

Residentie Aventador VERKOOPSLASTENBOEK - APPARTEMENTEN
--

Koper :

Naam :

Straat + nr. :

Postcode + gemeente :

Tel :

E-mail :

Koopt :

Appartement :

Parking :

Kelder / berging :

Architect :

Arch. Piet Steyaert

Zeedijk 8

8620 Nieuwpoort

INHOUDSOPGAVE:

<u>PROJECTBESCHRIJVING</u>	p.5
-----------------------------------	-----

I. ALGEMEEN

1.1	Plannen	p.5
1.2	Controle van uitgevoerde werken en technische studies	p.5
1.3	Nutsvoorzieningen	p.6
1.4	Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	p.6
1.5	Wijzigingen door de kopers	p.6
1.6	Afsluitingen/Bezoek van de bouwplaats	p.7

II. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1.	Grond- en funderingswerken	p.8
2.	Ondergrondse ruwbouwstructuur	p.8
3.	Ondergronds metselwerk	p.8
4.	Rioleringsnetten	p.9

III. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1.	Gewapend beton	p.9
2.	Metselwerk	p.9
3.	Gevels	p.9
4.	Thermische isolatie	p.9

5.	Akoestische isolatie	p.10
6.	Rook- en verluchtingskanalen	p.10
7.	Dakwerken	
	A. Platte daken	p.10
	B. Rook- en lichtkoepels	p.10
	C. Dakafvoeren	p.10
8.	Buitenschrijnwerk	
	A. PVC buitenschrijnwerk	p.10
	B. Beglazing	p.10
	C. Borstweringen aan terrassen	p.11
	D. Garagepoorten	p.11
9.	Terrassen	p.11
10.	Trappen en trapleuningen	p.11

IV. AFWERKING

1.	Vloeren	
	A. Gemeenschappelijke delen	p.11
	B. Privatieve delen	p.12
2.	Wandafwerking	
	A. Gemeenschappelijke delen	p.12
	B. Privatieve delen	p.12
3.	Plafondafwerking	p.13
4.	Binnenschrijnwerk	
	A. Deuren	p.13
	B. Venstertabletten	p.13
5.	Afwerking inkomhal/trap- & lifthal	p.13
6.	Schilderwerken	p.14

7.	Terrastuinen	p.14
----	--------------	------

V. TECHNISCHE INSTALLATIES

1.	Elektriciteit	
	A. Algemeen	p.14
	B. Gemeenschappelijke delen	p.14
	C. Appartementen	p.14
2.	Sanitaire installatie	p.16
3.	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	p.17
4.	Keukeninstallatie	p.17

PROJECTBESCHRIJVING

Residentie “Aventador” wordt opgetrokken in het bruisende hart van Koksijde, Gulden Vlieslaan 14 en zal bestaan uit :

- Een ondergrondse verdieping met 5 staanplaatsen
- Een gelijkvloerse verdieping met 1 appartement en 3 open staanplaatsen
- Een eerste, tweede en derde verdieping met elk 2 appartementen
- Een vierde verdieping met 1 appartement

I. ALGEMEEN

1.1 Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit - of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Maten op de plannen en oppervlakten in de oppervlaktetabel dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten en “circa” oppervlakten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De indeling van de appartement zoals aangegeven op de commerciële plannen, heeft voorrang op de plannen van de bouwvergunning.

1.2 Controle van uitgevoerde werken en technische studies

Met betrekking tot de ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door arch. Piet Steyaert.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden (minimaal 250,00 €). Erelonen verbonden aan tussenkomsten van door de kopers

aangestelde ontwerpers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

1.3 Nutsvoorzieningen

De aansluitings-, aankoppelings- (o.a. graafwerken, kabels, leidingen, tellers, meters), plaatsing-, indienststellingen-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie) zijn NIET in de verkoopprijs inbegrepen.

1.4 Materialen, handelswaarden 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 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, nutsvoorziening

maatschappijen 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, falen van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

1.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden ten gevolge van een gekozen legpatroon of extra snijverliezen,.... Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen t.o.v. de voorlopige oplevering.

De koper is evenwel verantwoordelijk voor eventuele problemen die kunnen ontstaan indien ze materialen kiezen die risico's met zich meebrengen (bv. Zeer grote tegels die schotelen, gerectificeerde tegels, enz. ...).

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

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

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

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. De toegang tot het gebouw zal echter ontzegd worden zolang de volledige koopsom, vermeerderd met de

kosten van de nutsleidingen en de eventueel bestelde meerwerken niet betaald is.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De betaling door de koper van de gevraagde wijzigingen gebeurt als volgt:

- 30 % bij bestelling
- saldo in functie van de vordering van de bijbestelde werken.

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 werd en door de verkoper ondertekend.

1.6 Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken,

behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de promotor, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

II. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de studie van het ingenieurbureau.

De graafwerken voor de parkeergarage worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingsmuren, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aardingslus is voorzien onder de funderingen (balken) en wordt geplaatst overeenkomstig de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

De vloerplaat van de parkeergarage wordt uitgevoerd in gewapend beton. De plaat van de parkeergarage wordt afgewerkt met een

gepolierd oppervlak, met kwartsinstrooiing. Onder de vloerplaten wordt een waterkering aangebracht in PE folie, tegen opstijgend vocht.

Alle buitenwanden van de garage worden uitgevoerd in gewapend beton volgens de studie van het ingenieurbureau. Ter plaatse van de voeg tussen de vloerplaat en de wanden wordt een waterkeringsprofiel geplaatst.

Balken en kolommen worden eveneens uitgevoerd conform de studie en de richtlijnen van het ingenieurbureau. Indien zo aangeduid op de ingenieursplannen worden er stalen liggers verwerkt in de constructie.

De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle zichtbaar blijvende vlakken zullen glad bekist worden. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische Normen ter zake.

3. Ondergronds metselwerk

Alle binnenmuren in de parkeergarage (scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, alsmede de scheidingen tussen de kelderlokalen onderling), worden uitgevoerd in zichtbetonblokken van aangepast formaat volgens de aanduidingen op de plannen. Deze worden aan beide zijden achter de hand platvol opgevoegd.

4. Rioleringsnetten

Het gehele rioleringsstelsel wordt uitgevoerd overeenkomstig het rioleringsschema en volgens de geldende normen terzake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC- en/of PE-buizen.

De aansluiting op de gemeentelijke riolering gebeurt overeenkomstig de gewestelijke en gemeentelijke reglementering terzake.

III. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton :

- alle vloerplaten, dakplaten voor platte daken
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de studie en onderrichtingen van het ingenieursbureau.

2. Metselwerk

Dragende binnenmuren en binnenspouwbladen worden uitgevoerd in dragend metselwerk.

De niet-dragende scheidingswanden binnenin de appartementen worden opgebouwd uit massieve gipsblokken met glad (gepolierd) oppervlak, dikte 10 cm.

3. Gevels

Alle buitengevels worden uitgevoerd met een spouwmuurconstructie. De gevels worden uitgevoerd in een lichte crépis in combinatie met een houten bekleding (steigerhout). Plinten en raamdorpels worden in blauwe steen uitgevoerd.

4. Thermische isolatie

De constructies worden zodanig opgebouwd en geïsoleerd dat ze voldoen aan de verplichte isolatienorm.

De buitengevels worden uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van thermische isolatieplaten met gesloten celstructuur van het type geëxtrudeerde polystyreen (PSx), voorzien van tandgroef verbinding. De dikte wordt bepaald door de EPB-voorstudie.

Binnenin de gebouwen wordt bovenop de vloerplaat van het gelijkvloers, boven de parkeergarage, een thermisch isolatie voorzien van polystyreen.

Bij de opbouw van de platte daken wordt een thermische isolatie voorzien

5. Akoestische isolatie

Om een goed akoestisch comfort te verzekeren, worden de scheidingswanden tussen de verschillende appartementen uitgevoerd in :

- metselwerk met een minimale dikte van 14 cm
- 2 cm isolatie
- metselwerk met een minimale dikte van 14 cm of een kurkisolatie (ter plaatse van de gemene delen), volgens aanduiding op plan.

De dekvloeren tussen verschillende appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

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

6. Rook- en verluchtingskanalen

Er wordt een mechanisch aanvoer- en extractiesysteem (systeem D) voorzien.

Kanalen worden voorzien voor :

- Afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht (CLV-systeem)
- Extractie van alle ruimtes met uitzondering van de inkomhal
Aanvoer in alle ruimtes met uitzondering van de inkomhal

7. Dakwerken

De plaatsing van de dakbedekking zal toevertrouwd worden aan een vakkundige en erkende onderneming die een 10-jarige garantie op de waterdichting zal afleveren.

A. Platte daken

Algemene opbouw :

- dragende vloerplaat in gewapend beton
- isolerende hellingsbeton
- dampremmende laag
- Waterdicht membraan

B. Rook- en lichtkoepels

Boven de trapkokers worden koepels in kunststof voorzien met een door de brandweer te bedienen openingsmechanisme.

C. Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zinken buizen. Ingewerkte afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

8. Buitenschrijnwerk

A. Buitenschrijnwerk in PVC

Bicolor – buitenzijde in antracietkleur, binnenzijde standaard wit. Voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluiting.

Raamverdeling in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen. Elk opendraaiend raamgeheel is voorzien van minimaal 1 skipstand. In geval van een schuifraam is dit voorzien van ver- en ontgrendelmogelijkheden aan de binnenzijde.

B. Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel isolerend helder glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de Belgische normen. Al het dubbel glas zal vakkundig opgespied worden en geplaatst in speciale gummiprofielen of afgewerkt met een soepele kitdichting. De k-waarde beantwoordt aan de heersende isolatie-norm.

C. Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in metalen of aluminium profielen opgevuld met veiligheidsglas, overeenkomstig de vormgeving van de architect.

D. Garagepoorten

Aan de inrit van de ondergrondse parking wordt een automatische sectionaalpoort voorzien met een sleutelcontact ingebouwd in de gevel en een afstandsbediening via individuele zender (1 stuk per

autostaanplaats). Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de garage aan. Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch.

9. Terrassen

Het terras op de gelijkvloerse verdieping, van appartement 1.02 en de vierde verdieping worden voorzien van een bevloering in betontegels (formaat 40 x 40 of 50 x 50).

De prefabterrassen op de eerste (uitgezonderd appartement 1.02), tweede en derde verdieping worden voorzien in sierbeton.

10. Trappen en trappleuningen

Gemeenschappelijke afgesloten traphal naar de kelder: de trappen worden uitgevoerd in prefab beton met ingewerkte kunststof antislipneus zonder bijkomende afwerkingen. De vereiste handgrepen in gelakte metalen buizen worden geplaatst aan de binnenzijde van de traphallen.

Gemeenschappelijke traphal: de draagsleden van de trappen en de bijhorende bordessen worden uitgevoerd beton en afgewerkt met een stenen bevloering en bijpassende plinten, volgens bepalingen van de bouwdirectie. De vereiste handgrepen of leuning met handgreep in gelakte metalen buizen worden geplaatst aan de binnenzijde van de traphallen.

IV. AFWERKING

1. Vloeren

A. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de bordessen op de verdiepingen wordt een stenen bevloering voorzien met keramische vloertegels, met de nodige aangepaste plinten, formaten en kleur nog te bepalen door de architect.

In de inkomhal op de gelijkvloerse verdieping wordt een ingewerkte vloermat voorzien.

De verschillende types van vloerbekleding zullen gekozen worden door de architect in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentieel karakter van het gebouw.

De vloer van de garage, kelders en keldergangen wordt uitgevoerd in gepolierde beton (zie hoger).

B. Privatieve delen

In de aankoop prijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren en plinten voor de **woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer, wc, berging, hall en nachthal**. Onder de keukenkasten, onder het bad en onder de douchekuip is geen bevloering voorzien. Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer/promotor.

Hieronder worden de voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels opgesomd.

Budgetprijs voor levering bevloering
50,00 €/m² - incl. BTW

Budgetprijs voor levering plinten
12,00 €/lm - incl. BTW

2. Wandafwerking

A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen, en de traphallen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevlakt of bepleisterd en geschilderd met 2 lagen acrylverf. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect. De wanden van de ondergrondse verdiepingen, technische lokalen en containerlokaal worden, voor wat betreft de metselwerkwanden, achter de hand opgevoegd en voor wat de betonwanden betreft, in glad bekist beton afgewerkt. Hier zijn *geen* schilderwerken voorzien.

B. Privatieve delen

Alle wanden van het appartement, waar standaard geen tegels voorzien zijn, worden behangklaar opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken – hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het polieren van de wanden in plaasterblokken.

In de badkamer en eventueel douchekamer wordt faïence voorzien tot op plafondhoogte.

De budgetprijs voor levering van de faïencebetegeling bedraagt :

30,00 EURO/m² - incl. BTW

In de privatieve delen zijn er geen schilderwerken voorzien.

Ter plaatse van bewegingsvoegen in eenzelfde vlak (bv. tussen twee verschillende materialen) dient de schilder van de Koper een zichtbare voeg of een wapeningsnet in de bepleistering aan te brengen. De voeg kan door de schilder met een elastische en overschilderbare voegspecie opgevuld worden. De buitenhoeken van de muren worden versterkt met een gegalvaniseerd metalen hoekprofiel. Door het “leven” van een nieuw opgericht gebouw kunnen er in de bepleistering scheuren ontstaan die onvermijdelijk zijn. Bijgevolg is het aangeraden de schilderwerken slechts een jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op een ogenblik dat het gebouw zich “gezet” heeft en meestal minder nieuwe scheuren te verwachten zijn. De Koper wordt aangeraden om de voegen tussen het plafond en de muren van een profiel te voorzien omwille van de mogelijke scheurvorming. De aangekochte kavel wordt niet geschilderd opgeleverd. De Koper wordt erop gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te schilderen. Kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf toegemaakte sleuven, ... behoren tot het normale werk van de schilder bij het schilderen van een nieuw appartement.

3. Plafondafwerking

De plafonds binnenin de appartementen (beton) worden voorzien van een hechtingslaag en een spuitpleister.

Vooraleer de plafonds te schilderen dient de schilder van de koper een hechtingslaag aan te brengen.

De plafonds van de bordessen in de trap- & lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en gelijkvloerse inkomhallen worden geschilderd opgeleverd.

4. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn volspaanklaar deurbladen (Rf 1/2 h), gevat in een houten omlijsting en voorzien van een eurocilinder, in combinatie met de deuren die toegang verschaffen tot de gemeenschappelijke delen.

De inkomdeur wordt aan de buitenzijde afgelakt volgens kleurkeuze van de leidinggevende architect.

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

De deuren van de privatieve kelders zijn eveneens vlakke schilderdeuren.

In de gemeenschappelijke delen (zoals deuren vuilnislokalen, deuren lifthal naar trap, enz.,... worden volgens de vigerende

brandweervoorschriften al dan niet-brandwerende binnendeuren voorzien - geschilderd volgens instructies van de leidinggevende architect.

Daar waar nodig zullen toegangsluiken voorzien worden tot de technische schachten, zowel in de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

B. Venstertabletten

De raamtabletten binnen, in de privatieve delen, worden voorzien in natuursteen (blauwe steen, travertin, carrara marmer), volgens de keuze van de koper. In de gemeenschappelijke delen worden de raamtabletten voorzien volgens keuze van de leidinggevende architect.

5. Afwerking inkomhal/ trap- & lifthal

De inkomdeur en eventueel sasdeur op de gelijkvloerse verdieping naar de traphal zijn beglaasde deuren in PVC, voorzien van een deurdranger en een siertrekker. Deze deuren worden beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

6. Schilderwerken

De inkomhallen en de trapbordessen bovengronds worden geschilderd, 2 lagen acrylverf, opgeleverd volgens afwerking en kleur naar keuze leidinggevende architect.

Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

7. Tuin

Het gelijkvloers appartement beschikt over een privatieve tuin welke de koper zelf inricht en omheint volgens de beslissingen van de gemeenschap der eigenaars en de richtlijnen van de architect. Ze worden voorzien van een bevoering in betontegels (formaat 40 x 40 of 50 x 50).

V. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Electriciteit

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor de ingebruikname van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een erkend controleorganisme.

B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

De volledige installatie in de kelder, nl. de garage, de bergingen, en de gemeenschappelijke lokalen, wordt in opbouw uitgevoerd.

In de traphallen en garages wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien, overeenkomstig de voorschriften terzake.

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten : verlichting trapzaal, bordessen, inkomgeheel, keldergangen, verlichting en stopcontacten garage en bediening garagepoort, eventuele pomp voor de pompput.

C. Appartementen

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

De individuele verdeelborden staan in de berging van het appartement.

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

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko PR 20 of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkom gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de inkom/sasdeur.

Aan de buitenzijde van elke inkomdeur naar elk appartement wordt tevens een bedrukknop geplaatst.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Verder zullen schakelaars en stopcontacten worden geplaatst als volgt :

Hall appartement :

2 lichtpunten,
2 bedieningen,
1 stopcontact

Woonkamer (leefruimte en eetruimte) :

2 lichtpunten,
2 bedieningen,
wachtbuis thermostaat,
6 stopcontacten,
1 radio-tv-stopcontact,
1 tel. stopcontact
1 bediening lichtpunt terras

Keuken :

2 lichtpunten, 2 bedieningen
1 stopcontact voor de dampkap,
1 stopcontact voor de oven,
1 stopcontact voor de kookplaat
1 stopcontact voor de koelkast,
1x3 stopcontacten op het aanrecht

WC :

1 lichtpunt, 1 bediening

Berging/CV :

- 1 lichtpunt, 1 bediening/berging,
- 1 stopcontact,
- 1 stopcontact voor wasmachine,
- 1 stopcontact condens droogkast,
- 1 stopcontact voor CV-ketel,
- 1 stopcontact voor de ventilatie-unit
- 1 verdeelbord met zekeringen

Slaapkamer 1 :

- 2 lichtpunten, 2 bedieningen
- 3 stopcontacten
- 1 radio - tv stopcontact,

Per bijkomende slaapkamer :

- 2 lichtpunten, 2 bedieningen,
- 2 stopcontacten,

Badkamer :

- 2 lichtpunten,
- 1 bediening,
- 2 stopcontacten

Terras op de verdiepingen :

- 1 lichtpunt (bediening vanuit leefruimte)
- 1 buitenstopcontact

Gelijkvloers terras :

- 1 lichtpunt
- 1 buitenstopcontact

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende elektrische toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

2. Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij opgevat met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

In de basisaankoop prijs van het appartement is begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men rekening te houden met een eventuele bijkomende kosten-verrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particulier handelswaarde van de sanitaire toestellen:
€ 6.500 inclusief BTW voor appartementen met 2 slaapkamers

3. Verwarmingsinstallatie en warmwater-productie

De centrale verwarming met gekoppelde warmwater-bereiding is individueel per appartement.

Het betreft een installatie op aardgas, met gesloten, gecombineerde gaswandketel voor warm water met elektronische ontsteking, merk Vaillant of gelijkwaardig, met een vermogen van +/- 24 KW en een sanitaire warmwaterbereiding van +/- 13,8 liter/min, bij een temperatuursverschil van in- en uitstromend water van 25°C.

De verwarming gebeurt door middel van plaatstalen paneelradiatoren, verbonden met elkaar door middel van leidingen in de chape volgens het éénpijpssysteem en houdt rekening met volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -10°C:

Hal	→ 20 °C
Woonkamer / keuken	→ 22 °C
Slaapkamers	→ 18 °C
Badkamer	→ 24 °C
Nachthal	→ 18 °C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een thermostaat met dag/nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

4. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Het betreft een standaardpakket van een dubbele spoelbak met afdruiplad met ééngreepsmengkraan, en elektrische apparaten, te weten : dampkap, oven, kookplaat en koelkast.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant.

Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing keuken:
€ 12.500 inclusief BTW voor appartementen met 2 slaapkamers

Dit lastenboek werd opgemaakt 4 juni 2021 en het bevat 18 genummerde pagina's. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: BTW, registratie- en notariskosten, noch de aansluitings-, aankoppelings- (o.a. graafwerken, kabels, leidingen, tellers, meters), plaatsing-, indienststellingen-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie).

Dit document wordt in 2 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 staat.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

datum :

De koper

De verkoper