

RESIDENTIE ODETTE



INLEIDING

Residentie "ODETTE" is een standingvol appartementsgebouw, gelegen aan de zeedijk van Blankenberge en op wandelafstand van het centrum van de stad.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan :

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp: de materialisatie en vormgeving van de gevels
- Het gebruik van duurzame, onderhoudsvrije materialen van hoogstaande kwaliteit
- De kwaliteit in de uitvoering.

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

Via een ruime inkom betreedt men het gebouw. Hier bevindt zich de toegang tot de traphal en ruime lift. In de kelder bevindt zich de gemeenschappelijke fietsenberging, afgesloten privatieve bergingen, de technische lokalen en gemeenschappelijk vuilnislokaal.

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

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt. De afwerking van de appartementen voldoet aan de hedendaagse normen. Het EPB peil ($E \leq 20$ en $S = 28$) geldend op de dag van de bouwvergunning wordt ruimschoots behaald. Dit door een uitgedokterde isolatie met daarop afgestelde ventilatie en gebruik van hernieuwbare energie. Dit alles resulteert in een zeer lage energiekost.

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

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

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

PARTNERS

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

Bouwheer:

Ge-Grond bv
Kraaijenhorst 2b, B-2960 Brecht

Architect:

Van Besien Architects bv
Floralienlaan 48, B-2600 Berchem

Structuurstudie:

Ingenieursburo Jan Lambrecht bvba
Landjuweel 16, B-2340 Vlimmeren

EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator:

All Plan bv
Torenstraat 61a, B-3334 Glabbeek

Projectcoördinatie

Nick Verwimp Projectbouw
K. Deswertlaan 47, B-8370 Blankenberge

INDELING VAN HET GEBOUW

Kelderniveau

- sas + lift
- 12 private bergingen
- fietsenberging
- tellerlokalen
- afvallokaal
- regenwaterput

Gelijkvloers

- hoofdinkom uitgerust met videofoon + brievenbussen
- gemeenschappelijke hal met sas + lift
- 1 appartement, genummerd: 0001

1ste verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0101

2e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0201

3e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen, genummerd: 0301 – 0302

4e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0401

5e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0501

6e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0601

7e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0701

8e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0801

9e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 0901 en inkom appartement 1001

10e verdieping

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement, genummerd: 1001

Buitenaanleg

Terras achteraan in tegelverharding voor het appartement op het gelijkvloers. Andere terrassen in sierbeton. Groendaken zoals aangeduid op de plannen.

OPBOUW VAN HET GEBOUW

1. RUWBOUWWERKEN

1.1. Algemeen

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

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

1.2. Inrichten van de bouwplaats

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

1.3. Afbraak- en schoringswerken

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

1.4. Aansluitingen

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

1.5. Grond- en funderingswerken

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

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

1.6. Rioleringswerken

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

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

1.7. Nutsleidingen

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

Aansluiting, plaatsing, keuring en opening van de tellers zijn ten laste van de koper.

1.8. Gevelafwerkingen

De voorgevel wordt uitgevoerd in gevelparement en/of steenstrips voorzien van een schaduwvoeg, gecombineerd met elementen van architectonisch beton en dit volgens kleur en vorm uitgewerkt op de architectuurplannen en -details. Alle elementen worden uitgevoerd met de nodige zorg en volgens de regels van de kunst.

De achtergevel wordt uitgevoerd in gevelbepoetsing op isolatie.

Een deel van de afwerking van de gevel op het gelijkvloers en de gevels van de rooftop-appartementen worden uitgevoerd in gekleurd architectonisch beton. Enkel 1ste keuze kwaliteit wordt aanvaard.

De terrassen worden opgebouwd uit prefab architectonische betonelementen van sierbeton. De verankering van de terrassen gebeurt conform de EPB normen voorzien van thermische onderbrekingen.

De balustrades van de voorgevel worden uitgevoerd als stijltjesbalustrade in gemetalliseerd en gelakt staal. De uitvoering gebeurt volgens de vigerende veiligheidsnormen.

1.9. Riolerings

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

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

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

1.10. Gewapend Beton

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

1.11. Metselwerken

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

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

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

1.12 Vochtisolatie

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

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

1.13 Thermische en akoestische isolatie

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

Gevelisolatie:

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

Akoestische isolatie tussen de appartementen:

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

Om contactgeluiden tussen de wooneenheden onderling te vermijden wordt er een zwevende chape voorzien.

2. DAKWERKEN

2.1. Algemeen

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

2.2. Dakbedekking

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

Waar aangeduid op de plannen wordt een groendak voorzien.

2.3. Dakranden

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

2.4. Afvoeren

De dakafvoeren worden uitgevoerd in kunststof volgens de geldende normering.

3. BUITENSCHRIJNWERK

3.1. Algemeen

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in gepreanodiseerd aluminium waardoor ze uiterst geschikt zijn voor het agressieve zeeklimaat. Dit in een door de architect opgegeven kleur passend bij de architectuur van het gebouw. De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt volgens de geldende normen en volgens de regels van de kunst.

3.2. Buitenschrijnwerk

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

Alle nodige hang- en sluitwerk is voorzien in geanodiseerd aluminium of in roetsvrij staal. De ramen en deuren zijn voorzien van een ingewerkte condensafvoer. Waar nodig worden waterdichtingslabben voorzien.

3.3. Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende en dubbele (indien nodig triple) beglazing volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever. Glasdikten zullen overeenstemmen met de normen toepasselijk voor ons zeeklimaat.

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

3.4. Borstweringen/balustrades

De terrassen aan de voorgevel worden voorzien van stijltjesbalustrades in een kleur aangepast aan de architectuur van het gebouw.

De vorm van de balustrades wordt bepaald conform de veiligheidsvoorschriften.

4. BINNENSCHRIJNWERK

4.1. Sleutelplan

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

4.2. Inkomdeur

De inkomdeur van het appartement is een kwaliteitsvolle vlakke deur met een brandweerstand van een half uur. De deur is voorzien van een drie-puntslot inclusief een veiligheidsrosas. De deur is uitgerust met een designkruk in inox.

4.3. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type vorgeplamuurde vlakke schilderdeuren met tubespaankern. De deuren zijn voorzien van een inox designkruk.

4.4. Maatwerkmeubilair

Met uitzondering van keuken- en badkamermeubilair wordt noch vast noch los meubilair voorzien. In elk appartement is in de hal en de leefruimte een ingewerkte nis voorzien waar de koper naar eigen smaak en indeling een vestiairekast respectievelijk een buffetkast kan laten plaatsen. De kasten zelf zijn niet

voorzien in de aankoopprijs. De nissen worden uitgepleisterd en onderaan voorzien van plinten. Indien gewenst kan de koper beroep doen op één van onze leveranciers voor het plaatsen van additioneel maatmeubilair. Hiervoor kan een aparte offerte uitgewerkt worden.

5. WAND- EN PLAFONDAFWERKING

5.1. Wanden

Alle wanden, met uitzondering van de wanden van de kelder, worden afgewerkt in pleisterwerk. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, door gespecialiseerde aannemers. De pleisterwerken impliceren dat na uitvoering ervan de werken klaar staan om mits het stellen van de normale handelingen te kunnen afschilderen en/of behangen, niet dat er geen voorbereidende handelingen door de schilder dienen te worden gesteld bij het afleveren van het pleisterwerk. Er zijn geen schilder-, pleister- of behangwerken voorzien in de kelderverdieping en de trap naar de kelder.

Kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voortdoen ingevolge het zetten van de nieuwbouw, kunnen onder geen beding ten laste worden gelegd van de bouwpromotor-verkoper. In alle buitenhoeken en dagkanten worden aluminium hoeklatten ingewerkt.

5.2. Plafonds

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

6. VLOERAFWERKING EN FAIENCE

6.1. Algemeen

Het plaatsen van de dekvloeren (chape) en vloerbekledingen is inbegrepen in de totaalprijs. De keuze van de vloer- en wandbetegeling dient te gebeuren in de toonzaal van een gespecialiseerde firma. Door de bouwpromotor – verkoper wordt een keuze vooropgesteld.

Het staat de koper vrij om een keuze te maken voor een vloer- of wandbekleding die valt buiten deze vooropgestelde basiskeuze. Eventuele verrekeningen in meer gebeuren rechtstreeks tussen bouwheer en tegelleverancier. In de basisprijs is een plaatsing in recht patroon voorzien in tegelformaat 60x60, waarbij een keuze kan worden gemaakt uit 6 basiskleuren. Andere afmetingen, speciale motieven, diagonale plaatsing en / of het eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de materiaal- en plaatsingsprijs.

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

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

6.2. Dekvloer

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

6.3 Vloer- en wandbekleding appartementen

In alle lokalen is er een kwaliteitsvolle keramische tegel of parket voorzien. De voorziene handelswaarde bedraagt **35 €/m²** inclusief btw, dit is de prijs van het materiaal geleverd en niet geplaatst.

Plinten zijn voorzien als schilderplinten in watervaste mdf. Venstertabletten op hoogte worden eveneens in watervaste mdf uitgevoerd.

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

In de badkamer zijn de wandtegels voorzien over de volle hoogte en oppervlakte van de douche en sluiten onmiddellijk aan op de douchebak. De wandbetegeling is voorzien in het formaat 30/60. Andere afmetingen of verbanden, speciale motieven, het diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen houden een wijziging in van de materiaal- en plaatsingsprijs. De wandtegels hebben een particuliere handelswaarde, geleverd en niet geplaatst, van **35 €/m²** inclusief btw.

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

6.4 Afwerking gemene delen

Inkomhal:

De busnummering van de brievenbussen houdt rekening met de van toepassing zijnde gemeentelijke verordeningen. De afmetingen van de brievenbussleuven houdt rekening met de voorschriften van de post.

Gangen en overlopen:

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

Kelder:

De ruimtes op niveau -1 worden uitgevoerd in gepolierd beton

De wanden van de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton of betonmetselwerk naargelang de studie van de stabiliteitsingenieur.

Het rioleringsstelsel wordt zichtbaar opgehangen aan het plafond van de kelderverdieping. Dit plafond wordt uitgevoerd in zichtbaar blijvende breedplaatvloeren.

De gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van fietsshaken bevestigd tegen het plafond waarop de fietsen kunnen worden opgehangen.

Trapzaal:

Alle trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

7. KEUKENS

7.1. Algemeen

De keukens worden geproduceerd en geplaatst door de firma Goossens (Nijverheidsstraat 22, 8020 Oostkamp), een firma gespecialiseerd in hoogwaardig maatwerk meubilair. Door de bouwpromotor – verkoper en in samenspraak met de interieurvormgevers van de firma Goossens werd een opstelling opgemaakt met het voorziene budget.

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

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

Voorziene handelswaarde van de keuken geleverd en geplaatst inclusief btw:

- voor het gelijkvloers appartement: € 10.000
- de overige twee slaapkamer appartementen: € 12.500

8. SANITAIRE INSTALLATIE

8.1. Algemeen

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

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

8.2. Sanitaire toestellen en badkamermeubilair

Het sanitair meubilair werd door de bouwpromotor – verkoper gekozen en vastgelegd bij de firma Desco. Door de bouwpromotor – verkoper werden 7500€ incl. btw vooropgesteld voor het sanitair materiaal van het toilet en de badkamer (incl. handdoekdroger).

Alternatieve budgetten en/of materialen kunnen zowel de materiaalprijs als de plaatsingsprijs doen wijzigen.

8.3. Leidingen

Afvoer leidingen:

De verticale afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof volgens de richtlijnen van de architect..

Waterleidingen:

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

Teller:

De teller van het water wordt geleverd door de distributiemaatschappij en wordt geplaatst in het algemeen tellerlokaal in de kelder. Aansluiting, plaatsing, keuring en opening van de waterteller is ten laste van de koper.

9. CENTRALE VERWARMING

9.1 Energieopwekking

De individuele verwarming intern het appartement gebeurt met een warmtepomp. De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat met display in de leefruimte. Naast de automatische zomer-/winteromschakeling kan er ook manueel omgeschakeld worden.

9.2. Energie-afgifte elementen

De appartementen worden elk voorzien van vloerverwarming. In de badkamer kan bijkomstig een sierradiator type handdoekdrager worden geplaatst. Hiervoor wordt een stopcontact voorzien.

9.3. Thermostaat

De installatie wordt bediend via een digitale kamerthermostaat, geplaatst in de woonkamer. De thermostaat bedient de volledige installatie. De radiatoren van alle ruimtes, behalve deze waar de thermostaat aanwezig is, worden uitgerust met ene thermostatische radiatorkraan voor de fijnregeling van deze ruimtes.

10. VENTILATIE

Alle appartementen worden aangesloten op een individueel luchtafvoersysteem (D systeem). De ventilatie-unit wordt in de interne berging van het appartement geplaatst.

11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

10.1. Algemeen

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

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

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

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

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

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

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

10.2. Gemeenschappelijke delen - Algemene inkomhal

De gemene delen en de personenlift worden op een aparte meter aangesloten.

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

Noodverlichtingen zijn voorzien conform de wettelijke voorschriften.

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

10.3. Privatieve delen

Leefruimte

2 lichtpunten aan plafond (zithoek) enkele richting
6 stopcontacten op plintheogte
1 contactdoos voor TV-distributie
1 contactdoos voor telefoonaansluiting
1 binnenpost videfoon

Keuken

1 lichtpunt aan plafond (enkele richting)
1 lichtpunt boven het aanrecht (enkele richting)
2x2 stopcontacten boven het werkblad
1 stopcontact voor de kookplaat
1 stopcontact voor de koelkast
1 stopcontact voor de oven of microgolf
1 stopcontact voor de dampkap
1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Inkomhal

2 lichtpunten dubbele richting
1 stopcontact op plintheogte
1 rookdetector

Berging

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

WC

1 lichtpunt aan plafond (enkele richting)

Badkamer

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

Slaapkamers

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

Terras

1 lichtpunt enkele richting

Individuele berging in kelder :

1 lichtpunt enkele richting,
1 stopcontact.

12. LIFTINSTALLATIE

Een ruime personenlift is voorzien die de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen bedient. Hefvermogen 800 kg, 10 personen, grote snelheid (1m/sec).

De liftinstallatie beantwoordt aan het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de constructie aan de Europese Richtlijn 2014/33/EU.

De liftinstallatie wordt bij oplevering gekeurd door een erkend controleorganisme.

De liftdeuren bestaan uit automatische telescopische schuifdeuren, voorzien van een fotocel.

De liftkooi is voorzien van een drukknoppenzuil met alarm drukknop, een telefoon (gsm) aansluiting, een noodverlichting en wordt afgewerkt in overeenstemming met de standing van het gebouw.

13. BRANDBEVEILIGING

Branddeuren en deurpompen zijn voorzien volgens de brandvoorschriften. Noodverlichting, poederblussers, brandhaspels en pictogrammen worden aangebracht volgens diezelfde voorschriften. Rookevacuatiekoepel is voorzien boven de traphal, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Brand meldknoppen worden geplaatst op elk niveau, voorzien van de nodige sirenes. Het gebouw is conform de geldende brandvoorschriften.

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

14. SCHILDERWERKEN

14.1. Gemeenschappelijke delen

Er zijn geen schilder- of behangwerken voorzien in de kelderverdieping, de individuele bergingen, de gemeenschappelijke doorgangen, vuilnislokaal, trapzalen, fietsberging.

14.2. Appartementen

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

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Principe

De bouwheer stelt een voltooiingswaarborg ten bedrage van 100% van de bouwprijs. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt voldaan. De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

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

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

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

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

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

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

Mogelijke opties

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

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

Dit enkel voor zover deze werken nog niet zijn gestart.

Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

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

Alle hieruit voortvloeiende meerprijzen worden verrekend.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diversen

a) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen :

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

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

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

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

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

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

Wederzijdse verbintenissen van partijen

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

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

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

Betalingsvoorwaarden

Compromis : 5 % voorschot op de totaalprijs.
Authentieke akte : grondwaarde min voorschot.

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken, betalingstermijn dertig dagen na factuurdatum.
Voor de rest zijn onze algemene en bijzondere betalingsvoorwaarden van toepassing:

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

Dit lastenboek bestaat uit 17 genummerde bladzijden die een ondeelbaar geheel vormen.

Voor akkoord,

De projectontwikkelaar,

De koper,
Dhr. en/of mevr

