

VERKOOPSLASTENBOEK **APPARTEMENTEN**

Project : Bredabaan 142-156, 2930 Brasschaat

Koper :

Verkoper :

Appartement nr :

Garage nr :

Garagebox nr :

Kelderberging nr :

Inhoudsopgave:

<u>1.algemeen</u>	pagina
1.1 plannen	4
1.2 toezicht op uitgevoerde werken en technische studies	4
1.3 nutsvoorzieningen	4
1.4 materialen, handelswaren en merkaanduidingen	5
1.5 wijzigingen door kopers	5
1.6 afsluitingen/bezoek van de bouwplaats	6
<u>2.ondergrondse ruwbouwwerken</u>	
1. grond- en funderingswerken	7
2. ondergrondse ruwbouwstructuur	7
3. ondergronds metselwerk	7
4. rioleringsnetten	7
5. voorzieningen tegen opstijgend vocht	7
<u>3.bovengrondse ruwbouwwerken</u>	
1. gewapend beton	8
2. metselwerk	8
3. gevels	8
4. thermische isolatie	8
5. akoestische isolatie	9
6. rook- en verluchtungskanalen	9
7. dakwerken	9
platte daken	9
7.2 dakkoepels	9
7.3 dakafvoeren	9
8. buitenschrijnwerk	10
8.1 houten schrijnwerk	10
8.2 beglazing	10
8.3 borstwering	10
8.4 garagepoorten	10

9. terrassen	11
10. trappen	11

4.afwerking

1. vloeren	
A. gemeenschappelijke delen	12
B. privatieve delen	12
2. wandafwerking	
A. gemeenschappelijke delen	13
B. privatieve delen	13
3. plafondafwerking	13
4. binnenschrijnwerk	
1. deuren	13
2. venstertabletten	14
5. afwerking inkomhal/lifthal	14
6. schilderwerken	14
7. daktuin	14

5.technische installaties

1. elektriciteit	
A. algemeen	15
B. gemeenschappelijke delen	15
C. appartementen	15
2. sanitaire installatie	17
3. verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	18
4. keukeninstallatie	18
5. liftinstallatie	19

I. Algemeen

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 verkoopovereenkomst. 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 stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke 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. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

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

Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door ARCHITECTENBUREAU ALAIN DE MULDER bvba te Brasschaat.

Betreffende STABILITEIT worden studie en toezicht uitgevoerd door het Ingenieursbureau DE SMET, VERLINDEN & VAN STAEYEN te Berchem.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper(s).

Nutsvoorzieningen

Alle algemene aansluitingskosten betreffend het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen(water, gas, riolering, telefoon, elektriciteit, tv-fm distributie) zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Enkel eventuele individuele aansluitingskosten zijn niet voorzien in de verkoopprijs.

Materialen, handelswaarden & 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 vermeld zijn, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door een architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen 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, faling van de leveranciers of onderaannemers, enz. ...

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde of budgetprijs” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskosten is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

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, kan 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. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen t.o.v. de voorlopige oplevering. 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 voor 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 privaatieve delen. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

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

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de aannemer.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet zijn bekrachtigd.

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 gesprek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

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 bouwers 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 bouwplaats-reglement. De bouwers wijzen alle aansprakelijkheden af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

II. Ondergrondse ruwbouwwerken

1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de fundering op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur de exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Kelderwanden, wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuur plannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. De lift en trapkernen zijn ondergronds integraal voorzien in gewapend beton. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen ter zake.

3. Ondergronds metselwerk

De scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, alsmede de scheidingen tussen de ondergrondse lokalen onderling worden uitgevoerd in betonblokken en/of snelbouw - dikte volgens aanduiding op plan – achter de hand gevoegd, behoudens wanden onder punt 2 hierboven vermeld.

4. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in polyethyleen/ PVC van hoge dichtheid. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC – rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifon. De fecaliën worden verzameld in een septische put, beantwoordend aan de plaatselijke geldende voorschriften en voorzieningen van een verluchting tot boven het dak. Mangat/ruimopening van deze put zijn hermetisch afgesloten via een gesloten deksel. Het regenwater wordt gedeeltelijk opgevangen in een regenwaterput eveneens conform de geldende voorschriften.

5. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

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 gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau

2. Metselwerk

De wanden in de woningen, voor zover niet uitgevoerd in dragend metselwerk, beton, of silicaatsteen worden opgebouwd uit massieve gipsblokken met glad oppervlak, dikte 10 cm.

3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd volgens een spouwmuurconstructie.

Kleur en type van de gevelsteen wordt bepaald door het architectenbureau, dewelke ook kan oordelen of de gevels al dan niet worden geschilderd dan wel gekleurd. Desgevallend bepaalt hij ook de kleur ervan.

Bepaalde delen van de voorgevel worden voorzien in natuursteen – deze delen worden aangegeven op het architectuurplan.

De scheidingsgevels, waartegen geen naburig gebouw aanleunt of delen welke boven de aanliggende panden uitsteken, worden beschermd door een leienbekleding (of soortgelijk).

De uitkragende terrassen worden voorzien in prefab zichtbeton.

Kleur en oppervlaktestructuur wordt bepaald door het architectenbureau.

4. Thermische isolatie

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van thermische isolatie (minerale wol van 5 cm dikte).

Op de betonplaten van de verdiepingsvloeren wordt een thermische isolatie van 3 cm dikte voorzien.

De opbouw van de platte daken bestaat uit een betonvloer, hellingsbeton, een dampscherm, 8 cm isolatie en daarop de dichtingslagen.

Het gebouw wordt zodanig geïsoleerd dat het voldoet aan de geldende isolatienorm op het moment van het indienen van de bouwaanvraag.

5. Akoestische isolatie

Om een goed akoestisch comfort te verzekeren, worden de scheidingswanden van de appartementen ontdubbeld en wordt de spouw voorzien van 2 cm dikke isolatie. De wanden worden uitgevoerd in beton, snelbouwsteen of gipsblokken. De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd op een isolatielaag van 3 cm dikte (zowel thermische als akoestische isolatie) om contactgeluiden te minimaliseren. Rondom de muren en chape wordt eveneens een akoestisch isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn van de wanden.

6. Rook- en verluchtungskanalen

Kanalen worden voorzien voor:

- Afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht (CLV-systeem)
- Individuele verluchting van badkamers, wc's en berging via een centrale afzuigunit welke in de berging wordt opgesteld en een individuele verluchting mogelijk maakt per appartement.
- Individuele afvoer van dampkap.

In de garage wordt een mechanische afzuiging voorzien ter evacuatie van de CO-gassen. Deze afzuiging is tijdgestuurd zodat de garage op geregelde tijdstippen verlucht wordt.

7. Dakwerken

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

7.1 Platte daken

Algemene opbouw:

- dragende vloerplaat in gewapend beton
- hellingsbeton
- dampremmende laag
- isolatie in polyurethaan 80 mm
- waterdicht membraan
- voor de dakterrassen houten bevloering (bankirai of gelijkwaardig)
- voor de daktuin boven winkels : drainagelaag + substraat en begroeiing

7.2 Dakkoepels

Boven de trapkokers worden rookkoepels in kunststof voorzien met een door de brandweer te bedienen openingsmechanisme op het gelijkvloers.

7.3 Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink. De onzichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

8. Buitenschrijnwerk

8.1 Houten buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in Dark Red Meranti-hout of gelijkwaardig, onder hoge druk behandeld tegen insecten en rot en worden in het atelier voorzien van een grondverflaag in een RAL-kleur volgens keuze leidinggevende architect.

Na plaatsing worden de 2 eindverflagen aangebracht aan de buitenzijde.

De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water, lucht en geluid. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden en het geheel zal nadien vakkundig worden aangespoten met een gekleurde elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborg.

De draairichting van de ramen is gespecificeerd op het gevelplan van de architect.

De ramen van de achtergevel op de 1^e en 2^e verdieping worden voorzien van inbraakwerend beslag.

8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel isolerend helder glas, min. U-waarde 1,3. 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.

Alle ramen van de appartementen in de voorgevel worden voorzien van akoestische beglazing. Terwijl de ramen van de achtergevel op 1^e en 2^e verdieping inbraakwerend worden voorzien.

8.3 Borstwering aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in staal of aluminium, behandeld en geschilderd en al dan niet voorzien van securit-beglazing volgens de keuze van de architect.

De architect zal de vormgeving, kleur en oppervlaktestructuur bepalen.

8.4 Garagepoorten

Op de gelijkvloers verdieping in de voorgevel wordt een automatische garagepoort 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 parking aan.

Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch.

De individuele garageboxen worden tevens voorzien van een automatische sectionaal poort met individuele zender.

9. Terrassen

Alle hangbalkons in de voorgevel op 1° en 2° verdieping en de hangterrassen in de achtergevel op de 2° en 3° verdieping worden uitgevoerd in prefabbeton en zijn voorzien van een leuning in gelakt metaal.

Kleur-en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens keuze architect.

De dakterrassen in de voorgevel op de 3° verdieping, in de achtergevel op de 1° verdieping en alle terrassen op de 4° verdieping worden voorzien van een houten bevoering (bangkirai of gelijkwaardig).

10. Trappen

De gemeenschappelijke trap wordt uitgevoerd in beton met ingestorte anti-slip neus. Alle trappen worden van een handgreep in geschilderd staal voorzien.

IV. Afwerking

1. Vloeren

A. Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de liftbordessen op de verdiepingen wordt een stenen bevoering voorzien met de nodige aangepaste plinten.

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

De vloer zal 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 parkings, kelders en keldergangen worden uitgevoerd in een industriële chape of gepolierde beton.

B. Privatieve delen

In de basisprijs van de appartementen is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor keuken, badkamers en douchekamers, wc's en berging (cfr. aanduiding verkoopplannen en de oppervlakte voorzien op het originele architectuurplan).

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

Bij tijdige beslissingen zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de projectontwikkelaar.

Budgetprijs voor levering en plaatsing bevoering

106 €/ m²

Voor plaatsing van natuurstenen vloeren wordt een meerprijs aangerekend / m² ten gevolge van de delicatesere plaatsing.

Budgetprijs voor levering en plaatsing plinten

12 €/lm

In de nachthal (en in voorkomend geval ook de hall en bureau), living, slaapkamers van de appartementen wordt massieve parket voorzien op een onderparket gekleefd op de chape en voorzien van een houten plint. De parket dient geschikt te zijn voor vloerverwarming. De chape is voorzien in de aanneming en dient niet mee gerekend te worden in de budgetprijs.

Bij tijdige beslissingen, een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de projectontwikkelaar.

Budgetprijs voor levering, plaatsing, schuren en behandeling van de parket

90 €/m²

Budgetprijs voor levering en plaatsing plinten (geen schilderwerk)

12 €/lm

2. Wandafwerking

A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen , lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en de trapzalen worden uitgevlakt of bezet en afgewerkt met een schilderlaag. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect. De wanden van de ondergrondse verdiepingen, technische lokalen en containerlokaal worden, voor wat betreft de metselwerkwallen, achter de hand opgevoegd en, voor wat de betonwanden betreft, in zichtbeton afgewerkt.

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 affilmen van de wanden in gipsblokken of silicaatsteen.

In de badkamers en douchekamers wordt faience voorzien op de wanden tot op 2 m hoogte, eindigend op een volle tegel. In de keuken wordt 3 m2 faience voorzien tussen onder- en bovenkasten.

Budgetprijs voor levering en plaatsing van de faientegels

40 €/m²

3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag. De plafonds van de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen worden eveneens uitgevlakt en geschilderd.

Enkel waar nodig zullen verlaagde plafonds geplaatst worden voor het wegwerken van leidingen. De plaatsen, waar dit nodig blijkt, worden beslist door de architect.

4. Binnenschrijnwerk

1. Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn binnendeuren met een volle-kern deurblad, die een brandweerstand van 1/2uur hebben en voorzien zijn van een inbraakwerende driepuntsluiting en een cilinderslot in combinatie met de deuren die toegang verlenen tot de gemeenschappelijke delen **Deze inkomdeuren worden aan de buitenzijde geschilderd volgens een kleurkeuze van de architect.**

De binnendeuren in de appartementen zijn 220 cm hoog en worden uitgevoerd in MDF van 4 cm dikte en worden voorzien van een uitgefreesde moulure en worden gevat in een massieve houten omlijsting van 9 cm breedte eveneens voorzien van een moulure.

De deuren in de appartementen worden voorzien van een en deurkruk en een dag- en nachtslot. De paumellen zijn in roestvrij staal. De wc- en badkamerdeuren ontvangen een vrij/bezet-slot.

De plaatsing van de deuren is voorzien in de aanneming en dient dus niet meegerekend te worden in de budgetprijs.

Budgetprijs voor levering en plaatsing van de binnendeuren en omlijstingen
400 €/ stuk

Budgetprijs voor levering van deurkrukken en paumellen
100 €/ deur

In de kelder worden standaard schilderdeuren in zware tubespaan voorzien met dag en nachtslot, voorzien van een standaard omlijsting.

Enkel de deuren in de gemeenschappelijke delen worden geschilderd in een kleur volgens keuze van de architect.

Waar nodig zullen zelfsluitende branddeuren voorzien dewelke voldoen aan de brandweervoorschriften.

2. Venstertabletten

De raamtabletten worde voorzien in verzoete blauwe hardsteen of MDF volgens keuze van de koper.

5. Afwerking inkomhal en lifthal

De inkomdeur en sasdeur op het gelijkvloers naar de lifthal zijn beglaasde deuren in Dark Red Meranti-hout, voorzien van deurpomp en siertrekker.

De sasdeur naar de lifthal wordt beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

In de inkomzassen worden alle brievenbussen voorzien. Hier wordt een bellenbord en videofoon geïnstalleerd en harmonisch geïntegreerd in het geheel volgens het ontwerp van de architect.

6. Schilderwerken

De inkomhal, het trappenhuis en liftbordessen bovengronds worden geschilderd volgens afwerking en kleur naar keuze van de architect.

Voor privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien.

7. Daktuin

Het plat dak boven de winkelruimte wordt ingericht als een groene daktuin.

V. Technische installaties

1. Elektriciteit

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 door de overheid erkend controleorganisme.

B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden de passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend. De ganse installatie van de parking, berging en het noodtrappenhuis wordt in opbouw uitgevoerd. In de traphal en garage wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten: verlichting trapzaal, liftbordessen, inkomgeheel, keldergangen, lift verlichting en stopcontacten parking, voeding pompen in pompputten, voor de bediening garagepoort en de liften zelf.

C. Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in de berging van het appartement. Elk bord is voorzien van een automatische zekering en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA). De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Ticino Light of gelijkwaardig.

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

Er worden 1 videfoon-binnenpost voorzien in de 2-slaapkamerappartementen en 2 stuks voor de 3-slaapkamerappartementen en penthouses.

Aan de buitenzijde van elke appartementsdeur wordt tevens een beldrukknop geplaatst. Elk appartement wordt voorzien van een alarminstallatie werkend met raam- en deurcontacten en 1 codeklavier.

In elke appartement worden alle wc's, bergingen, bad- en douchekamers elektrisch geventileerd dmv. een ventilator.

In de privatieve delen worden de leidingen voor lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Er worden 30 uitsparingen met bekabeling voor inbouwspots voorzien in de 2 –slaapkamer appartementen en 40 stuks in de 3-slaapkamerappartementen.

Verder zullen schakelaars en stopcontacten worden geplaatst als volgt:

*hal of vestiaire (in voorkomd geval) :	2 lichtpunten, 2 bedieningen, 1 stopcontacten
*nachthal :	2 lichtpunten, 2 bedieningen, 1 stopcontact
*living 2-slaapk-appart :	12 lichtpunten, 2 bedieningen (3 voor penthouses), thermostaat, 8 stopcontacten, 2 radio-tv-stopcontacten, 1 tel. stopcontact
*living 3 slaapk-appart :	15 lichtpunten, 3 bedieningen, thermostaat, 10 stopkontakten, 2 radio-tv-stopkontakten, 1 tel. stopkontakt
*keuken :	10 lichtpunten, 2 bedieningen, stopcontact voor de dampkap, oven , micro-oven, kookplaat, koelkast, afwasmachine, 4 stopcontacten op het aanrecht
*wc :	1 lichtpunt, 1 bediening, ventilator
*2° wc (in voorkomend geval):	1 lichtpunt, 1 bediening, ventilator
*berging/CV :	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten, stopcontact voor wasmachine, condensdroogkast, CV –ketel, verdeelbord met zekeringen, ventilator
*slaapkamer 1 :	10 lichtpunten, 4 bedieningen, 6 stopcontacten, radio – tv stopcontact, 1 tel. Stopcontact
*dressing (in voorkomend geval) :	4 lichtpunten, 2 bedieningen, 1 stopc.
*per bijkomende slaapkamer :	1 lichtpunt, 2 bediening, 4 stopcontacten
*badkamer 1:	8 lichtpunten, 2 bedieningen, 3 stopcontacten, ventilator
*douchekamer (met bad, in voorkomend geval):	4 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten, ventilator

*douchekamer (zonder bad):	2 lichtpunten, 1 bediening, ventilator, 1 stopcontact per lavabo (cfr. plan)
*eventueel bureau :	2 lichtpunten, 2 bediening, 4 stopcontacten
*terras achtergevel :	1 lichtpunt + 2 bedieningen (2 slaapk- app.) 2 lichtpunten + 2bedieningen + 1 stopc (penthouse en 3 slaapk-app.)
*terras voorgevel 3° verdieping :	3 lichtpunten + 1 bediening (2 slaapk -app.) 4 lichtpunten + 1 bediening (3 slaapk -app.)
*terras voorgevel penthouse:	3 lichtpunten + 2 bedieningen + 1 stopc.

Indien er aan basisopstellingen 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 plaatswerk.

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 geconcipeerd 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.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor leveringen voorzien zoals hieronder opgegeven.

Bij tijdige beslissingen zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de promotor. In de basisaankoopprijs van het appartement is dus begrepen : levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopsplannen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding – en plaatsingswerk.

Overzicht particulieren budgetprijzen voor levering van sanitaire toestellen en meubels :

Appartementen 2 slpk.:	8.500 €
Appartementen 3 slpk.:	11.000 €

3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming met gekoppelde warmwaterbereiding is individueel per appartement. Het betreft een installatie op aardgas, met gecombineerde gaswandketel voor warm water met elektronische ontsteking, merk Vaillant of gelijkwaardig, met een vermogen van +/- 24 KW en een sanitaire warmwaterbereiding met boiler van 150 liter. De verwarming gebeurt door middel van vloerverwarming in de hall (in voorkomend geval) nachthall, wc's, living, keuken, bad en douche-ruimtes en desgevallend bureau en dmv plaatstalen paneelradiatoren in de slaapkamers. (merk : Radson)

In alle appartementen worden de bad- en douchekamers voorzien van een handdoek-radiator, behalve de douchekamers van de 2-slaapkamerappartementen.

Er wordt een warmteverliesberekening uitgevoerd dewelke rekening houdt met volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van – 10°C :

hal	> 22 °C
woonkamer/keuken	> 22°C
slaapkamers	> 20 °C
badkamer/douche	> 24 °C
nachthal	> 22 °C
evt. bureau	> 22 °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 handelsvoorwaarde zoals hieronder opgegeven.

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

Bij tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen – en toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de projectontwikkelaar.

Particuliere handelswaarde inclusief BTW voor levering en plaatsing keuken :

Appartementen 2 slpk.:	20.000 €
Appartementen 3 slpk.:	25.000 €

4. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over moderne liften zonder machinekamer conform de nieuwe Europese richtlijn.

Liftkooi en kooiwanden worden afgewerkt in harmonie met de lifthal volgens instructies van de leidinggevende architect.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 9 mei 2006 en het bevat 19 genummerde pagina's.

Da 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.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel en riolering.

Dit document wordt in twee 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 is.

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

Bij de opmaak van de stabiliteitsstudie werd rekening gehouden met een doorbuiging die max. 1/500 van de overspanning mag bedragen (dit is reeds een strenge eis). Het is een volkomen normaal verschijnsel dat vloerplaten en balken gemakkelijk tot 7 jaar na het betonneren lichtjes blijven doorbuigen. Dit verschijnsel wordt "kruip" genoemd en is eigen aan het materiaal.

Scheurtjes ten gevolge van krimp, kruip en de normale zetting van het gebouw ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor en de architect. Ze worden derhalve aanvaard door de koper aangezien het gaat om verschijnselen inherent aan de bouw.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

De koper

de promotor