

“VERKOOPSLASTENBOEK”

Residentie Mila en Nora



Mila en Nora
Hoogledestraat 35a-b
8610 KORTEMARK

“RES. Mila en Nora”

VERKOOPSLASTENBOEK
APPARTEMENTEN

LIGGING :

**Hoogledestraat 35 a-b
8610 Kortemark**

BOUWHEER

Mila en Nora bvba
Lichterveldestraat 124
8610 Kortemark

ARCHITECT

3ARCHITECTEN bv ovv bvba
Deken De Saegherplein 14
8800 ROESELARE
Wiedauwkaai 23v
9000 Gent

INGENIEUR STABILITEIT

BM engineering
Beneluxlaan 1A
8500 Kortrijk

INGENIEUR TECHNIEKEN / AKOESTIEK

VK Engineering
Bruggesteenvweg 210
8800 Roeselare

INHOUDSTAFEL

0.1.	ALGEMEENHEDEN	4
0.2.	DOCUMENTEN	4
1.	DE RUWBOUW	5
1.1.	BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN	5
1.2.	DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING	5
1.4.	NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN	6
1.5.	NATUURSTEEN	6
1.6.	GEWAPEND BETON	6
1.7.	VLOERPLATEN	6
1.8.	BUITENSCHRIJNWERKEN	6
1.9.	DAKAFWERKING	7
1.11.	REGENAFVOER	8
1.12.	RIOOLNET	8
1.13.	BALKONS	8
1.14.	TERRASSEN	8
2.	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	9
2.1.	INKOM WINDVANG APPARTEMENTEN	9
2.2.	TRAPPENHUIZEN	9
2.3.	BUITENAANLEG	9
3.	DE AFWERKING VAN HET GEBOUW	10
3.1.	PLEISTERWERKEN - CEMENTERING - SPUITPLAMUUR	10
3.2.	DE MUURBEKLEDING	10
3.3.	VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN	10
3.4.	GLASWERKEN	11
3.5.	SCHRIJNWERK	11
3.6.	KEUKEN	11
3.7.	DE SANITAIRE INSTALLATIE	12
3.8.	SANITAIR MEUBILAIR	13
3.9.	ELEKTRICITEIT	13
3.10.	VENTILATIE	15
3.11.	VIDEO EN PARLOFONIE	15
3.12.	VERWARMING	15
3.13.	DE LIFT	15
3.14.	BRANDBEVEILIGING	16
3.15.	SCHILDERWERKEN	16
3.16.	OPLEVERING	16
4.	ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN	17
4.1.	PRINCIPE	17
4.2.	PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING	17
4.3.	WIJZIGINGEN	17
4.4.	MATERIALEN	18
4.5.	TOEGANG TOT DE WERF	18
4.6.	BOUWTAKEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN	18
4.7.	DIVERSE	19
4.8.	ERELOON ARCHITECT	19

RES. MILA en NORA

0.1. ALGEMEENHEDEN

RES.

GELIJKVLOERS

- 2 inkom met windvang + videofoon + brievenbussen + lift + trap
- 5 autostaanplaatsen (4+1 andersvalideparking)
- 6 dubbele parkeerboxen
- 5 enkele parkeerboxen

VERDIEPINGEN

Via de trappen en lift bereikt men de verschillende verdiepingen

1° verdieping : 5 appartementen
2° verdieping : 5 appartementen
3° verdieping : 1 appartement

0.2. DOCUMENTEN

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door 3architecten en volgens de stabiliteitstudie, opgemaakt door het ingenieursbureau. De bouwheer-promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemde studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, of techniek of vereist door de administratie/overheid.

1. DE RUWBOUW

1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

De residentie "Mila en Nora" wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1.1.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer-promotor zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats.

Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken.

De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Kortemark.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer-promotor gedurende de ganse tijd van de aanneming.

De bouwheer-promotor heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer-promotor.

1.1.2. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, elektriciteit en gas vallen ten laste van de bouwheer-promotor.

De definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, radio / T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de kopers.

1.2. DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn begrepen :

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd labo; de studie en de conceptie van de funderingen wordt uitgevoerd door het ingenieursbureau BM Engineering.

1.3. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

1.3.1. metselwerken

- a) De muren op het parkeergelijkvloers worden opgetrokken in beton of metselwerk, meegaand opgevoegd.
 - b) Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze :
-

- de buitenzijde in sierpleister
 - de spouwvulling tussen de gevelsteen en de binnenmuur is een aangepaste en uiterst verzorgde isolatie in EPS of gelijkwaardig, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur,
 - dragende wanden worden opgebouwd uit beton en/of silicaatsteen
 - het binnendeel der buitenmuur is in silicaatsteen
 - de scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld met tussenvoeging van isolatie in minerale wol.
- Kleur en structuur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect

1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

Alle muren worden uitgevoerd in dikte 10, 15 en 20cm, achteraf met gips gepleisterd.

1.5. NATUURSTEEN

De dorpels in blauwe hardsteen zijn afkomstig van de beste steengroeven. Kleur, structuur en herkomst te bepalen door de architect.
Deze elementen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen.

1.6. GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau.
De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.
De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.
De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton : de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.7. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

1.8. BUITENSCHRIJNWERKEN

1.8.1. PVC - buitenschrijnwerk

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met isolerende pvc-profielen. Dikte in functie van de grootte van het chassis.

Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing, U_g -waarde is maximum 1,1.

Daar waar nodig worden opengaande ramen voorzien van doorvalbeveiliging.

Kleur en afwerking te bepalen door de architect.

1.8.2. PVC buitenschrijnwerk

De ramen en deuren van de winkelruimtes en de inkomhallen van het gebouw worden uitgevoerd in thermisch onderbroken pvc profielen.

1.9. DAKAFWERKING**1.9.1. Platte daken**

Uitgevoerd met geïsoleerde dakverdichting.

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

1.9.2. Hellende daken

Dakbedekking in rode stormdakpan op houten ondergrond.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

1.10. ISOLATIE**1.10.1. Hydro-isolatie**

Overal waar nodig zal een roofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden.

1.10.2. Thermische isolatie

Thermische isolatie conform de EPB regelgeving :

- a) - Vloeren tussen de verdiepingen : dmv PUR granulaten of gelijkwaardig
- Op de vloerplaat van het gelijkvloers betopor of gelijkwaardig om de warmteverliezen naar de grond op te vangen
- b) Spouwmuren
de gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met EPS-isolatie of gelijkwaardig
- c) Platte daken
platte daken worden geïsoleerd d.m.v. PIR-isolatie of gelijkwaardig
- d) Hellende daken
tussen de houten spanten of kepers worden minerale glaswoldekens met aangepaste diktes aangebracht.

1.10.3. Akoestische isolatie

Het gebouw wordt gerealiseerd volgens het normaal akoestisch comfort.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag".

Een thermisch isolerende chape wordt gelegd als uitvulling en egalisatie van de vloerleidingen. Hierop wordt een akoestische isolatiemembraan aangebracht.

Daarna wordt een chape gelegd met dikte 8cm en afwerking in functie van de vloerbekleding.

1.11. REGENAFVOER

De afvoerbuizen en goten voor het regenwater worden uitgevoerd met aangepaste diameter.

1.12. RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn hardpolyethyleen kunststofbuizen (type Geberit of gelijkwaardig).

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de gemeentelijke verordeningen.

1.13. BALKONS

De balkons zijn inpandig en ter plaatse gestort. Balkonleuning en zijn in aluminium. Kleur en afwerking volgens de keuze van de architect.

1.14. TERRASSEN

De dakterrassen worden bedekt met terrastegels.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

(inkoms + trapzalen + parking)

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw.

De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

2.1. INKOM WINDVANG APPARTEMENTEN

Deurensemble met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.

De inkomdeur is in veiligheidglas.

Brievenbusensemble, ingebouwde belplaat + appartementnummering + videofoon.

Vloerbekleding in hoogwaardige keramische tegelbevloering.

2.2. TRAPPENHUIZEN

De bordessen tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren worden bekleed met keramische tegelbevloering. Alle trappen worden uitgevoerd in gladde beton met een rubber anti-slipneus.

Trapleuning in metaal of aluminium gelakt. Muren afgewerkt met schilderwerk.

2.3. BUITENAANLEG

De buitenaanleg op gelijkvloers niveau zal uitgevoerd worden volgens de plannen en instructies van de ontwerper. Dit alles omvat nivelleren, aanbrengen van verhardingen boven de ondergrondse constructies en het aanbrengen van aangepaste beplantingen.

3. DE AFWERKING VAN HET GEBOUW

3.1. PLEISTERWERKEN - CEMENTERING - SPUITPLAMUUR

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

De muren van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel. De afwerkingslaag bestaat uit decoratief spuitwerk en/of bekleding.

3.2. DE MUURBEKLEDING

De muurtegels zijn faiëncetegels met verglaasd oppervlak orthogonaal geplaatst.

Er is een vrije keuze van faiëncetegels met een handelswaarde van 35,00 €/m² (BTW exclusief) niet geplaatst. De voegen worden uitgevoerd in grijze of witte kleur. De muurtegels zijn voorzien in de badkamer

Detailering :

- badkamer : tot plafondhoogte (alle wanden + boven bad en douche)

3.3. VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN

3.3.1. Tegelvloeren

De keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de uitvoerder waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen :

- gemeenschappelijke inkom : natuursteen of hoogwaardige keramische tegelvloer
- de gemeenschappelijke hall en overlopen : natuursteen of hoogwaardige keramische tegelvloer
- inkomhal, living, keuken, bureau, WC, slaapkamers, badkamer, berging : keramische tegels: handelswaarde : 35,00 €/m² (BTW exclusief) niet geplaatst.
- terrassen van de appartementen : terrasbekleding in terrastegels
- parking : vloer in gepolierd beton

Er is een vrije keuze van vloeren in zover deze nog niet geplaatst zijn.

De afmetingen van de te kiezen tegelvloeren zijn minimum 30x30 cm en dient zich te beperken tot de max.afmetingen van 60x60 cm. De vloeren worden orthogonaal geplaatst voegbreedte en kleur te bepalen door ontwerper.

3.3.2. Plinten

In de badkamers stuiten de faiëncetegels onmiddellijk op de vloer.

Bij keramiekvloeren zijn de keramische plinten in overeenstemming met de vloer.

3.3.3. Deurdorpels

Deurdorpels op het gelijkvoers (indien aanwezig) zijn in natuursteen met een dikte van 5 cm. Eveneens als deurdorpel of entre-porte bij samenvoeging van verschillende materialen.

Deze tussendeurdorpel kan eveneens uitgevoerd worden d.m.v. alu- of messingprofiel.

3.4. GLASWERKEN

Een dubbele beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen. Dikte in functie van de grootte van het chassis. U_g -waarde is maximum 1,1

3.5. SCHRIJNWERK**3.5.1. Buitenschrijnwerk**

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met isolerende pvc-profielen in kleur volgens keuze van de architect.

Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbele beglazing met U_g -waarde is maximum 1;1.

3.5.2. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn afgewerkt om te schilderen en hebben een RF 30' brandweerstand. Tevens is deze deur uitgerust met veiligheidscilinderslot, 3-puntsluiting, valdorpel en rubberdichtingen.

De deur tussen hall en living is een glazen securite-deur. Bij appartement 3.01 is dit een standaard doordraaiende deur.

De binnendeuren zijn voorgeplamuurd met deurkozijnen en omlijstingen in MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in RVS.

Verlaagde plafonds in gypoc waar nodig voor de doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging, met uitzondering van de berging.

3.5.3. Sluitwerk

De ingangsdeuren vanuit de inkomhallen naar de trappen en lift zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement en toegangsdeur naar trapzaal en lift, alsook voor de brievenbus. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door gespecialiseerde firma zoals, LITTO of gelijkwaardig.

Siertrekkers zullen volgens aanduiding en keuze architect aangebracht aan hoofdkoms.

Deurknoppen en deurkrukken in privatieve delen (appartementen) zijn voorzien volgens keuze. Handelswaarde : 40,00 € per paar (BTW exclusief).

3.6. KEUKEN

Keuken volgens detailplan, uitvoering in kunststofplaat door gespecialiseerde firma.

- alle fronten en zichtzijden in laminaat met airtec-kanten
 - de ruggen der kasten zijn ± 10 mm dik
 - sokkels met watervaste multiplex bekleed met gestratificeerde plaat
 - metalen geleiders voor de laden
 - zelfremmende lades en scharnieren
-

-
- de deuren van de kunststofkeukens zijn gestratificeerd
 - de werkbladen in laminaat, standaardkleur
 - elke keuken wordt voorzien van besteklade

De volgende toestellen zijn medegeleverd :

- 2 onderbouwspoelbakken in inox met automatische lediging
- ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop
- kookplaat met 4 zones
- combi-microgolfoven
- frigo ca. 200 liter met diepvriesvak
- recirculatie-dampkap

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

De toestellen zijn van een gerenommeerd merk.

Handelswaarde :

appartementen 1.01/1.02/1.03/1.04/1.05/ 2.01/2.02/2.03/2.04/2.05 : €7.500

appartement 3.01 : €10.000

3.7. DE SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingsmaatschappij.

3.7.1. Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in hard polyethyleen buizen (Geberit of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

3.7.2. Leiding voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in kunststof leidingen en van de nodige collectoren voorzien.

3.7.3. Warm water productie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt via de individuele verwarmingsketel op aardgas.

3.7.4. Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

3.7.5. Sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen.
Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit.

WC

- in wit porseleinen hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen op de riolering. Toiletzitting in dubbele witte kunststofzitting + papierrolhouder + borstelhouder.
-

HANDWASLAVABO W.C.

- in porselein, met vaste wastafelkraan enkel koud water, afvoergarnituur, verchromde hevel.

DOUCHE

- vlakke inloopdouche in acryl, afmetingen volgens plan + thermostatische douchemengkraan in opbouw + flexibele verstevigde slang met sproeier + glazen wand.

LAVABO BADKAMER

- in wit porselein, inbouwmodel in lavabomeubel, ééngreepsmengkraan met automatische lediging, spiegelkast met lichtluifel + alle toebehoren.

GOOTSTENEN

- 2 onderbouwspoelbakken in inox met automatische lediging zoals voorzien in keuken art. 3.6. ééngreepsmengkraan met beweegbare uitloop.

3.8. SANITAIR MEUBILAIR

In elk appartement is voorzien volgens aanduiding plan architect

- Badkamermeubel
volgens ontwerp te maken door de architect - breedte volgens plan.
Elk meubel bevat :
 - . legblad in krasvrije gestratifieerde plaat met uitsnijding voor één of twee lavabo's (volgens aanduiding op plan)
 - . spiegelkast boven lavabo's + verlichting
 - . kastjes onder lavabo's

3.9. ELEKTRICITEIT**Algemeen**

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij.

Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de liften. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelbord worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

De schakelaars en stopcontacten zijn van een witte kleur en modern design. De verlichting wordt bediend met drukknoppen wat de mogelijkheid tot diverse opties tot automatisatie biedt.

In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met infra-rood bewegingsmelder en/of drukknoppen.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder luchters, noch lampen. Is evenwel voorzien : de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen welke zal uitgevoerd worden naar ontwerp van de architect.

Verder zijn er volgende voorzieningen :

3.9.1. Gemeenschappelijke delen

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

- Garage
 - de nodige lichtpunten bediend met infra-rood schakelaars
 - 2 stopcontacten met aarding
- Dienstlokalen
 - 1 lichtpunt enkele richting
 - 1 afzonderlijke voeding voor de lift
 - 1 stopcontact met aarding
- Hall en trapzalen
 - lichtpunten bediend door infra-rood bewegingsschakelaars
 - 1 stopcontact met aarding in de traphall
 - 1 bedieningsbord voor de bel, parlofoon/video

3.9.2. Appartementen

Het schakelmateriaal is ingebouwd en is minimaal uitgerust met volgende voorzieningen :

3.9.2.1. living

- 2 lichtpunten (zit- en eethoek)
- 10 stopcontacten :1 drievoudig, 2 dubbele & 2 enkele op plintheogte (center op 30cm) en 1 enkel stopcontact op schakelaarhoogte (center op 105cm)
- 1 aansluitpunt voor TV / data
- 1 aansluitpunt voor telefoon

3.9.2.2. keuken

- 1 lichtpunt aan plafond
- 1 lichtpunt boven aanrecht
- 5 stopcontacten verborgen in of achter het keukenmeubilair voor toestellen (oven en/of microgolfoven, koelkast, vaatwas, dampkap)
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 2 dubbele stopcontacten en 1 enkel op werkbladhoogte

3.9.2.3. inkom-hal

- 1 lichtpunten
- 1 bel + videofooninstallatie
- 1 stopcontact op plintheogte

3.9.2.4. W.C.

- 1 lichtpunt

3.9.2.5. slaapkamer(s)

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 7 stopcontacten (3 dubbele en 1 enkel op schakelaarhoogte)
- 1 aansluitpunt TV / data in alle slaapkamers + stopcontact op plintheogte

3.9.2.6. badkamer(s)

- 1 lichtpunt centraal + lichtluifel boven wastafel + 1 lichtpunt bij douche
- 2 stopcontacten op badkamermeubilair (1 dubbele)

3.9.2.7. berging

- 1 centraal lichtpunt
-

-
- 2 enkele stopcontacten voor was- & droogmachine
 - 2 stopcontacten (1 dubbele)

3.9.2.8. terras

- lichtpunt volgens lichtstudie met armatuur te bepalen door de architect
- 1 stopcontact

3.9.2.9. garagebox

- 1 centraal lichtpunt in de garagebox
- 1 stopcontact

3.10. VENTILATIE

De verluchting zal voldoen aan de geldende reglementeringen. De luchttoevoer wordt voorzien in de droge ruimtes, afvoer voorzien in de natte ruimtes.

De keukens bij middel van een afzuigkap met recirculatiemotor.
De afmetingen van de verschillende verluchttingsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type condens-droogkast te zijn.

zijn.3.11. VIDEO EN PARLOFONIE

Een volledige video- parlofooninstallatie bedient alle appartementen. Vanaf de binnenunit is het mogelijk om de centrale toegangsdeur (sasdeur) in de inkomhal van het gebouw te ontgrendelen.

Aan iedere private appartementsdeur bevindt zich een drukknop met gepersonaliseerde belinrichting.

3.12. VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd middels een hoogrendement, condenserende wandketel op aardgas.

In de badkamer wordt bijkomend een handdoekradiator voorzien.

De besturing gebeurt bij middel van een kamerthermostaat geplaatst in de living.

De leidingen worden uitgevoerd in geïsoleerde kunststofleidingen.

De sanitair warmwaterproductie gebeurt ook via de condenserende gaswandketel.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min. – 8°C.

Voor het aanpalend appartement wordt een temperatuur van + 10° C genomen.

Inkom : 18° C

Living + keuken : 22° C

Slaapkamers : 20° C

Badkamer : 24° C

3.13. DE LIFT

Elektro-mechanische 6 - personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken :

Nuttige last : 450 kg (= gewicht 6 personen)
Aard van de bediening : automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing).
Liftdeuren : telescopische automatische schuifdeuren.
Liftkooi : muurbekleding met spiegel en gestratificeerde panelen

Telefoonverbinding is voorzien.

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend organisme.

3.14. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de trapzalen, overlopen, gangen en parkeerruimtes is noodverlichting voorzien.

3.15. SCHILDERWERKEN

3.15.2. Binnenwerk

- de privatieve gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en/of behangwerk.
- de gemeenschappelijke gedeeltes, uitgezonderd de parking, worden met schilderwerk afgewerkt

3.16. OPLEVERING

Bezemschoon met verwijdering van puin en afval

4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

4.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten :

4.1.1. De verkoopakte zelf

4.1.2. De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

4.1.3. Het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft

4.1.4. De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

4.3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer-promotor, behoudens expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden :

a) Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de BTW en exclusief de plaatsing,

b) Bij minwerken zal in min worden gebracht van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair verminderd met 10 %,

c) Meerwerken zullen door de aannemers of leveranciers van de bouwheer-promotor rechtstreeks gefactureerd worden aan de koper, die voorafgaandelijk een opdracht tot deze meerwerken dient te ondertekenen. Eén en ander behoudens andersluidende overeenkomst tussen de bouwheer-promotor en de koper.

d) Alle technische installaties, wijzigingen en uitbreidingen aan de technische installaties dienen uitgevoerd te worden door de aannemers aangesteld door de bouwheer om de verenigbaarheid met het globaal basissysteem te kunnen garanderen.

4.4. MATERIALEN

4.4.1. De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

4.4.2. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

4.5. TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren tijdens de werkuren en dit mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer-promotor en dit enkel in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde.

4.6. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn niet inbegrepen in de koopprijs :

- Bouwtaksen en wegenistaksen (indien van toepassing)
 - De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde
 - Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief
 - De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen
 - Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen
 - Alle aansluitingskosten op rioleringen, water, telefonie, gas, elektriciteit, internet, radio & TV-distributie alsook de installatie van de hierbij horende tellers en meters.
De verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve delen
 - De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving
-

-
- Kosten voor opmaak postinterventiedossier

4.7. DIVERSE

De medeëigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting

4.8. ERELOON ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

De méérprestaties van de architect zullen desgevallend afzonderlijk aangerekend worden.

Opgemaakt te ,

Voor akkoord,
de bouwheer,

Voor akkoord,
de koper,
