handelswaarde van het toilet zoals hierboven beschreven bedraagt € 1630 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

Bij een toilet geplaatst in de badkamer (app. 1.1) vervalt het handwasbakje met toebehoren. De handelswaarde van een toilet in de badkamer is € 1252 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

Badkamermeubel

Het badkamermeubel is van het merk SANIJURA. Het meubeltype 'Pixi' omvat een wit gelakt ondermeubel met 2 lades voorzien van een soft-closing systeem, en een dubbele waskomtafel, lengte 120cm en een spiegelkast met verlichting.

Het kraanwerk is van het merk HANSGROHE, type 'Logis 100'.

De handelswaarde van dit badkamermeubel lengte 120cm met alle toebehoren is € 2760 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Deze waarde is onderhevig aan indexatie.

Inloopdouche 140/90, met vast glas en schuifdeur in glas (app. 2.1/2.2 t.e.m. 7.1/7.2)

De inloopdouche wordt samengesteld uit een acryl douchetube van het merk VILLEROY & BOCH, type subway, 140x90 cm. De ultra platte douchetube is minimalistisch van vormgeving en wordt geplaatst met een maximum opstap van 4 cm. Door de slipvaste materiaaleigenschap van acryl heeft deze tube een veilig gevoel. Verder is de inloop douche uitgerust met een met een thermostatische mengkraan en een douchestang van het merk HANSGROHE, type crometta S240 thermostatische showerpipe of gelijkwaardig.

De afscheiding wordt gemaakt met een douchewand/schuifdeur van het merk D-motion, type 137-142 x 200. Deze wand is voorzien van een helder veiligheidsglas geplaatst in glanzend verschroomde aluminium profielen en uitgerust met een schuifdeur.

De handelswaarde van de inloop douche zoals hierboven beschreven is € 2275 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Inloopdouche 180/90, met opendraaiende deur in glas (kleine badkamer app 1.1)

De inloopdouche wordt samengesteld uit een acryl douchetube van het merk VILLEROY & BOCH, type subway, 180x90 cm. De ultra platte douchetube is minimalistisch van vormgeving en wordt geplaatst met een maximum opstap van 4 cm. Door de slipvaste materiaaleigenschap van acryl heeft deze tube een veilig gevoel. Verder is de inloop douche uitgerust met een met een thermostatische mengkraan en een douchestang van het merk HANSGROHE, type crometta S240 thermostatische showerpipe of gelijkwaardig.

De handelswaarde van de inloop douche zoals hierboven beschreven is € 1920 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Inloopdouche 140/90, walk in douche (grote badkamer app 1.1)

De inloopdouche wordt samengesteld uit een acryl douchetube van het merk VILLEROY & BOCH, type subway, 140x90 cm. De ultra platte douchetube is minimalistisch van vormgeving en wordt geplaatst met een maximum opstap van 4 cm. Door de slipvaste materiaaleigenschap van acryl heeft deze tube een veilig gevoel. Verder is de inloop douche uitgerust met een met een thermostatische mengkraan en een douchestang van het merk HANSGROHE, type crometta S240 thermostatische showerpipe of gelijkwaardig.

De afscheiding wordt gemaakt door middel van een vaste wand die mee wordt betegeld

De handelswaarde van de inloop douche zoals hierboven beschreven is € 1450 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Ligbad 180/80 (grote badkamer app. 1.1)

Ligbad in quaryl is van het merk O'Novo, 180x8. Het quaryl is een combinatie van natuurlijke kwarts met hoogwaardige acrylhars. Het materiaal is sterk maar voelt toch zacht aan. De afvoer van het bad bevindt

zich centraal in de bodem. Het bad wordt uitgerust met een thermostatische kraan type Ecostat comfort bad/douche omsteller van het merk HANSGROHE en handsproeier van het merk HANSGROHE. De handelswaarde van het ligbad zoals hierboven beschreven is € 1850 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Inloopdouche 100/100, met opendraaiende deur in glas (badkamer app 8.1)

De inloopdouche wordt samengesteld uit een acryl douchetube van het merk VILLEROY & BOCH, type subway, 100x100 cm. De ultra platte douchetube is minimalistisch van vormgeving en wordt geplaatst met een maximum opstap van 4 cm. Door de slipvaste materiaaleigenschap van acryl heeft deze tube een veilig gevoel. Verder is de inloop douche uitgerust met een met een thermostatische mengkraan en een douchestang van het merk HANSGROHE, type crometta S240 thermostatische showerpipe of gelijkwaardig.

De afscheiding wordt gemaakt met een opendraaiende douchedeur van het merk D-motion, type 95-100 x 200.

De handelswaarde van de inloop douche zoals hierboven beschreven is € 1700 inclusief btw, geleverd en niet geplaatst. Dit bedrag is onderhevig aan indexatie.

Berging

In de berging is een aansluiting voor de wasmachine en droogkast voorzien. De droogkast dient echter van het type met condensator te zijn.

9. CENTRALE VERWARMING

9.1 Energieopwekking

In elk appartement wordt een individuele gascondensatieketel geplaatst. De ketel is een hoogrendementsketel van het nieuwste type van een hoogwaardig merk (type Vaillant of gelijkwaardig). De ketel is van het type doorstromer, voorzien van een warmtewisselaar waardoor er probleemloos het nodige sanitair warm water kan worden aangemaakt.

De individuele ketel wordt geplaatst in de berging van het appartement en rechtstreeks aan gesloten op een dubbelwandige concentrische buis, type CLV, die in contact staat met de buitenomgeving. Daarbij doet de centrale buis dienst als afvoerbuis voor de verbrandingsgassen van de ketel en verzorgt de buitenste buis de luchttoevoer. Zodoende bekomt men een veilig en gesloten systeem.

Aansluiting, plaatsing, keuring en opening van de gas- en waterteller is ten laste van de koper

9.2. Energie-afgifte elementen

Alle leidingen worden in de chape weggewerkt. Er wordt gebruik gemaakt van het tweepijpssysteem, de leidingen zijn voorzien van een mantelbuis om temperatuurverschillen op te vangen. De radiatoren zijn paneelradiatoren die worden vervaardigd uit koud gewalst staal van hoge kwaliteit.

Ze zijn voorzien in een gepoederlakte witte kleur. De aansluitingen worden geplaatst in de muur zodat de vloer niet onderbroken wordt.

In de badkamer wordt een sierradiator type handdoekdrager geplaatst.

De radiatoren worden gedimensioneerd zodat volgende gewaarborgde temperaturen worden bereikt bij -8°C:

- Living: 22°C
- Slaapkamer: 18°C
- Keuken: 20°C
- Badkamer: 24°C

9.3. Thermostaat

De installatie wordt bediend via een digitale kamerthermostaat, geplaatst in de woonkamer. De thermostaat bedient de volledige installatie. De radiatoren van alle ruimtes, behalve deze waar de

thermostaat aanwezig is, worden uitgerust met ene thermostatische radiatorkraan voor de fijnregeling van deze ruimtes.

10. VENTILATIE

Alle appartementen worden aangesloten op een individueel luchtafvoersysteem (C systeem). De afzuigunit wordt in de berging geplaatst. De ramen zijn waar nodig voorzien van ventilatieroosters die zorgen voor verse toevoerlucht.

In de appartementen wordt voorzien :

- extractie van badkamer, toilet, slaapkamers, bureau en open keuken

Onder de binnendeuren wordt de nodige luchtpassage (1 cm) voorzien zoals vermeld in de normen.

11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

10.1. Algemeen

De installatie voldoet aan de vigerende normen en aan de voorschriften van de nutsmaatschappij en het AREI (Algemeen Reglement op de Electriche Installatie) .

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd. De verdeelkast bevindt zich in de berging.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de installatie in de kelderverdieping en de gemeenschappelijke bergingen. De schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in witte, van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig.

Een aansluiting voor telefoon en distributie is voorzien in de living.

Verlichtingsarmaturen worden enkel voorzien in gemeenschappelijke delen. Voor individuele bergingen en in de appartementen zelf zijn ze niet inbegrepen.

Aanpassingen aan deze installatie zijn steeds mogelijk, mits afspraken met de installateur en bouwpromotor.

De plaatsing, aansluiting, keuring en opening van de elektriciteitsteller is voor rekening van de koper.

10.2. Gemeenschappelijke delen - Algemene inkomhal

De algemene gemene delen, het parkeersysteem en de personenlift worden elk op een aparte meter aangesloten.

Op het dak worden fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd waarvan de opbrengst gaat naar algemene gemene delen.

In de gemene delen (inclusief de kelderverdieping) worden de schakelaars aangesloten op minuterie of uitgevoerd als bewegingsmelders.

Noodverlichtingen zijn voorzien conform de wettelijke voorschriften.

Een videofooninstallatie bedient vanaf de inkom alle appartementen. De camera is voorzien in de inkomhal van het appartement en is verbonden met een binnenpost met monitor en spreekstand van waaruit de algemene inkomdeur kan worden geopend door middel van een elektrische deuropener.

10.3. Privatieve delen

Leefruimte

2 lichtpunten aan plafond (zit- en eethoek) enkele richting

6 stopcontacten op plintheogte en 1 stopcontact radio/TV

1 contactdoos voor TV-distributie

1 contactdoor voor telefoonaansluiting

Keuken

- 1 lichtpunt indirecte ledverlichting onder de hangkasten
- 1 lichtpunt aan plafond (enkele richting)
- 2x2 stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor de inductiekookplaat
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de combioven
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Inkomhal

- 2 lichtpunten dubbele richting
- 1 binnenpost videofoon
- 1 stopcontact op plintheogte
- 1 rookdetector

Berging

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact voor CV-ketel en aansluiting thermostaat op de ketel
- 1 stopcontact voor versterker distributie
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietoestel)
- 1 stopcontact voor aansluiting van de verluchtingsgroep
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar en transfo (bel)

WC

- 1 lichtpunt enkele richting

Badkamer

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 lichtpunt enkele richting boven lavabo
- 2 stopcontacten op hoogte
- 1 stopcontact voor handdoekdroger indien nodig

Slaapkamers

- 1 centraal lichtpunt dubbele richting
- 3 stopcontacten op plintheogte
- 1 contactdoos met UTP-aansluiting

Balkon/terras

- 1 lichtpunt enkele richting

Individuele berging in kelder :

- 1 lichtpunt enkele richting,
 - 1 dubbel stopcontact.
- Beide aangesloten op de individuele zekeringkast voorzien van het appartement.

12. LIFTINSTALLATIE

Een personenlift is voorzien die de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen bedient. Hefvermogen 6 personen, 480 kg, grote snelheid (1m/sec). De liftinstallatie beantwoordt aan het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de constructie aan de Europe Richtlijn 2014/33/EU
De liftinstallatie wordt bij oplevering gekeurd door een erkend controleorganisme

De liftdeuren bestaan uit automatische telescopische schuifdeuren, voorzien van een fotocel. De liftkooi is voorzien van een drukknoppenzuil met alarm drukknop, een telefoon (gsm) aansluiting, een noodverlichting en wordt afgewerkt in overeenstemming met de standing van het gebouw.

13. BRANDBEVEILIGING

Branddeuren en deurpompen zijn voorzien volgens de brandvoorschriften. Noodverlichting, poederblussers, brandhaspels en pictogrammen worden aangebracht volgens diezelfde voorschriften. Rookevacuatiekoepel is voorzien boven de traphal, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid

Brand meldknoppen worden geplaatst op elk niveau, voorzien van de nodige sirenes.

Het gebouw is conform de geldende brandvoorschriften.

Elk appartement wordt individueel voorzien zijn eigen branddetectoren (de kopers worden er nu reeds op gewezen dat ze zelf moeten instaan voor het geregeld vervangen van de batterijen ervan)

14. SCHILDERWERKEN

14.1. Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen van het gelijkvloers en de verdiepingen, met uitzondering van de trapzalen worden gespoten in een kwartzstructuur. Er zijn geen schilder- of behangwerken voorzien in de kelderverdieping, de individuele bergingen, de gemeenschappelijke doorgangen, parkeergarage, vuilnislokaal, trapzalen, fietslokalen.

14.2. Appartementen

In de appartementen zijn er geen schilder- of decoratiewerken voorzien. Vooraleer de koper tot schilderwerken kan overgaan, dienen muren en plafonds nog te worden geëgaliseerd, geschuurd en ontdaan van stof. Deze werken zijn ten laste van de koper. De eventuele kosten voor verwarming van het appartement van de koper voor de oplevering van het privaatief, zijn ten laste van de koper, indien deze tot doel heeft het drogen van de lokalen te bevorderen.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Principe

De appartementen worden verkocht volgens het principe 'sleutel-op-de-deur', volgens de plannen en detailplannen van de architect, conform dit Lastenboek' (dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft) en de basisakte of het ontwerp van basisakte met bijbehorend reglement van mede-eigendom; de koper erkent deze documenten te hebben ontvangen.

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

De plannen van het gebouw die aan de kopers overhandigd worden, zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot wel danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. Eveneens kan er zich in functie van de stabiliteit een beperkte wijziging voordoen ten opzichte van de architectuurplannen. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of de ontbinding van de koop te eisen.

De opgesomde materialen zijn niet bindend en kunnen vervangen worden door gelijkwaardige andere materialen voor zolang deze aan dezelfde kwaliteitseisen beantwoorden en de prijs ervan niet lager ligt dan voorzien.

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, tv-distributie, telefoon en gas alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de aannemer op naam van de koper en aan de koper gefactureerd.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle decoratie- en schilderwerken in de privatieven, verlichtingsarmaturen in de privatieven, de telefooninstallaties alsook alle kosten van de individuele aansluitingen, zonwering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

Mogelijke opties

Teneinde zijn appartement te kunnen personaliseren zal de koper een keuze kunnen maken m.b.t. de vloeren, sanitair, technieken en keuken.

De eenheidsprijzen dienen als referentie. De medegedeelde prijzen zijn handelswaarden d.w.z. dat bij eventuele aanpassingen niet deze prijs maar de prijs betaald door bouwheer in mindering of meer zullen worden gebracht.

Dit enkel voor zover deze werken nog niet zijn gestart.

Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zover dit technisch mogelijk is.

Alle hieruit voortvloeiende meerprijzen worden verrekend.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt.

De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper.

De architect dient van alle wijzigingen schriftelijk op de hoogte worden gebracht teneinde hem in staat te stellen zijn controlerende functie naar behoren te kunnen vervullen.

Aanpassingen van welke aard ook die meerprijzen met zich meebrengen worden rechtstreeks door de aannemer aan de koper gefactureerd. Deze facturen moeten normaal voor de uitvoering betaald zijn. Niet betaling kan verdaging van de voorlopige oplevering van de privatieven met zich meebrengen.

Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De hier voorgestelde beschrijving met zijn verschillende materialen alsook de plannen zijn opgemaakt voor de aanvang der werken.

De project ontwikkelaar kan door overmacht gedwongen worden hierin aanpassingen aan te brengen (meer bepaald : administratieve voorschriften en restricties, faillissement van een onderneming of leverancier, kwaliteitsgebreken, ...)

Diversen

a) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen :

de verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties.
de kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit, riolering en radio- en TV-distributie, de voorbereidende werken voor het schilderen (d.w.z.. uitplamuren muren en plafonds, schuren van muren en plafonds, drooginstallaties, elastische voeg tussen muren en plafond), het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten.

b) Het niet laten uitvoeren van bepaalde loten of onderdelen van een lot :

De vermelde prijzen van onderliggende loten (vloer- en wandbekledingen, sanitair, keuken,...) zijn scherpe prijzen door de bouwpromotor onderhandeld met zijn onderaannemers. Deze prijzen kunnen enkel aangehouden worden wanneer de hoeveelheden van de aangevraagde offertes behouden blijft. Het niet laten uitvoeren van deze werken door de vooropgestelde aannemers brengt dan ook automatisch een prijsstijging teweeg voor het resterend contract. Om die reden wordt een boetepercentage toegepast van 30% op de waarde van het te vervallen komen onderdeel wanneer de koper beslist bepaalde in het lastenboek opgenomen onderdelen niet te laten uitvoeren.

b) De bezoeker, toekomstige koper of koper hebben geen toelating tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

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

d) De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de beschrijvingen van het WTCB. Wij raden onze kopers dan ook steeds aan, enkele maanden te wachten na de oplevering, vooraleer tot definitieve afwerking over te gaan van de plafonds en muren in het complex. De kosten voor herstelling, schilder- of behangwerken 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 laatste oneffenheden uit te vlakken. Zo ook in de hoeken tussen muren en plafonds als de aansluitingen tussen stopkontakten en schakelaars. Wij wijzen er ook nogmaals op dat er zich steeds een lichte afscheuring kan vormen in de voege tussen vloer en plint. Deze zetting is eigen aan het verplichte gebruik van vloerisolatiematerialen. Eventuele herstellingen van deze voeg kunnen niet ten laste worden gelegd van de bouwheer of architect.

e) De kopers zijn er toe gehouden het gebouw te onderhouden, zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van mede-ëigenaars en welke U wordt overhandigd bij de voorlopige oplevering.

Wederzijdse verbintenissen van partijen

De bouwheer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand af te leveren overeenkomstig art 1581 van het burgerlijk wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds.

De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars (wordt overhandigd bij de voorlopige oplevering).

Betalingsvoorwaarden

Compromis : 5 % voorschot op de totaalprijs.

Authentieke akte : grondwaarde min voorschot.

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken, betalingstermijn dertig dagen na factuurdatum.

Voor de rest zijn onze algemene en bijzondere betalingsvoorwaarden van toepassing.

Voor appartementen:

Schijf	Beschrijving	
1	Aanvang van de werfinrichting	15%
2	Gieten van de keldervloer	10 %
3	Gieten van de vloerplaat gelijkvloers	10 %
4	Gieten van de vloerplaat tweede verdieping	10 %
5	Gieten van de vloerplaat vierde verdieping	10 %
6	Na plaatsing buitenschrijnwerk	15 %
7	Na plaatsing leidingen cv/sanitair en elektriciteit	10 %
8	Na plaatsing van de binnendeuren	15 %
9	Bij afgifte van de sleutels bij voorlopige oplevering	5 %
	Totaal	100 %

Dit lastenboek bestaat uit 23 (drieëntwintig) genummerde bladzijden die een ondeelbaar geheel vormen.

Voor akkoord,

De projectontwikkelaar,

De koper,
Dhr. en/of mevr