PARK LODGE

LASTENBOEK



14/02/2019

PARK LODGE

Inhoud

VOORAFGAAND 4
HOOFDSTUK 1 – RUWBOUWWERKEN 4
Grondwerken 4
Funderingen 4
Riolering 4
Betonwerken 5
Bouwwerken in staal 5
Bovengrondse constructies: wanden 5
Gevelbekleding 5
Dak 5
Buitenschrijnwerk 6
Isolatie 6
Geluidsisolatie 6
Thermische isolatie 7
HOOFDSTUK 2 – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN 7
Algemeen 7
Inkomhallen gelijkvloers 7
Trap- en lifthallen op de bovengrondse verdiepingen 7
Trap- en lifthallen kelderverdieping 7
Kelderverdieping 8
Liftinstallatie 8
Elektrische installatie 8
HOOFDSTUK 3 – PRIVATE DELEN: AFWERKING APPARTEMENTEN 9
Pleisterwerken 9
Vloerafwerking en wandbetegeling 9
Keramische vloer 10
Laminaatvloer – Slaapkamers 10
Wandtegels – Badkamer 10
Terrassen 10
Binnenschrijnwerk 10
Binnendeuren 10
Inkomdeuren 10
Keukens 10

Badkamerinrichting en toilet 11
Schilderwerken 11
HOOFDSTUK 4 – PRIVATE DELEN: TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN 11
Aansluitingen 11
Elektrische installatie 11
Sanitaire installatie 12
Verwarmingsinstallatie 13
Ventilatie 13
Fotovoltaïsche panelen 14
HOOFDSTUK 5 – BUITENRUIMTE 14
HOOFDSTUK 6 – ALGEMENE BEPALINGEN 14
Lastenboek en plannen 14
Wijzigingen gevraagd door de koper 15
Akoestisch comfort 15
Nutsvoorzieningen 15
Droogstoken van het appartement 16
Werken voor de voorlopige oplevering 16
Oplevering – eerste schoonmaak 16
Zetting van het gebouw 16
Meubilering 16
Droogkast 16
Onderhoud 17
Particuliere handelsprijzen en verrekeningen 17

VOORAFGAAND

De gegevens vermeld in huidig document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen.

In huidig document is de “bouwheer” de verkoper van de constructies conform de met de koper gesloten overeenkomst en de daaraan gekoppelde basisakte waarin o.a. de statuten van het gebouw worden vastgelegd.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

De bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen.

HOOFDSTUK 1 – RUWBOUWWERKEN

Grondwerken

Bouwrijp maken van het terrein. Slopen of ontmantelen van bestaande constructies. Ontzoden van het terrein en verwijderen van het struikgewas.

Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de kelder, funderingen en rioleringen.

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.
Het aanvullen van de ruimte rondom de muren van de ondergrondse constructies gebeurt pas na voldoende uitharding van deze constructiedelen.

Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van het ingenieursbureau dat zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt het ingenieursbureau het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling.

Onder de fundering wordt een aardingslus voorzien volgens de geldende voorschriften.

Riolering

De riolering wordt hoofdzakelijk opgehangen aan het plafond en de wanden van de kelderverdieping en wordt uitgevoerd in PE en/of PVC. Buiten het gebouw worden de nodige inspectieputten en/of –deksels voorzien. De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

Alle putten (regenwater-, septische – en andere putten) en leidingtracés worden op de plannen ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie.

Het volledige systeem van regenwater- en vuilwaterafvoer beantwoordt aan de geldende voorschriften.

De riolering is van het gescheiden type (afvalwater en fecaliën). De standleidingen van de binneninstallatie worden bovendaks verlucht.

Betonwerken

De betonstudie wordt uitgevoerd door het ingenieursbureau.

Alle diktes en hoogtes zijn aangepast in functie van de resultaten van de stabiliteitsberekeningen.

Worden o.a. in gewapend beton uitgevoerd:

- Vloerplaat kelder
- Buitenwanden kelder
- Liftput
- Alle vloerplaten (predallen, welfsels en/of ter plaatse gestort)
- Trappen
- Balken, kolommen en lateien

Deze opsomming is niet limitatief.

Waar mogelijk worden constructie-elementen geprefabriceerd in beton.

Lichte scheurvorming in vloeren of wanden, ten gevolge van de werking (krimp en kruip) van het beton of de zetting van het gebouw, wordt als normaal beschouwd.

Bouwwerken in staal

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de studie van het ingenieursbureau.

Bovengrondse constructies: wanden

De dragende muren en de scheidingswanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in gewapend beton en/of betonsteen en/of snelbouw en/of kalkzandsteen, afhankelijk van de studie van het ingenieursbureau.

De niet-dragende muren worden uitgevoerd in gipsblokken en/of betonsteen en/of snelbouwsteen en/of gelijkaardig.

Gevelbekleding

De samenstelling en opbouw van de gevels gebeurt in baksteen naar het ontwerp, de uitvoering en de kleurkeuze van de architect. Het gevelmetselwerk zal gevoegd (klassieke methode) of gelijmd worden uitgevoerd.

De bekleding van de bovenste verdieping van de gebouwen (penthouses) wordt uitgevoerd in massief hout (zwart gebeitst, type thermowood) behorende tot de duurzaamheidsklasse 1-2. Er dient rekening gehouden te worden met natuurlijke barstjes die niet structureel zijn en deel uitmaken van het karakter van de houtsoort.

Overal waar nodig wordt er een waterdichte DPC-folie of gelijkwaardig aangebracht.

De ramen en buitendeuren hebben dorpels in blauwe hardsteen of aluminium of gelijkwaardig, tenzij de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt of in beton voorziet.

Dak

Op de platte daken wordt een dakdichtingsopbouw voorzien met 10-jarige garantie op volledige waterdichtheid. Onder de dichting wordt de nodige drukvaste thermische isolatie aangebracht.

De dakranden worden afgewerkt door middel van dakrandprofielen.

Regenwater van het dak en de dakterrassen kan via verticale afvoerleidingen in metaal langs de gevel worden afgevoerd. De positie van de regenwaterafvoeren is indicatief aangeduid op de vergunde plannen.

Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk is vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken aluminium. De kleur wordt bepaald door de architect.

De hoogrendementsbeglazing is helder en voldoet aan de eisen opgelegd door de geldende EPB regelgeving.

De algemene toegangsdeuren van de gebouwen zijn van hetzelfde type als het overige aluminium schrijnwerk.

De terrassen op de verdiepingen hebben metalen borstweringen die bestaan uit verticale spijlen.
Lokaal kan deze borstwering aan een zijde van een terras verdiepingshoog voorkomen in functie van de privacy.
Dit kan zowel voorkomen bij terrassen op het gelijkvloers als op de verdiepingen, zoals aangeduid op de plannen.
Ook ter hoogte van hoge ramen kan - waar nodig - als valbeveiliging een metalen borstwering met verticale spijlen worden voorzien.
De architect staat in voor de keuze het ontwerp en van de kleur.

Specifiek voor de appartementen C.0.6 en C.1.6 wordt aan de terrassen ter hoogte van de inrit aan één zijde van het terras (zijde zuidoost) een verdiepingshoog melkglazen privacyscherm voorzien.

Isolatie

In het project wordt bijzondere aandacht besteed aan de isolatie van het gebouw.

Geluidsisolatie

De bouwheer streeft de eisen van de Belgische Norm NBN S01 - 400 - 1 : 2008 '*Akoestische criteria in woongebouwen*' voor normaal akoestisch comfort na. Het ontwerp en de realisatie van het gebouw worden uitgevoerd onder begeleiding van een akoestisch ingenieur.

Diverse maatregelen om aan de bovenstaande norm te voldoen, worden opgenomen in het ontwerp en de realisatie. Enkele voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief):

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden principieel gebouwd als ontdubbelde muren voorzien van een akoestisch isolatiemateriaal.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de “zwevende vloeren”.

In onderstaande situatie wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S01 – 400 -1:

Indien de architect zou kiezen om geprefabriceerde terrassen in beton toe te passen. Het potentieel effect van contactgeluid dat ontstaat vanop het terras is weliswaar zeldzaam voorkomend en minimaal ingrijpend voor het akoestisch comfort van alle appartementen.

Ook wat betreft de luchtgeluidisolatie tussen lokalen binnen eenzelfde appartement wordt afgeweken van de norm.

De trap mag enkel gebruikt worden als nood- en vluchttrap en kent dus slechts een zeer sporadisch gebruik. Om die reden wordt het criterium volgens de norm voor de contactgeluidisolatie tussen de traphal en de appartementen niet nagestreefd

Indien de koper aanpassingen wenst aan te brengen aan de indeling of afwerking van zijn woning, zal de bouwheer niet instaan voor de conformiteit aan de hierboven beschreven akoestische norm.

Thermische isolatie

De thermische isolatie voldoet aan het Besluit van de Vlaamse Executive van 31 juli 1993 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen.

De thermische isolatie voldoet minstens aan de geldende EPB-eisen (Energie Prestatie voor woongebouwen).

De vloerplaat tussen kelder en gelijkvloers wordt van de vereiste isolatie voorzien.

In de spouw wordt de vereiste isolatiedikte geplaatst.

Op het plat dak worden drukvaste isolatieplaten voorzien.

Alle buitenschrijnwerk is samengesteld uit thermisch onderbroken profielen en wordt voorzien van hoogrendementsbeglazing.

HOOFDSTUK 2 – GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Algemeen

De afwerking van de gemene delen op het gelijkvloers maakt deel uit van de interieurstudie door de architect.

De inkom en de traphallen worden geschilderd en verlicht met decoratieve verlichtingsarmaturen naar keuze van de architect.

De deuren en hun omlijstingen behorende tot de gemeenschappelijke delen zijn geschilderd. (De inkomdeuren van de appartementen worden enkel geschilderd langs de zijde van de gemene delen.)

Inkomhallen gelijkvloers

De toegangsdeur van het gebouw (inkom) wordt uitgevoerd in behandeld aluminium en voorzien van een trekker aan de buitenzijde, volgens keuze van de architect.

De toegangsdeur wordt voorzien van een elektrisch slot, te bedienen met het videofoonsysteem.

Voor de toegangsdeur wordt samen met de inkomdeuren van de appartementen een sleutelplan opgesteld, zodat zoveel mogelijk deuren met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend. Dit met uitzondering van de binnendeuren, de buitenramen en de brievenbussen.

In de nabijheid van de toegangsdeur wordt aan de buitengevel van het gebouw een paneel met individuele deurbellen geplaatst die rechtstreeks in verbinding staan met de videofooninstallatie in het appartement.

De vloer van de inkomhallen bestaat uit keramische of natuurstenen tegels, naar keuze van de architect. In de vloer wordt een ingewerkte vloermat voorzien.

In de nabijheid van de toegangsdeur van het gebouw wordt een brievenbussengeheel aangebracht volgens de vereisten van de Post en naar keuze van de architect.

Trap- en lifthallen op de bovengrondse verdiepingen

De vloer van de hallen en de trappen op de verdiepingen worden voorzien van keramische of natuurstenen tegels, naar keuze van de architect.

Trap- en lifthallen kelderverdieping

De vloeren van de lift- en traphallen in de kelderverdieping worden uitgevoerd in gepolierd beton.

De toegangsdeuren van de lift- en traphallen in de kelderverdieping zijn schilderdeuren. Volgens de brandeisen hebben ze al dan niet een brandweerstand.

De trappen die toegang geven vanuit de kelder naar de gelijkvloerse verdieping worden uitgevoerd in prefabbeton voorzien van ingestorte antislip-trapneuzen.

De wanden en plafonds van de trap- en lifthallen in de kelderverdieping worden niet voorzien van pleister- of schilderwerk.

Kelderverdieping

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten. Een vlakheidtolerantie van 9mm op een rei van 2 meter wordt aangehouden. Eventuele ankerpunten voor de bekisting van de wanden worden, na het verwijderen ervan, hersteld.

De wanden van de kelderverdieping en de gemeenschappelijke en private lokalen en bergingen zijn in zichtbaar blijvend metselwerk (betonstenen achter de hand gevoegd) en/of beton naargelang de studie van de ingenieur stabiliteit.

Het plafond van de kelderverdieping wordt uitgevoerd in beton, m.n. in predallen, welfsels of gestorte betonplaat, zonder verdere afwerking. De voegen en/of stortnaden tussen de verschillende bouwelementen blijven zichtbaar.

Riolerings- en andere leidingen (nutsvoorzieningen) worden aan het plafond en de wanden van de kelderverdieping opgehangen. Dit kan ook voorkomen ter hoogte van staanplaatsen, bergingen en garageboxen.

De ondergrondse parking is geventileerd.

De toegang van de ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd door middel van een automatische garagepoort. Per parkeerplaats wordt een zender voorzien.

De deuren zonder brandweerstand van privatieve of gemeenschappelijke bergingen in de kelderverdieping hebben een spatie (speling) van +/- 10 cm zowel boven- als onderaan.

De ventilatie van de privatieve bergingen gebeurt natuurlijk doordat plaatselijk perforaties zijn gemaakt tussen bergingen onderling of doordat voldoende ruimte wordt voorzien tussen de wanden van de bergingen en het kelderplafond. Lokaal kunnen ventilatieopeningen naar buiten worden voorzien. Deze moeten te allen tijde open blijven om de natuurlijke ventilatie te garanderen.

In de kelderverdieping wordt niets geschilderd tenzij de belijning van de parkeerplaatsen.

Liftinstallatie

De liften zullen beantwoorden aan de Belgische en Europese normen.
De liften zullen een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten. De inrichting en afwerking van het interieur wordt voorzien volgens de keuze van de architect. De vloerbekleding wordt voorzien in kunststof.

De liften worden gestuurd door een elektrische motor met frequentiesturing.

De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

Elektrische installatie

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter en verdeelbord voorzien, die voeding geeft aan o.a. lift, noodverlichting en gemeenschappelijke verlichtingstoestellen. Per traphal in het gebouw wordt een aparte teller voorzien.

De verlichting van een aantal gemeenschappelijke lokalen zoals inkom en traphal wordt geregeld met een bewegingsvoeler met timer.

De verlichting van de ondergrondse parking, de privatieve bergingen en gemeenschappelijke lokalen is eveneens gemeenschappelijk en wordt voorzien van een schakelaar of bewegingsmelder met timer.

Voor de ondergrondse parking, de gemeenschappelijke bergingen en lokalen wordt er eveneens een aparte teller voorzien.

Een stopcontact voor het laden van elektrische wagens kan worden besteld voor privatieve parkeerplaatsen. Deze worden aangesloten op de teller van bijhorend appartement. Voor het plaatsen van het laadpunt, de aansluiting en de aanpassing van het benodigde vermogen wordt een aparte offerte opgemaakt. Het bestellen van een laadpunt is onder voorbehoud van de goedkeuring van de bouwheer omdat vooraf gecontroleerd moet worden of het mogelijk is om dergelijk laadpunt aan bijhorende parkeerplaats te installeren en of er voldoende vermogen ter beschikking kan gesteld worden door de energieleverancier.

HOOFDSTUK 3 – PRIVATE DELEN: AFWERKING APPARTEMENTEN

De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimten voorhanden zijn. Dit kan verschillen naargelang het type appartement.

Pleisterwerken

De plafonds, binnenmuren en de dagkanten van ramen en deuren worden bepleisterd met witte gips- en/of dun- en/of spuitpleister, of afgefilmd in geval de binnenmuren opgetrokken zijn in gipsblokken.

Al het pleisterwerk voldoet aan de Europese norm NBN EN 13914-2, volgens niveau 2, klasse 3.

De verticale en uitspringende binnenhoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

In de pleisterwerken zijn niet inbegrepen de voorbereidingswerken voor de schilderwerken (schuren, wegwerken van oneffenheden en plamuren).

In de kelder wordt geen pleisterwerk voorzien. De wanden van de private kelders en gemeenschappelijke ondergrondse ruimten (bergingen, autoboxen, technische ruimten, tellerlokalen,…) worden indien voorzien in metselwerk meegaand gevoegd.

Vloerafwerking en wandbetegeling

De keuze van de vloer- en wandafwerking dient te gebeuren bij de leveranciers aangeduid door de bouwheer waar alle hieronder beschreven materialen ter inzage liggen.

De vloer- en wandbetegeling gebeurt volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, voegen kleiner dan 3 mm, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes, voegkleuren die niet wit of grijs zijn,… zijn door de bouwheer niet voorzien en zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte (zie verder).

Tussen twee lokalen en bij overgang tussen materialen van verschillende aard (laminaat/tegels) word een aluminium profiel in natuurkleur voorzien.

Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staan de bouwheer en de architect nooit in, voor eventuele scheurvorming in de vloer (niet mogelijk bij laminaat).

Voor de parket- en laminaatvloeren moet mogelijk, gezien de grote vochtgevoeligheid, rekening gehouden worden met een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn. De bouwheer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

Keramische vloer

Er wordt een keramische vloer met bijhorende plinten voorzien in de inkomhal, leefruimte, keuken, de berging, het toilet, nachthal en de badkamer. De tegels worden grijs opgevoegd. Het snijverlies is ook inbegrepen in dit budget.

De particuliere handelswaarde (geleverd) bedraagt 35 €/m² exclusief btw voor de tegel, en 6 €/lm exclusief btw voor de plinten.

Laminaatvloer – Slaapkamers

Er wordt een laminaatvloer, met plinten in MDF of laminaat, voorzien in de slaapkamers.

De particuliere handelswaarde (geleverd en geplaatst) bedraagt 35 €/m² exclusief btw voor het laminaat, en 9 €/lm exclusief btw voor de plint.

Wandtegels – Badkamer

In de badkamer worden keramische wandtegels geplaatst in de douche tot plafondhoogte. De wandtegels worden wit opgevoegd.

De particuliere handelswaarde voor de wandtegels (geleverd) bedraagt 25 €/m² exclusief btw.

Terrassen

De bekleding van de terrassen wordt uitgevoerd in betonnen of keramische tegels. De materiaalkeuze gebeurt door de architect.

De uitpandige terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in beton, m.n. betonnen predallen of gestorte betonplaat. Aan de onderzijde van deze terrassen wordt geen verdere afwerking voorzien, de eventuele voegen en/of stortnaden tussen de verschillende bouwelementen blijven zichtbaar.

Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

Er worden vlakke schilderdeuren voorzien met een deuromlijsting in hout of MDF. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk met deurkruk in inox of aluminium. Deze deuren worden niet geschilderd door de bouwheer. Spleten onder binnendeuren (berging, toilet, badkamer, e.a.) worden bewust voorzien in functie van de ventilatiebalans (zie verder bij ‘Ventilatie’).

De particuliere handelswaarde (geleverd en geplaatst) bedraagt 250 €/stuk exclusief btw.

Inkomdeuren

De inkomdeur van het appartement is een vlakke schilderdeur (brandwerend volgens de brandweervoorschriften) en deuromlijsting in hout of MDF. De deur is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk (3-punt sluiting met veiligheidscilinder) met een deurkruk aan de binnenzijde in inox of aluminium.

Keukens

Er wordt een keuken voorzien met een particuliere handelswaarde van:

7.865 € (incl. BTW, geleverd en geplaatst) voor een 2 slaapkamerappartement

10.000 € (incl. BTW, geleverd en geplaatst) voor een penthouse (A 3.1, B 3.2, C 2.5)

De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief.

Het maken van keuzes en het doorvoeren van eventuele wijzigingen gebeurt bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Omwille van het toegepaste balansventilatiesysteem in het appartement dient een recirculatiedampkap gekozen te worden. Belangrijk: de koper staat zelf in voor het onderhoud van zijn recirculatiedampkap. De onderhoudsvereisten worden meegegeven bij de handleidingen van de keukentoestellen.

Badkamerinrichting en toilet

Er wordt een sanitaire inrichting voorzien met een particuliere handelswaarde van:

3.850 € (incl. BTW, geleverd en geplaatst) voor een 2 slaapkamerappartement

4.800 € (incl. BTW, geleverd en geplaatst) voor een penthouse (A 3.1, B 3.2, C 2.5)

Het maken van keuzes en het doorvoeren van eventuele wijzigingen gebeurt bij de door de bouwheer aangeduide leverancier.

Schilderwerken

Privatieve schilderwerken en voorbereidende werken (schuren, wegwerken van oneffenheden en plamuren) zijn niet voorzien in de privatieve delen.

HOOFDSTUK 4 – PRIVATE DELEN: TECHNISCHE UITRUSTING APPARTEMENTEN

Aansluitingen

De aansluitingen voor riolering, water, gas, telefoon, elektriciteit en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht, keuringen enz.

De water-, gas- en elektriciteitsmeters bevinden zich in meterlokalen in de kelder.

Elektrische installatie

De volgende elektrische installatie is voorzien per appartement:

Leefruimte:
2 lichtpunten elk met 1 schakelaar
4 dubbele stopcontacten
1 stopcontact radio/TV/RJ45
1 aansluiting telefoon
1 thermostaat
1 Videofoon

Keuken:
1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
1 stopcontact voor koelkast
1 stopcontact voor elektrische kookplaat
1 stopcontact voor oven
1 stopcontact voor vaatwasmachine
1 stopcontact voor dampkap
2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

Toilet:
1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar

Slaapkamer 1 :
1 lichtpunt met 1 schakelaar
3 stopcontacten

Slaapkamer 2 :
1 lichtpunt met 1 schakelaar
3 stopcontacten

Badkamer:
1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 stopcontact in badkamermeubel en schakelaar voor lichtpunt boven spiegel, al dan niet ingebouwd in het lavabomeubel.

Bergruimte:
1 lichtpunt met 1 schakelaar
1 dubbel stopcontact (voor Telecom)
1 voeding CV
1 voeding ventilatieunit
1 stopcontact wasautomaat
1 stopcontact droogkast
algemeen voedingsbord

Inkomhal en/of nachthal:
1 lichtpunten met 1 schakelaar
1 stopcontact

terras
1 lichtpunt met 1 schakelaar (binnen)

Alle appartementen hebben bij hun ingangsdeur in de leefruimte een videofoontoestel, dat verbonden is met de buiten-unit in het inkomsas. Het toestel opent het elektrisch slot van de inkomdeur.

De tellers staan gegroepeerd in een tellerlokaal in de kelderverdieping. De installatie is strikt individueel per appartement en omvat de plaatsing van alle verbindingen, bekabeling, schakelaars en stopcontacten.
Ieder appartement is voorzien van een schakelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaars.

Verlichtingtoestellen in de privatieve delen zijn niet voorzien.

Ter hoogte van elk terras wordt een identiek verlichtingselement naar keuze van de architect voorzien.

De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de bedeling instaat, en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

Sanitaire installatie

De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij.

De waterleidingen worden uitgevoerd in Alu VPE (vernet polyehtyleen) leidingen volgens het buis-in-buis systeem. Geen enkele verbinding is gemaakt in de chape of muren (behalve aansluiting van de apparaten).

Er is een individuele waterteller voorzien voor elk appartement in het gemeenschappelijke tellerlokaal in de kelderverdieping.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen bevinden zich in speciaal daarvoor voorziene kokers.

In de nabijheid van de cv-ketel zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Indien vereist door de vergunningverlenende overheid kunnen toiletspoelingen worden aangesloten op een gemeenschappelijk regenwaterrecuperatiesysteem.

Verwarmingsinstallatie

Om het globale comfort in het gebouw te garanderen en de gevaren van vorstschade te vermijden, wordt vereist en verondersteld dat de bewoners altijd een minimumtemperatuur van 14° C aanhouden in hun privatieve lokalen.

De appartementen worden individueel verwarmd, door middel van een hoog rendement gaswandketel op aardgas met warmwaterproductie. De ketel is van het gesloten type, condenserend, met een rookgasafvoerschouw.

De paneelradiatoren, met zijpanelen en een sierrooster, zijn uitgevoerd in witte kleur met muuraansluiting en voorzien van een thermostatische radiatorkraan (met uitzondering van de radiatoren in de leefruimte).

In de badkamer wordt een radiator voorzien met midden- en muuraansluiting incl. thermostatische radiatorkraan. De kleur van deze radiator is wit.

De CV-wandketel wordt gestuurd door een centrale programmeerbare kamerthermostaat (geplaatst in de leefruimte).

Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de radiatoren, worden door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van –10°C:

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

In de privatieve delen worden geen radiatoren voorzien in het toilet, de (nacht)hal en de berging.

Aan- en afvoerleidingen aan de cv-ketel worden in opbouw (zichtbaar) voorzien.

Ventilatie

Er wordt voor elk appartement individueel voorzien in een ventilatiesysteem van het type D (zgn. ‘balansventilatie’). Het systeem is gebaseerd op het creëren van een evenwicht tussen aan- en afvoer van lucht in het appartement.

In het toestel zijn aparte energiezuinige ventilatoren voor aanvoer en afvoer voorzien. Vervuilde lucht wordt verwijderd via afvoerroosters in o.a de badkamer en het toilet. Simultaan levert de groep via een kanaal dat in verbinding staat met de buitenlucht, verse lucht aan in lokalen zoals de leefruimten en de slaapkamers.

Voor de aanvoer van verse lucht (pulsie) worden ventilatieopeningen voorzien in de plafonds van o.a. de leefruimtes en de slaapkamers. Vervuilde lucht (extractie) wordt via de daartoe voorziene ruimte onder de deuren (speling), en vervolgens via roosters o.a. in de badkamer, douche en toilet afgevoerd.

De installatie met bijhorende aan- en afvoerkanalen in de berging blijven in het zicht. Er wordt geen vals plafond in de berging voorzien.

Door warmteterugwinning wordt de warmte die zich in de vervuilde lucht bevindt, gedeeltelijk teruggewonnen en terug in het appartement gebracht.

Belangrijk: de koper staat zelf in voor het periodieke onderhoud van het ventilatiesysteem volgens de voorschriften van de fabrikant en de installateur. De aan- en afvoerkanalen worden in de vloerplaat ingestort, het is dus ten strengste verboden in vloeren of plafonds te boren.

De private kelderbergingen worden statisch geventileerd. De bouwheer of architect kunnen beslissen om bepaalde lokalen mechanisch te ventileren.

Fotovoltaïsche panelen

Omdat de appartementen te laten voldoen aan het wettelijke EPB-peil, kunnen een aantal PV-panelen (fotovoltaïsche panelen) voorzien worden op het dak. De panelen zullen geïnstalleerd en toegekend worden per appartement afhankelijk van de nood om te voldoen aan de EPB-regelgeving.

HOOFDSTUK 5 – BUITENRUIMTE

De omgeving van het project met de nodige groenzones, parkeervakken voor bezoekers en toegangsweg wordt aangelegd conform het inplantingsplan. Bovenop de ondergrondse parkeergarage wordt een extensief groendak voorzien.

De verharde delen worden uitgevoerd in betontegels of -klinkers.

De groene zones worden aangelegd en aangeplant, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Het ontwerp van de omgevingsaanleg en de keuze van het type planten wordt gemaakt door de landschapsarchitect.

Tussen de gebouwen A en B wordt een luifelconstructie voorzien. Ontwerp, materiaalkeuze en detaillering gebeurt naar keuze van de architect.

HOOFDSTUK 6 – ALGEMENE BEPALINGEN

Lastenboek en plannen

Het verkoopsplan dat aan de kopers wordt overhandigd, is opgemaakt te goeder trouw door de architect en dient als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Alle op de tekening of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De definitieve secties der kolommen en balken worden vastgelegd door het ingenieursbureau tijdens de fase van de uitvoering. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kan de koper zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot enige vorm van schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, of ontbinding van de koop te eisen.

De opgegeven verkoopsoppervlakten van de privatieve delen zijn gemeten van de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheimuren tussen twee appartementen of de as van de scheimuur met de gemeenschappelijke (circulatie)kern. Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement. Technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen of grenzend aan een gemeenschappelijk deel worden voor hun respectievelijke aandeel bij het appartement gerekend;

De opgegeven oppervlaktes van de (gelijkvloerse) terrassen zijn gemeten inclusief de terrasafscheidingen.

Voor wat betreft de afwerking van het appartement, zijn de aanduidingen, vormgeving en materialisatie op de overhandigde plannen en op de 3D-visualisaties (o.a. weergegeven in de brochure en op de reclamepanelen) louter als indicatief te beschouwen. Het is mogelijk dat een vergelijkbare inrichting meerkosten met zich

meebrengt. De beschrijving van de afwerking in het lastenboek is bepalend. Ook de aanduidingen, vormgeving en materialisatie op de plannen en 3D visualisaties van de inrichting van de buitenruimte zijn indicatief.

Het losse en vast meubilair en de toestellen aangeduid op de verkoopsplannen (tafels, stoelen, vrijstaande en ingebouwde kasten, wasmachine en droogkast,…) zijn niet inbegrepen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om in de loop van de werken wijzigingen aan het huidig lastenboek en de plannen aan te brengen die nuttig of noodzakelijk zijn vanuit technisch of esthetisch oogpunt of in het geval deze opgelegd worden door administratieve overheden. Wijzigingen van materialen kunnen enkel op advies van de architect en voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Indien er verwezen wordt naar een norm (bijvoorbeeld EPB norm) of andere wetgeving, betreft het hier specifiek de normen en wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op het in dit document beschreven bouwproject. Zo is bijvoorbeeld voor dit project de EPB-norm van kracht die van toepassing was op het moment van het indienen van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

Wijzigingen gevraagd door de koper

De bouwheer voorziet in een klantenbegeleidingsdienst die de koper begeleidt in de inrichting en afwerking van het appartement.

Indien de koper andere dan de in het verkoopslastenboek beschreven afwerkingsmaterialen en toestellen wenst te gebruiken of indien de koper wenst over te gaan tot wijziging van de indeling van het appartement, dan kan dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en termijnverlengingen.

De bouwheer onderzoekt de haalbaarheid van wijzigingen doch is niet verplicht in te gaan op vragen tot wijziging van kopers. In elk geval zal de haalbaarheid afgewogen worden ten aanzien van de voortgang en status van de bouwwerken op dat moment.

Voor alle wijzigingen kan een meerkost aangerekend worden o.m. met inbegrip van de administratie, studie-, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn schriftelijk akkoord voor uitvoering moet geven. Bij de aanvaarding of ondertekening van de meerwerken zal er een voorschot van 40% dienen betaald te worden.

Akoestisch comfort

Het is zeer belangrijk dat indien eigenaars na de oplevering werken uitvoeren in hun appartement in eigen beheer, ze de nodige voorzieningen treffen teneinde het beoogde akoestische resultaat niet in gevaar brengen (o.a. bij het plaatsen van vloeren, bij doorboringen,…).

De werken zoals hierboven beschreven vallen automatisch buiten de verantwoordelijkheid van het raadgevend ingenieursbureau en de bouwheer. Alle gevolgen ervan zullen door de verantwoordelijke eigenaar gedragen worden.

Nutsvoorzieningen

De bouwheer verzorgt de gehele procedure voor het aansluiten van de nodige nutsvoorzieningen. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, water, enz…Door de ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper bovendien de toestemming aan de bouwheer om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

De uitbreidings-, aansluitings- en plaatsingskosten van riolering, water (tot en met de tellerkast), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV-distributie en telefoon zijn ten laste van de koper, alsook de studiekosten, keuringskosten, indienststellingskosten, waarborgen, verbruikers- en abonnementkosten,… die voortvloeien uit de aansluitingen. Ook de kosten verbonden aan de werken die uitgevoerd dienen te worden

door de bouwheer, ter voorbereiding van de aansluiting van de nutsvoorzieningen en riolering (het maken van sleuven, doorboringen, ….) zijn ten laste van de koper.
De opsomming van deze kosten is niet limitatief

Er zal door de bouwheer een coördinatievergoeding van 10% aangerekend worden op de kosten van de aansluiting van alle nutsvoorzieningen en de riolering.

Droogstoken van het appartement

Om de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van het appartement te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen, kan de bouwheer de centrale verwarming van het appartement aanwenden. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper.

Dit kan tevens voorkomen wanneer het verwarmen noodzakelijk is ten behoeve van de beoogde planning van de werken (bijvoorbeeld tbv de uitvoering van parket- en/of laminaatvloeren).

Werken voor de voorlopige oplevering

Het is de koper niet toegelaten om werken, van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. De bouwheer 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.

Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden.

Er wordt maximaal 1 (gemeenschappelijk) begeleid bezoek georganiseerd. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het begeleide bezoek gerespecteerd te worden.

Oplevering – eerste schoonmaak

De appartementen zullen borstelschoon opgeleverd worden na een eerste opkuis met verwijdering van puin en afval.

Het grondig schoonmaken van o.a. de ramen, vloeren, sanitaire toestellen en keuken is ten laste van de kopers.

Zetting van het gebouw

De barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en anderzijds als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van gebruikte materialen (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen,…) zijn geen reden tot weigering van de voorlopige en/of definitieve oplevering, noch tot het formuleren van bezwaren of voorbehoud bij de voorlopige en/of definitieve oplevering, noch tot het uitstellen van betaling en ressorteren niet onder verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de constructie van een gebouw.

Schade voorkomend door vroegtijdige schilderwerken in het appartement kan niet verhaald worden op de bouwheer, architect of aannemer. Er wordt aangeraden om voor het schilderen de naden tussen de muren en het plafond met een breekmes licht in te snijden.

Meubilering

De ingetekende losse en vaste meubilering en interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op de architectuur- en verkoopsplannen weergegeven.

Droogkast

Op het appartement mogen enkel droogkasttoestellen van het condensatie-type aangewend worden.

Onderhoud

Aan het postinterventiedossier dat door de bouwheer aan alle eigenaars wordt overhandigd, worden belangrijke richtlijnen toegevoegd voor het onderhoud van de technische installaties. Deze richtlijnen dienen door de kopers individueel voor de privatieve delen (bijvoorbeeld het onderhoud van het ventilatiesysteem en de recirculatiedampkap in het appartement, het afsluiten van een onderhoudscontract met de installateur van de cv-installatie,…) en de Vereniging van mede-eigenaars voor de gemene delen (bijvoorbeeld het onderhoud van een regenwaterrecuperatiesysteem) strikt nageleefd te worden om de goede werking ervan te garanderen. De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het herstellen of vervangen van onderdelen van technische installaties indien het onderhoud niet naar behoren werd uitgevoerd.

Particuliere handelsprijzen en verrekeningen

De in het lastenboek vermelde handelswaarden zijn de particuliere prijzen exclusief 21 % BTW (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld).

Wanneer de koper bepaalde onderdelen niet wenst uit te laten voeren (bijvoorbeeld de levering en plaatsing van de keuken) zal 70 % van de vermelde handelswaarde terug betaald worden. Dit is te wijten aan volgende factoren:

- De bouwheer kan door de grootschalige aankoop een betere prijs dan de particuliere handelswaarde bedingen bij de aannemer en de leveranciers.
- De aannemer dient vergoed te worden voor de winstderving voor de werken die uit de initiële aannemingsovereenkomst worden geschrapt.

Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betalingsschijf.

De opgegeven particuliere handelswaarden voor de inrichting van het appartement zijn niet herverdeelbaar/cumuleerbaar onder of met elkaar.

Indien uit de keuzes zou blijken dat de voorziene budgetten van de standaardafwerking zoals hoger omschreven niet volledig zouden opgebruikt zijn, is er geen minprijs van toepassing.

***

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkoopslastenboek vermeld is.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in onderhavig document beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)