

Residentie

FALCON BEACH

ZEEDIJK 32 - DE PANNE



LASTENBOEK

Project ontwikkelaar : **FALCON BEACH TV**
Zeedijk 63
8430 Middelkerke
Tel 059/30.28.56
info@joyeconstruct.be

Architect : **Rabaey Jo**
Duinkerkestraat 56
8630 Veurne
Tel 058/31.40.10
jo.rabaey@skynet.be

Verkoop : **AGENCE MULIER NV**
Zeelaan 202
Tel 058/42 12 39
Dynastielaan 2
Tel 058/41.17.70
8660 De Panne
info@agencemulier.be

SAMENVATTING

Pagina 5	INLEIDING
Pagina 6	INDELING VAN HET GEBOUW
Pagina 7	I RUWBOUW
	1.1. Grond- en funderingswerken
	1.2. Metselwerken
	1.3. Balkons
Pagina 8	1.4. Gewapend beton
	1.5. Rioleringen
	1.6. Dakwerken
	1.7. Dakgoten en regenafvoerpijpen
	1.8. Geluidsisolatie
Pagina 9	1.9. Thermische isolatie
	1.10. Vochtigheidsisolatie
	1.11. Pleisterwerken
	1.12. Chape (ondervloer)
	1.13. Buitenschrijnwerk
Pagina 10	1.14. Terrassen
	1.15. Borstweringen/Balustrades
	1.16. Trappen
Pagina 11	II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING
	2.1. Wandtegels (faïence)
	2.2. Vloertegels
	2.3. Venstertabletten
	2.4. Dorpels
Pagina 12	III BINNENSCHRIJNWERK
	3.1. Binnendeuren
	3.2. Gordijnkasten
	3.3. Keukeninrichting
Pagina 13	IV SANITAIR EN VERWARMING
	4.1. Sanitaire installatie en toestellen
	4.2. Centrale verwarming
Pagina 14	4.3. Ventilatie
Pagina 15	V ELEKTRICITEIT

Pagina 17	VI BRANDBEVEILIGING
	VII AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
	7.1. Inkom, hall en sassen
	7.2. Lift
	7.3. Trappen
	7.4. Diversen
Pagina 18	VIII ALGEMEEN
	8.1 Algemeenheden
	8.2 Mogelijke opties
	8.3 Wijzigingen in uitvoering gevraagd door de koper
Pagina 19	8.4 Diversen
Pagina 20	8.5 Wederzijdse verbintenissen van partijen

INLEIDING

Residentie “Falcon Beach” is een standingvol appartementsgebouw gelegen op de Zeedijk. Op een stapje van het commerciële hart van De Panne

Het heeft ruime en goed georiënteerde balkons met rechtstreeks zicht op zee.

Bijzondere aandacht wordt besteed aan :

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp: de tijdloze architectuur, terrassen, schuiframen,...
- Het gebruik van duurzame, onderhoudsvrije materialen van hoogstaande kwaliteit
- De veiligheid: videofoon
- De kwaliteit in de uitvoering.

Het gebouw werd opgevat als een hedendaags project, waarbij gebruik werd gemaakt van kwalitatieve materialen : gladde witte balkons en gevelementen in strakke moderne vormen.

Er werd rekening gehouden met een mooie diepte van de balkons aan zeezijde.

Ook aan de achtergevel zijn balkons voorzien, zodat van 's morgensvroeg reeds kan genoten worden van het ochtendlicht.

Het gebouw is voorzien van een ruime inkom die rechtstreeks toegang heeft naar de ondergrondse fietsenberging.

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

De afwerking van de appartementen voldoet aan de hedendaagse normen.

Het EPB peil geldend op de dag van de bouwvergunning wordt ruimschoots behaald. Dit door een uitgedokterde isolatie met de daarop afgestelde ventilatie. Dit alles resulteert in een lage energiekost.

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen, moderne technieken en middelen.

De studie en berekening van de dragende structuur wordt door een bevoegd studiebureau opgemaakt.

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

Dit lastenboek vervolledigt en verduidelijkt de plannen; indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

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.

INDELING VAN HET GEBOUW

Kelderniveau

- hal + lift
- trap via de gemeenschappelijke fietsenberging
- private bergingen
- tellerlokalen
- privatieve kelder van het handelsgelijkvloers

Gelijkvloers

- hoofdinkom + videofoon + brievenbussen
- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- handelsgelijkvloers met 1 handelsruimte 32/W001
- rechtstreekse trap met hellend vlak als toegang tot de fietsenberging

1ste verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen genummerd : 32/0101 – 32/0102

2e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen genummerd : 32/0201 – 32/0202

3e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement genummerd : 32/0301

4e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen genummerd : 32/0401 – 32/0402

5e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartement genummerd : 32/0501

6e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen genummerd : 32/0601 – 32/0602

7e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 1 appartementen genummerd : 32/0701

8e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
- 2 appartementen genummerd : 32/0801 – 32/0802

9e verdiep

- gemeenschappelijke hal + trappenhuis + lift
 - 1 appartement genummerd : 32/0901
- (technisch verdiep met ruime dakterrassen)

Buitenaanleg

Terrassen in hout, kunststof of tegels voor appartementen 1^{ste} verdiep, alsook op het technisch verdiep, op de overige verdiepingen balkons in sierbeton

I RUWBOUW

1.1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd in beton voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is rekening houdend met de draagkracht van de grond.

Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau, nauwkeurig gevolgd.

De betonstudie wordt uitgevoerd conform de Belgische normen terzake.

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende Belgische normen.

1.2. Gevelafwerkingen

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de uitvoeringsplannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- opgaand metselwerk en de binnenmuren in baksteen; type snelbouwsteen
- de aanzet wordt uitgevoerd bij middel van een kimbloc
- scheidingswanden tussen de appartementen uit te voeren in afzonderlijke muren voorzien van een isolatiemat om de nodige isolatiewaarde te bekomen en om de akoestische eigenschappen te verbeteren
- waar parament wordt voorzien in de gevels (achtergevel) : gevelbaksteen uit gebakken aarde; type, kleur en formaat te kiezen door de architect.

Voegwerken

De gevelstenen worden gevoegd na de uitvoering van het metselwerk met een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect.

Sierbeton

Worden in sierbeton uitgevoerd (de voorgevels) : de elementen die als dusdanig vermeld zijn op de plannen; materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect.

Enkel 1 e keuze kwaliteit wordt aanvaard.

Voegwerk rondom de ramen.

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastische voegwerk.

1.3 Balkons

De balkons zijn prefab architectonische betonelementen uit sierbeton (voorgevel : witte sierbeton).

(zie art 1.2 rubriek sierbeton)

Balustrades in geanodiseerde profielen voorzien van vol gelaagd veiligheidsglas. Alle afmetingen conform de normen (zie verder).

Alle terrassen worden conform de EPB normen voorzien van thermische onderbrekingen.

1.4. Gewapend Beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaten opgemaakt door het studiebureau.

De vloerplaten zijn ofwel holle voorgespannen betongewelven te plaatsen volgens de instructies van de desbetreffende fabrikant. Ofwel breedvloerplaten. Alle conform de voorschriften van het studiebureau.

1.5. Rioleringen

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

In de kelder worden zichtbare rioleringsbuizen uitgevoerd in PE en voorzien van kontroledoppen. Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel gebeurt door een erkend aannemer. Het rioleringsstelsel dient verplicht te worden gekeurd.

1.6. Dakwerken

Platte daken : van het type warm dak uit een EPDM membraan, brandvertragend behandeld conform de normen ivm. brandweerstand, voorzien van de nodige thermische isolatie (conform de EPB berekening).

Het platte dak is voorzien van de nodige helling bij middel van een hellingschape.

Dakranden uit ganodiseerd of gepreanodiseerde en gelakte aluminium dakrandprofielen voorzien van de aangepaste kleur.

1.7. Dakgoten en regenafvoeren

De dakgoten en de regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in koper en deels in gelast polyethyleen.

Dit afhankelijk van de situering.

1.8. Geluidsisolatie

De vloeropbouw op de verschillende verdiepingen is als volgt:

- 1.8.1. Breedplaatgewelven als draagvloer.
- 1.8.2. Uitvulling door een isolerende onderchape (conform EPB berekening).
- 1.8.3. Ondervloerisolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert, deze isolatielaag wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden (niet van toepassing op de gelijkvloerse appartementen).
- 1.8.4. Gewapende, zwevende chape van ongeveer 6 cm. (zie art. 1.12. pag. 9)

1.9. Thermische isolatie

Beantwoordt aan de normen zoals opgelegd door het Besluit van de Vlaamse Executieve inzake thermische isolatie van woongebouwen.

Spouwisolatie

In de spouw wordt een thermische isolatie van voldoende dikte voorzien (conform de berekeningen opgemaakt voor de EPB verslaggever).

Dakisolatie

Het platte dak is voorzien van een isolatie voor platte daken van voldoende dikte (conform de berekeningen opgemaakt voor de EPB verslaggever).

1.10. Vochtisolatie

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

1.11. Pleisterwerken

De muren in metselwerk worden effen bepleisterd volgens de regels van de kunst. Alle hoeken worden beschermend afgewerkt door middel van hoekprofielen. Op alle buitenhoeken en dagkanten worden gegalvaniseerde hoeklatten gebruikt.

De plafonds worden uitgevoerd in spuitplamuur. Gladde afwerking is vereist.

Dwz. dit ontrekt een schilder niet aan de noodzaak deze wanden nog op te schuren. Ook de hoek tussen wand en plafond is door een schilder effen af te werken daar deze steeds moet worden doorgesneden. Schilder- en behangwerken in privatieven zijn ten laste van de koper.

1.12. Chape (ondervloer)

Een cementchape wordt geplaatst volgens het principe van ‘zwevende vloeren’ ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidsisolatie en randstroken.

Deze zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen. De dikte is aangepast aan de vloerbekleding.

1.13. Buitenschrijnwerk

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in gekleurde PVC profielen.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden met een elastische kit.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien van het type ‘combinatiesloten’.

Appartementen zijn voorzien van schuiframen in living, andere ramen zijn vensterdeuren (draaikip/draaiend) of enkel draaikip.

De ramen zijn aan binnenzijde voorzien van een aangepaste bekleding uit gipskartonplaten welke afzonderlijk worden nagepleisterd.

Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, super-isolerende dubbele beglazing conform het verslag van de EPB verslaggever. Glasdikten zullen overeenstemmen met de normen toepasselijk voor ons zeeklimaat.

Waar nodig wordt veiligheidsglas voorzien. Als blijkt uit het verslag van de EPB verslaggever dat een zonnwerende beglazing wordt vereist wordt deze voorzien.

1.14. Terrassen

De terrassen op het eerste verdiep van het appartement 32/0102 vooraan alsook de terrassen van het technische verdiep 32/901 worden uitgevoerd in behandeld exotisch hout.

De balkons op de overige verdiepen zijn uitgevoerd in sierbeton.

1.15. Borstweringen/balustrades

De terrassen worden voorzien van een leuning in gelaagd glas met minimale onderverdelingen, zodat deze ondergeschikt blijven aan het gebouw en het volledige zicht op de omgeving maximaal bewaren. Op de glassplittingsen worden op discrete wijze steunen uit geanodiseerd aluminium aangebracht. Deze zijn aan buitenzijde minimaal zichtbaar.

De glaspartijen zijn bestand tegen hoge druk en voldoen aan alle sterkte-eisen inzake veiligheid.

1.16. Trappen

Alle trappen in de gemeenschappelijke gedeelten worden uitgevoerd in gewapend beton bekleed met marmermozaïek. De bijhorende bordessen worden op dezelfde wijze afgewerkt.

II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

Het plaatsen van de materialen is inbegrepen in de totaalprijs. (tenzij anders vermeld)
De materiaal prijzen die hieronder vermeld worden zijn particuliere handelswaarden exclusief BTW.

De koper kan binnen het voorziene budget, volledig vrij, zijn keuze bepalen en hierbij 1 type tegel per appartement kiezen.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

2.1. Wandbetegeling (faïence)

Badkamer :

De muren worden tot aan een hoogte van ongeveer 1 m 60 bezet met wandtegels, behalve de douchewanden tot aan het plafond (zie plan).

Handelswaarde : 50 Euro/m², btw exclusief

Geen wandbetegeling in het toilet.

2.2. Vloertegels

Standaard voorzien in inkom, gang, WC, badkamer, keuken, leefruimte, slaapkamers en berging :

Vol keramische tegel.

Handelswaarde : 50,00 Euro/m², btw exclusief. Vrije keuze te maken in de toonzaal voorgesteld door bouwheer of architect.

Bijpassende plinten worden voorzien tegen de muren.

Handelswaarde : 10,00 Euro/lm , btw exclusief.

De vloertegels worden op de zwevende chape (voorzien van akoestische isolatie) geplaatst.

De voegen tussen vloer en plint worden elastisch opgespoten.

Gezien de vloer wordt gelijmd op een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar op scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

Onder de deurbladen zijn roestvrije stalen scheidingsprofielen voorzien.

2.3. Venstertabletten

Aan alle ramen waar nodig worden raamtabletten voorzien in verzoete natuursteen (blauwe hardsteen – soort en kleur afhankelijk van vloerkeuze) of gelijkwaardig met een dikte van 2 cm.

2.4. Dorpels

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in arduin, verzoet, dikte 5 cm, met aangelijmde neus, breedte afhankelijk van het type raam of deur.

Bij de balkons zijn deze dorpels geïntegreerd uitgevoerd in esthetisch beton.

Waar nodig kunnen deze dorpels ook uit aluminium Z-profielen bestaan.

III BINNENSCHRIJNWERK

3.1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren met honingraatvulling.

De binnenkasten en de bekledingen van de deuren zijn hetzij in RDN, multiplex WBP of MDF om te schilderen.

De deuren zijn voorzien van drie aluminium paumellen, een klavierslot en een inox- of aluminium kruk.

De inkomdeur van elk appartement is een brandwerende deur, effen en schilderklaar afgewerkt (Rf 1/2h).

Als slot is een combinatiecilinder voorzien waarvan de sleutel ook past op het slot van de algemene inkomdeur, individuele berging, fietsenberging en brievenbus.

Verder branddeuren waar vereist door de brandweer.

Een inox of aluminium kruk en trekker (cilinder met een lengte van ongeveer 10 cm) aan buitenzijde is voorzien.

3.2. Gordijnkasten

Er worden geen gordijnkasten voorzien.

3.3. Keukeninrichting

De keukeninstallatie wordt uitgevoerd volgens aanduidingen op het plan (onderkasten, hangkasten en werkblad).

De keukeninrichting wordt verzorgd door een gespecialiseerde firma en omvat de levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken, elektrische apparatuur inclusief.

De werkbladen, alsook de rugwanden (muurafwerking met een hoogte van ongeveer 30 cm) zijn voorzien uit platen in composietmateriaal.

De kastdeuren en alle voorziene zijden van de kasten zijn voorzien van kunstharoplasten. De binnenafwerking is in melamine.

Onder de hangkasten van de keuken is een ledstrip voorzien als verlichting.

Elektrische apparatuur merk AEG of gelijkwaardig is inbegrepen :

-**vitrokeramische kookplaat**

-**onderbouw dampkap** 60 cm dampkap met motor aangesloten op het centraal verluchtingssysteem en voorzien van verlichting.

-**geïntegreerde koelkast met vriesvak** : Energieklasse A, vriesvak

-**ingebouwde combioven**

-**ingebouwde vaatwas** met nodige accessoires

-**enkele spoelbak** met uitgietbakje en afdrup, in opbouw.

IV SANITAIR EN VERWARMING

4.1. Sanitaire installatie en toestellen

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering.

De meting van het waterverbruik gebeurt via individuele tellers van de maatschappij geplaatst op de verdiepingen.

De aanvoerleidingen warm- en koud water worden uitgevoerd in kunststof, de afvoerleidingen in hoogtemperatuurbestendige, dikwandige PVC of gelijkwaardig.

De standleidingen worden ingebouwd in daartoe voorziene leidingkokers.

Warmwatertoevoer in keuken en badkamer.

Koudwatertoevoer in keuken, wc, badkamer en wasmachineaansluiting (alsook afvoer) in de berging.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de plannen. Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering, van eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

Het aantal sanitaire toestellen is aangeduid op de plannen.

Zij zijn te bezichtigen bij de groothandel waarvan de naam later wordt medegedeeld.

Badkamer

Een ingebouwde badkuip, voorzien van een verchromde ééngreepsmengkraan met mobiele handdouche en een ingewerkt toezichtsluik .

Voorgevormde kunststof lavabotablet in witte uitvoering of gelijkwaardig, inbegrepen een verchromde ééngreepsmengkraan en een afsluitkraan.

De lavabo's is/zijn ingewerkt in een meubel met onderkast, spiegel en een luifel met ingebouwde spots of led-strips.

WC

Een WC monobloc in wit porselein, met ingebouwde doorspoelbak(hangtoilet), witte zitting, verchromde afsluitkraan.

Keuken

Zie post 3.3. 'Keukeninrichting'.

in de berging is een toevoer van koudwaterleiding en een afvoerleiding (met sifon) voor wasmachine voorzien.

4.2. Centrale verwarming.

Het verwarmingssysteem is opgebouwd uit een energiezuinige centrale collectieve stookplaats die zich in de kelder van het appartementsgebouw bevindt.

Deze centrale stookplaats omvat twee groot modulerende gasketels (van prima kwaliteit) welke in cascade werken (dwz de ketels starten individueel op afhankelijk van het gevraagde vermogen), op deze wijze is een bedrijfzekerheid van deze installatie gegarandeerd.

Vanuit de stookplaats vertrekt een circuit (heen en terug) verwarming in het appartementsgebouw. Deze buizen zijn maximaal geïsoleerd waardoor eventuele warmteverliezen verwaarloosbaar zijn.

Ieder appartement wordt aangesloten op dit verwarmingscircuit via een station welke een warmtewisselaar bevat waardoor er probleemloos per appartement het nodige sanitair warmwater kan worden aangemaakt.

De verdeling en regeling voor de radiatoren gebeurt aan de hand van een individuele thermostaat en energiemeter.

Het station met zijn warmtewisselaar heeft de eigenschap heel lage retourtemperaturen te creëren, waardoor we heel energiezuinig verwarmen en sanitair warm water aanmaken.

In het appartementsstation is een energiemeter ingebouwd, die via een centraal systeem kan worden uitgelezen.

De gasinstallatie wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Radiatoren

De radiatoren zijn paneelradiatoren van hoogwaardig plaatstaal en zijn voorzien van een thermostatische kraan en een purgeerkraantje.

In de badkamer wordt een sierradiator voorzien met handdoekdroger.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C :

- leefruimte : 22 ° C
- slaapkamers : 18 ° C
- badkamer : 24 ° C

De verwarming wordt gestuurd door een thermostaat in de living (dag- en nachtthermostaat)

4.3. Ventilatie

Alle appartementen worden aangesloten op een individueel luchtafvoersysteem (D systeem).

De groep wordt in de berging geplaatst.

Pulsie en extractie van lucht dient in balans te zijn. De afgevoerde lucht (extractie) passeert een warmtewisselaar waar 90 % van de warmte wordt afgegeven aan de vers aangezogen pulsie lucht. Microfilters houden de vuile deeltjes tegen zodat er steeds propere lucht binnenkomt in het appartement.

Het grote voordeel van dit systeem is dat er geen koude buitenlucht in Uw woonkamer wordt ingeblazen maar gratis warme lucht. De warmteterugwinunits zijn ook uitgerust met een by-pass waardoor het mogelijk is om in de zomer 's nachts de koele buitenlucht rechtstreeks in te blazen en de warme binnenlucht af te voeren.

In de appartementen wordt voorzien :

- extractie van badkamer, toilet, berging en open keuken
- pulsie in leefruimte en slaapkamers.

Onder de binnendeuren wordt de nodige luchtpassage (1 cm) voorzien zoals vermeld in de normen.

V ELECTRICITEIT

Algemeen

De installatie voldoet aan de vigerende normen en aan de voorschriften van de nutsmaatschappij.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

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

Verlichtingsarmaturen enkel voorzien in gemeenschappelijke delen. Voor individuele bergingen en appartementen zijn ze niet inbegrepen.

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

Gemeenschappelijke delen - Algemene inkomhal

- Een videofoon bedient vanaf de inkom alle appartementen. De camera is voorzien in de inkomhal boven het bedieningsbord voor de belknoppen met ingebouwde parlofoon en is verbonden met een vlakke monitor met scherm, in elk appartement van waaruit men de algemene inkomdeur kan openen door middel van een elektrische deuropener.

Gemeenschappelijke hallen, trap en overige gemeenschappelijke ruimtes.

- Verschillende verlichtingspunten, volgens detailplan architect, bediend door bewegingsdetector met tijdschakelaar.

- De nodige nood- en veiligheidsverlichting in hallen, trappenzalen en kelders. Dit alle conform de brandweerwetgeving.

- Alle gemeenschappelijke elementen worden opgenomen met een afzonderlijke teller. De rekening hiervan valt ten laste van de vereniging medeëigenaars.

Privatieven

Leefruimte

lichtpunt dubbele aansteking	2
enkel stopcontact	4
dubbel stopcontact	2
thermostaat	1
leiding voor Tv-distributie (1 x coax en 2 x UTP)	1
telefoonaansluiting	1
monitor voor videofoon en deurbel	1
rookdetector	1

Keuken

lichtpunt enkele aansteking boven werkblad	1
lichtpunt enkele aansteking algemene verlichting	1
aansluiting kookplaat	1
stopcontact koelkast	1
stopcontact combioven	1
stopcontact dampkap	1
stopkontakt vaatwasmachine	1
dubbel stopcontact	2

Inkomhal

2 lichtpunten driedubbele aansteking	1
enkel stopcontact	1

Berging	
lichtpunt enkele aansteking	1
aansluiting wasmachine	1
dubbel stopcontact (modem en Tv aansluiting)	2
aansluiting verwarming	1
aansluiting thermostaat op ketel	1
aansluiting verluchttingsgroep	1
verdeelbord met zekeringen	
WC	
lichtpunt enkele aansteking	1
Badkamer	
2 lichtpunten (waarvan één boven lavabo)	
enkele aansteking	1
enkel stopcontact	1
Slaapkamer 1	
lichtpunt dubbele aansteking	1
enkel stopcontact	3
dubbel stopcontact	1
1 x UTP + 1 x coax	1
Slaapkamer 2	
lichtpunt enkele aansteking	1
enkel stopcontact	3
1X UTP + 1 x coax	1
Balkon/terras	
Enkel buitenstopcontact	1

Algemeen (per appartement)

Verdeelkast met automatische zekeringen voor alle kringen en 2 verliesstroomschakelaars.
Schakelaar in leefruimte voor buitenverlichting terras.
Een buitenstopcontact op het terras.

Individuele berging in kelder : voorzien van 1 lichtpunt met enkele aansteking,
alsook 1 stopcontact. Beide aangesloten via de individuele zekeringkast voorzien in het
appartement.

VI BRANDBEVEILIGING

Branddeuren en deurpompen zijn voorzien volgens de brandvoorschriften.
Noodverlichting , brandblussers en brandhaspels worden aangebracht volgens diezelfde voorschriften.

Rookevacuatiekoepel in de traphal.

Brandmeldknoppen op elk niveau voorzien van de nodige sirenes.

Het gebouw is conform de geldende brandvoorschriften.

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

VII AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

7.1. Inkom, hal en sassen

De architect zal een detailplan opmaken van de afwerking van de gemeenschappelijke inkom.

De vloer van de inkomhal gelijkvloers bestaat uit tegelbevloering volgens keuze architect en in overeenstemming met de standing van het gebouw.

De muren en de plafonds van de algemene inkomhall, de gemeenschappelijke hall en de gangen worden geschilderd : decoratie volgens detailplan architect.

De inkomdeuren van de appartementen worden decoratief geschilderd langs de kant van de gemeenschappelijke delen.

Alle elektrische armaturen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien. De ontsteking gebeurt via bewegingsdetectoren.

Een brievenbusensemble met videofooninstallatie en een bedieningsbord voor de bellen is voorzien volgens detailplan. De architect maakt hiervoor een ontwerp op conform het imago van het gebouw.

7.2. Lift

Een elektrische personenlift is voorzien die de verschillende verdiepingen aangeduid op de plannen bedient. 8 personen, 630 kg, grote snelheid, plateau ongeveer 1,10 x 1,40 m.

De liftinstallatie beantwoordt aan het A.R.A.B., het A.R.E.I. en aan de norm NBN 52.014 alsook de toegankelijkheidsnorm.

De liftinstallatie wordt bij oplevering gekeurd door een erkend controleorganisme.

De liftdeuren bestaan uit automatische telescopische schuifdeuren - brandvrij 1/2 uur volgens NBN 713.020.

De liftkooi is voorzien van een drukknoppenzuil met alarm drukknop, een telefoonaansluiting, een noodverlichting en wordt afgewerkt in overeenstemming met de standing van het gebouw.

7.3. Trappen

De trapsleden zijn voorzien in beton en worden afgewerkt zoals hoger beschreven.

Kleur naar keuze van de architect.

Alle trappen hebben een geanodiseerd aluminium trapleuning ter beveiliging.

7.4. Diversen

Om het uitzicht van buitenaf uniform te houden, dienen alle eigenaars overgordijnen te plaatsen in champagnekleur aan buitenzijde .

VIII ALGEMEEN

8.1. Algemeenheden

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 opgemaakt te goede trouw van 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 weldanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. De opgesomde materialen zijn niet bindend en kunnen vervangen worden door gelijkwaardige andere materialen die aan dezelfde kwaliteitseisen beantwoorden.

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 alook alle kosten van de individuele aansluitingen, de zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

8.2. 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 dwz dat bij eventuele aanpassingen niet deze prijs maar de prijs betaald door bouwheer in mindering worden gebracht.

Dit voor zover deze werken nog niet zijn gestart.

De project ontwikkelaar, alsook het verkoopkantoor zijn ter uwer beschikking.

8.3. 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 zoverre dit technisch mogelijk is.

De bouwvervoer mag ten allen tijde materialen vermeld in de “Korte technische omschrijving” vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

Eventuele 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 (meerbepaald : administratieve voorschriften en restricties, faillissement van een onderneming of leverancier, kwaliteitsgebreken, ...)

8.4. Diversen

Opmerkingen :

- a) zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen :
de verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties.
de kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit, riolering en radio- en TV-distributie,
Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten.
- 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 zekere verkoopsplannen 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 toelatingen 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 stopkontakten en schakelaars.
- e) de kopers zijn er toe gehouden het gebouw te onderhouden, zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van medeëigenaars en welke U wordt overhandigd bij de voorlopige oplevering.

8.5. 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).

Dit lastenboek bestaat uit 20 (twintig) genummerde bladzijden die een ondeelbaar geheel vormen.

Voor akkoord,

De projectontwikkelaar,

De koper,
dhr en mevr