

RESIDENTIE PANORAMA

Verkooplastenboek

INHOUDSTAFEL:

1. Ruwbouwwerken / Isolatiennorm 2006
2. Dakwerken / Isolatiennorm 2006
3. Buitenschrijnwerk / Isolatiennorm 2006
4. Binnenschrijnwerk
5. Pleisterwerken
6. Chape, vloeren en faience
7. Keukens
8. Sanitaire installatie
9. Elektrische installatie
10. Verwarmingsinstallatie – airconditioning - klimaatregeling
11. Schilderwerken
12. gemeenschappelijke delen - afwerking
13. Lift
14. Garage
15. Inbraak, brand-beveiliging
16. Opmerkingen

1. Ruwbouwwerken

Stabiliteitsstudie.

De stabiliteitsstudie is toevertrouwd aan een architect A. Vande Kerckhove. Alle funderings- en betonwerken, muren in dragend metselwerk en alle andere werken die betrekking hebben op de stabiliteit worden uitgevoerd volgens de plannen van dit bureau.

De haalbaarheidsstudie van de ondergrondse parkings werd toevertrouwd aan Architect Henri Costa, deskundige in ondergrondse parkings.

1.1 Grondwerken

1.1.1 Alvorens de bouwput uit te graven, wordt er als bouwtechniek gebruik gemaakt van betonnen secans-PALEN.

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

1.1.3 Water in bouwputten en sleuven

De aannemer treft de nodige maatregelen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

1.1.4 Aanaarding

De ruimte rondom de muren wordt aangeaard met grond van de uitgraving.

1.1.5 Aardingslus

Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

1.2 Funderingen

1.2.1 Funderingsvoeten

De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens opgave ingenieur welke tevens de afmetingen en de samenstelling zal bepalen.

1.3 Rioleringen

1.3.1 Algemene bepalingen

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.

1.3.2 Septische put

De septische put wordt aangelegd volgens de gemeentelijke bepalingen. Het volume van deze put wordt voldoende ruim bepaald.

1.3.3 Toezichtputten

Uit te voeren in harde PVC volgens de plannen en noodwendigheden.

1.3.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen tijdens de uitvoering van de funderingen om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

1.4 Bouwwerken in beton

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, kelderwanden, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. In de berekeningen wordt er gerekend met een gebruiksbelasting van 200 kg/m².

1.5 Controle van de werken.

Het gebouw wordt uitgevoerd volgens de plannen van Architect A. Vande Kerckhove.

De controle op de werken wordt eveneens gedaan door Architect A. Vande Kerckhove.

1.6 Bouwwerken in staal

1.6.1 Algemeen

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

1.6.2 Kolommen en liggers volgens studie ingenieur.

1.7 Bovengrondse constructie/metselwerk

1.7.1 Algemene bepalingen

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- °gevel: binnenspouwblad, geïsoleerde spouw en gevelsteen;
- °bezette delen: binnenspouwblad en bezetting op isolatie;
- °houten delen: binnenspouwblad, isolatie tussen kepers en houten bekleding.

Het gebouw wordt geïsoleerd conform de lambda-waarde = 0,33 w:mK isolatienorm.

Het type gevelsteen is een passende combinatie van kleurige baksteen, paramentsteen en bezetting.

1.7.2 Achteraf opvoegen van metselwerk

Alle zichtbaar paramentmetselwerk wordt opgevoegd volgens een door de architect goedgekeurd staal.

1.7.3 Vochtisolatie

Overal waar nodig wordt er een waterdichte isoleerlaag aangebracht.

1.7.4 Blauwe hardsteen

De ramen op het gelijkvloers en het verdiep hebben dorpels in blauwe hardsteen, tenzij de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt. Naargelang het type gevelbekleding kan volgens de aanwijzingen van de architect deze dorpel vervangen worden door een gelakt aluminium exemplaar.

1.7.5 Draagvloeren

Breedplaatvloeren voldoen aan de specificaties van het studie bureau. De onderzijden zijn geschikt om een pleisterafwerking te krijgen.

1.7.6 Schouwen - verluchtingen

Schouwen en verluchtingen worden voorzien voor de dampkap van de keuken, badkamer, wc en ruimte met CV. In functie van het verloop van de kanalen wordt er ofwel statisch ofwel mechanisch verlucht.

1.6.7 Binnenmuren

Dragende en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metselwerk of in beton volgens de studie van de ingenieur en de geldende belgische normen. Niet-woningscheidende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken van 10 cm dikte, type promonta of gelijkwaardig. Waar nodig kunnen deze wanden nog geplaatst worden aan één zijde van een dragende wand en dit in functie van de akoestische eisen. De akoestische wanden kunnen eventueel ook uitgevoerd worden met een gelijkwaardig systeem.

Isolatie : de algemene isolatie voldoet aan de nieuwe strenge normen 2006 en is bovendien uitgebreid met supplementair comfort.

2. Dakwerken

Alle dakdelen worden waterdicht afgewerkt en voldoen aan de isolatie Lambda waarde = 0,023 W/mK voorzien met hard PU-schuim, dikte 6 cm en aan beiden zijden bekleed met gebitumeerd glasvlies.
Lambda waarde = 0,023 W/mK.

Regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is in zink of pvc. Op platte en gebogen dakdelen komen dakdichtingsmembranen.
Een gedeelte van de daken wordt uitgevoerd in zink volgens de huidig geldende normen.

3. Buitenschrijnwerk

3.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium van het type 3 kamersysteem. Deze worden machinaal gespoten in de fabriek met een toplaag van 100 micron. Alle ramen die geen dorpels in blauwe hardsteen hebben, krijgen aluminium dorpels. Profielen van raam en deurvleugels zijn voorzien van verstevigingsprofielen. Alle beslag is eveneens in kleur. Draairichtingen volgens aanduiding op plan.

3.2 Borstweringen terrassen

De borstweringen van de terrassen worden voorzien in gemoffeld staal of gelakt aluminium.

3.3 Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van isolerend, zonwerend spiegelglas dubbele beglazing, warmtedoorgangs-coëfficiënt 1,3 W/m₂K. Luchtpouw met een breedte van 12 mm.

3.4 Brievenbussen

Brievenbussen worden aangebracht volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

4. Binnenschrijnwerk

4.1 Binnendeuren

Er worden binnendeuren geplaatst, gemaakt in voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren met tubespaan, klaar om te schilderen. Voorzien van dag en nachtslot, deurkruk en sleutelplaten in inox en 3 scharnieren. De deuromkasting wordt gemaakt in MDF of gelijkwaardig om te schilderen. Handelswaarde : 182 €/st kruk inbegrepen.

4.2. Inkomdeuren

De appartementen zijn voorzien van een inbraakwerende deur voorzien van tienpuntssluiting.

5. Pleisterwerken

Alle binnenwanden en plafonds worden met bepleistering afgewerkt en behangklaar opgeleverd. Wanden in gipsblokken worden uitgeplamuurd en eveneens behangklaar opgeleverd.

Alle wanden, in zichtbaar blijvend metselwerk uitgevoerd, in de garage worden niet bepleisterd.

6. Chape, vloeren en faience

6.1 Uitvulling

De leidingen worden uitgevuld met een egaliserende laag. Boven de garage heeft deze egaliserende laag isolerende eigenschappen of wordt er een extra vloerisolatie voorzien.

6.2 Geluidsisolatie

Volgens het principe van een vlottende vloer wordt er op het verdiep een vloerisolatie aangebracht om het contactgeluid te beperken. Aan de randen t.p.v. muren worden isolatiebanden aangebracht.

6.3 Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht van 6cm. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

6.4 Vloerbekleding

6.4.1 Tegelvloer

Een tegelvloer 20 x 20 met een particuliere handelswaarde geleverd en geplaatst van 30 €,-/m², te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal, wordt geleverd en geplaatst in volgende lokalen: keuken, badkamers, toiletten en berging.

Slaapkamer, hal en living zijn voorzien van cementchape.

Voor keuzen van materialen die een hogere handelswaarde hebben, zal een verrekening dienen te gebeuren.

Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt gerekend.

6.4.2 Raamtabletten

De raamtabletten binnen worden voorzien in MDF te schilderen door koper.

6.4.3 Tussendeurorpels

Als scheiding tussen tegelvloer en parketvloer wordt er een messing bandprofiel voorzien.

6.4.4 Plinten

Daar waar geen stenen muurbekleding tot de vloer komt, geen aanpasstuk van de keuken voorzien is en stenen vloeren voorzien zijn, worden stenen plinten geplaatst, voorziene particuliere handelswaarde geleverd en geplaatst : 7 €,-/lm.

6.4.5 Faience

Er worden muurtegels voorzien van een handelswaarde geleverd en geplaatst 30 € / m₂, te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

Voorzien:

- in de douches tot tegen het plafond.
- in de keuken tussen het werkblad en de kasten.
- In de badkamer rond het bad

6.5 Vloermat

Ter plaatse van de hoofdingang wordt er in de inkomhal een vloermatkader ingewerkt met kokosmat.

7. Keukens

Keuken met alle meubilair van topkwaliteit, die voorzien is van volgende toestellen: spoeltafel met kraan, ijskast, elektrische kookplaat, oven en dampkap.

Hier volgt het detail ervan:

A) MEUBELN: Productlijn HBPG

- Keuze uit 8 fronten
- Zichtbare wanden: keuze uit 6 decors en/of kleuren
- Grepen: assortiment van 20 modellen
- Werkbladen: 4cm dikte – dubbel afgeronde voorkant en keuze uit 15 decors en/of kleuren
- Sokkel: doorlopend – 2 verschillende hoogten en onderaan een dichtingstrip
- Alle onder- en kolomkasten staan op regelbare poten met een groot steunvlak
- Hoogte hangkasten: 71 cm of 56 cm
- Ophanging van de hangkasten: trimentionele regeling met een belasting tot 50kg.
- Volmetalen clipscharnieren – openend tot 107° en trimentionele regeling
- Laden: met dubbelwandig metalen frame, quadri, een bodemplaat van 16mm

- Slow-motion sluiting voor de laden en de frontdeuren
- Plafonddichting boven de kasten = MDF

B) ELECTRO: Merk ZANUSSI

- Inbouwoven wit/zwart – conventionelefunctie – type ZOB 345
- Inbouw ceram. Kookplaat – 4 kookzones en bedieningsnoppen bovenop – type ZKF650LN
- Geïntegreerde frigo/cooler – 156 lt – type ZI 1603 Klasse A
- Inox sierkap – 90 cm breedte – 450 mm /u – met verlichting en metalen vetfilters.

C) SANITAIR : Merk Franke

- Inox inbouw gootsteen type ESX 651 – 11/2 bak met verlek en bijhorende sifon.
- Chromé – ééngreepsmengkraan – type Eco TOP

Voor deze keuken is een handelswaarde voorzien van 5.000,00 € inclusief plaatsing / exclusief BTW.

In de toonzalen van Keukenhuis kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken op maat uitgewerkt worden.

De voorziene particuliere som zal dan in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

(De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief).

8. Sanitaire Installatie

8.1 Voorziene handelswaarde toestellen

Schrauwen levert badkamer en sanitair:
Standaard keuze badkamer en sanitair.

Omschrijving van de standaard badkamerinrichting en sanitair

Zoals voorzien in de aankoopprijs, inbegrepen uitrustingen plaatsing (excl. BTW) informatief

- **Badkamermeubel** en toebehoren

Onderkast SGB Saniselect wit 60cm 2 deuren

Wastafelblad SGB Saniselect z uitsn wit 80cm

Handdoekhouder SGB Saniselect 2 armig alu mat 46,5cm

Spiegel SGB Saniselect met bevestiging wit 4mm 80cm

Kolomkasten SGB Saniselect 1 deur wit 35cm

Alape EW3 inbouw wit 47,5 x 47,5cm

Wastafel menkranen met automatische led chroom

Merk Hansa

Meubelwasser afvoer

Viega plaatsbesp meubelsifon 6/4"-5/4" x 40mm

SGB hoekstopkr haaks chroom _" x 10mm

- **Bad**

Ligbad SGB Uno acryl (m poten) wit 170 x 75cm
Badafvoer standaard bad aut. Led
Viega Multiplex badafv.komb. z multiset 40/50mm
Viega bijbehoren multiset chroom

Mengkraan thermisch, chroom van het exclusieve merk Hansa
Douchegarnituur Gr Relixa- Plus Exquisit chroom

- **Lavabo's**

Lavabo's: Design van de bekende ontwerper Philippe Starck
III wit 60 x 45cm

Mengkraan met automatische led Merk Hansa Delight Pin
Wastafelplugboutset M10 x 140mm
Geb wastafel- bekensifon chroom 5/4" x 32mm
SGB hoekstopkr haaks chroom _" x 10mm

Spiegel rechth 5mm 60 x 40cm
Spiegelophangingsset

- **Handenwasser**

Handenwasser Design van de bekende ontwerper Philippe Starck
III fontein wit 45 x 32cm

Tapkraan Merk Hansa Biva cghriil 90mm
Fontein standaard afvoer
Viega bekensifon chroom 5/4"
Viega crepin chroom 5/4" x 60mm
Fonteinplugboutset M8 x 90mm
Schell buisje 10mm diam glad chroom 50cm
SGB hoekstopkr haaks chroom _" x 10mm

Uitgietbak (indien van toepassing)
Alape uitgietbak m crepin wit

Dubbele dienstkraan chroom mat _"
Klosetschroef/plug set (=2st) wit
Viega bekensifon chroom 5/4" 100674/m92

- **Toilet**

Hang WC met ingebouwde – verdoken installatie
Geb geluidsisolatie v hangkloset
SGB Jamaica wandkloset m 6 ltr spoeling wit
SGB 500 Eco wc-zitting wit
Geb Sanbloc wc-elem 6/7, 5 ltr incl. voet frontbed
Geb Samba afdekplaat vr sanbloc wit kunststof 2 toetsen eco

- **Douche**

Douche SGB tub acryl wit 90 x90 x 16,5
Regelb 5-poot v tub BW maxi met ADS
Geb reukaflsuiter v tub-sifon opening tot +/- 50mm chroom

Aruba thermische douche menkraan SGB New chroom
Douchegarnituur Oras Sensiva kompl chroom 650 mm
Douchedeure in nis 90 (indien van toepassing)
Draaideur geborsteld glas wit SGB Top 3000 G 90 - 86-90 x 185cm
Douchedeure hoekinstap (indien van toepassing)
SGB Top 3000 hoekinstap 2 del geborsteld glas wit G 79 – 89x185cm
Douchedeure nis "80cm" (indien van toepassing)
SGB Top 3000 draaideur geborsteld glas wit G 80 – 76-80x185cm

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van 2.500 €.

Er wordt een dubbeldienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, etc.

Er zal een toonzaal aangeduid worden alwaar de kopers hun keuze kunnen vastleggen. De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

8.2 Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een vaatwas- en wasmachine is voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

8.3 Zijgevels

In de achtergevel op gelijkvloers wordt er één buitenkraan geplaatst (dubbeldienstkraan).

8.4 Verluchting

Er wordt voor volgende verluchtingen gezorgd: ruimte waar de CV opgesteld staat, dampkap, badkamer en wc. De ventilatiekanalen eindigen met een muurrooster of een mond in kunststof. Wanneer om technische redenen een statisch verluchtingssysteem onmogelijk is, zal er een mechanische verluchting voorzien worden.

9. Elektrische installatie:

9.1 Algemeenheden

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

9.2 Leidingen

Alle leidingen worden verzonken geplaatst, behalve op de kelderverdieping: in opbouw. In de appartementen wordt een individuele zekeringenkast voorzien met automatische zekeringen.

9.3 Schakelaars

De schakelaars zijn van een type ticino of gelijkwaardig. De normale plaatsing gebeurt op +/- 110 cm hoogte. De schakelaars in de gemene delen zijn voorzien van lichtgevende drukknoppen of gelijkwaardig.

9.4 Stopcontacten

De stopcontacten zijn van een gekeurd type. De plaatsing gebeurt normaal +/- 15 cm boven de afgewerkte pas, behalve bvb. boven het keukenwerkblad.

9.5 Verlichtingstoestellen

- Buiten: Aan de inkomdeur, wordt er een buitenverlichtingarmatuur voorzien, geautomatiseerd.

9.6 Voorzieningen in de woning

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

- per slaapkamer: 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 3 stopcontacten
- per hal : 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 2 stopcontacten
- per badkamer: 2 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten
- per douchecel: 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
- per wc: 1 lichtpunt, 1 bediening
- per berging: 1 lichtpunt, 1 bediening
- woonkamer: 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 3 dubbele stopcontacten, wachtbuis thermostaat
- keuken: 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten aanrecht, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
- berging: 1 lichtpunt, 1 bediening
1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact , droogkast, 1 stopcontact CV

Deze lijst is geldig voor de kleinere appartementen (<100m²).

Voor de appartementen met grote opp. (>100m²) bovenop voorzien :

woonkamer : 1 lichtpunt, 1 bediening, 1 dubbel stopcontact.

keuken : 1 dubbel stopcontact aanrecht

hoofdslaapkamer: 1 lichtpunt in dressing, 1 bediening, 1 dubbel stopcontact

9.7 Speciale technieken

■ Parlofoon/videfoon

In de woning wordt een videfooninstallatie aangebracht in verbinding met de gemeenschappelijke inkom en nachtparlofoon. Er wordt een toestel met bedieningsmogelijkheden voorzien in de hal. De inkomdeur van het gebouw is voorzien van een elektrisch cilinderslot.

■ Telefoon

In de leefruimte en in de grote slaapkamer wordt er een telefonisch stopcontact voorzien. Er wordt een dubbele inbouwdoos en leidingen met trekdraad voorzien. De werkelijke aansluiting aan het telefoonnet en/of internet is niet inbegrepen.

■ Radio- en TV-distributie

De installateur voorziet een muurdoorvoering volgens de voorschriften van de maatschappij in de living en in de grote slaapkamer. De werkelijke aansluiting aan het net is niet inbegrepen.

_ Brandbeveiliging

Op alle strategische plaatsen worden rook detectoren geplaatst.

10. Verwarmingsinstallatie – airconditioning - klimaatregeling

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van de radiatoren en de warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer. Er worden overal gewone stalen plaatradiatoren voorzien met gewone kranen, behalve in de slaapkamers: thermostatische kranen. Er wordt een éénpijpsysteem toegepast met verdoken leidingen. De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit vloer.

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens DIN 4701-1959. De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

living en keuken:	22 °C
badkamer:	24 °C
slaapkamers:	18 °C

De CV-combiketel (voor verbruikswater van CV) van Viesman of gelijkwaardig (gesloten toestel) heeft een ingebouwde warmwatervoorziening en garandeert een warm water debiet van 11 liter per minuut.

Klimaatregeling en airconditioning:

Voor constante comfortabele temperatuur winter en zomer:

Wat betreft regeling van temperaturen, vochtigheid en ventilatie is er geen mens die er aan zou twifelen dat de woningen tijdens koudere periodes van het jaar niet zouden voorzien zijn van toestellen voor opwarming van de woning bij te lage temperatuur en vochtigheid.

Verschillende maanden van het jaar kunnen de temperaturen te hoog oplopen in uw woning zonder dat u daar iets kunt aan verhelpen als u geen airconditioning heeft, wat schadelijk is voor uw gezondheid!

Onze voorzieningen van aansluiting:

Op vraag van de klant kan er een doorvoer voorzien worden (living terras) om een flexibel voor een mobiel airco systeem aan te sluiten.

Deze doorvoer is voorzien om de warme lucht die de airconditioner ontwikkelt uit uw appartement te verwijderen.

U kan nu beslissen niets te ondernemen en later opteren voor een eenvoudige portable airconditioner.

11. Schilderwerken

In de privé-delen zijn alleen schilderwerken voorzien in opdracht van de koper.

12. Gemeenschappelijke delen - afwerking

De trap is voorzien in zichtbeton met rubber anti slip. In de inkomhallen van het gelijkvloers is er een cararamarmer voorzien op de vloer.

De inkomdeur is volgens het ontwerp van de architect. De algemene inkom heeft twee armaturen met bewegingssensors . De hal, trapzaal en de gang van de gemeenschappelijke delen, worden geschilderd opgeleverd en de kleur wordt bepaald door de architect. Schilderwerken worden uitgevoerd nadat alle appartementen zijn opgeleverd. De brievenbussen worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect. De verlichting van de gang wordt voorzien van een minuterie. Op elk verdiep is er één bewegingssensor en één armatuur. De inkomhal wordt op aanwijzing van de architect een decoratieve wandafwerking voorzien met impressie.

13. Lift

De lift is een elektrische lift voor 8 personen met een hefsnelheid van 0,63 m/sec of gelijkwaardig, door de promotor en architect te bepalen. De binnenbekleding wordt bepaald door promotor en de architect.

Er komt een lift van het merk Schindler met bijzondere aandacht voor de veiligheid: In geval van stroomonderbreking en of technisch defect zal de lift automatisch verder dalen of stijgen tot het volgend verdiep en de deur openen om liftgebruikers veilig uit de lift te laten!

14. Garage

De parking is voorzien van voldoende lichtarmaturen om een goede verlichting te waarborgen. Deze verlichting gaat automatisch branden bij het binnenrijden van de garage. De meterlokalen zijn voorzien van de nodige armaturen en één schakelaar per lokaal. De volledige elektrische installatie van het ondergrondse gedeelte staat op één gemeenschappelijke meter. Op 1 punt in de garage is er de mogelijkheid om water te nemen.

De bestaande inrijpoort van de inkom van de ondergrondse garage is elektrisch bediend. De poort wordt bediend met een sleutelcontact aan de buitenzijde van het gebouw en met een drukknop aan de binnenzijde. Er is tevens 1 afstandsbediening en sleutel per staanplaats voorzien.

15. Inbraak- en brandbeveiliging

Dag en Nacht videofoons zijn respectievelijk aan buitengevel en in de inkomhall aangebracht.

De videofoons zijn uitgerust met een foto toestel dat alle bezoekers die bij u aanbellen memoriseert. U kan aldus bij thuiskomst overlopen wie er allemaal bij u aan de deur geweest is.

Inbraakbeveiliging

Hoofdingang:

Op het gelijkvloers in inkom worden alle glazen deuren en vensters uit slagvrij meervoudige dubbele beglazing geplaatst met meerpunt sluitingen van ramen en deuren om elke inbraakpoging te voorkomen en te vrijdelen (gepantserd glas).

De voordeur (ingang langs de Italiëlei) vergrendelt automatisch op ingestelde (verstelbare) avond- en ochtendklok. Sleutels voor de benedendeur en inkom zijn dezelfde (sleutelplan).

Garages:

De toegang tot de ondergrondse garage is extra beveiligd en permanent gesloten.

De garagepoort bestaat uit stevige stalen geperforeerde kantelpoort.

De toegang tot de garage is alleen mogelijk met veiligheidssleutel – bediening vanaf open voertuig.

Brandbeveiliging

Ook hier werd niets aan het toeval overgelaten. Uw appartement is volledig uitgerust met rookdetectors in alle plaatsen, tot in de berging toe!

Rookdetectors worden eveneens geplaatst in alle gemeenschappelijke delen.

Op elk verdiep zijn krachtige brandhaspels voorzien die elke beginnende brandhaard binnen een paar seconden kunnen blussen.

Veiligheidsverlichting

Een goede verlichting is essentieel bij de passieve beveiliging. Het hele gebouw wordt in alle gemeenschappelijke delen bijzonder goed verlicht. Uiteraard hebben wij ook noodverlichting voorzien in alle gemeenschappelijke delen.

16 Opmerkingen

16.1 Plannen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen

geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

16.2 Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

16.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

16.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de tien werkdagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

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

16.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out

van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 75% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk.

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

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

ALGEMENE EN AANVULLENDE VOORWAARDEN

1. Toepasselijkheid

De hieronder vermelde algemene en aanvullende voorwaarden maken integraal deel uit van onderhavig verkooplastenboek en zijn derhalve ten volle toepasselijk, hetgeen ook als zodanig door de koper wordt erkend.

2. Wijzigingen in de gebruikte materialen en/of in de voorziene uitvoeringswijze

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in de gebruikte materialen, zoals voorzien in dit verkooplastenboek, alsook, om wijzigingen door te

voeren in de uitvoeringswijze voorzien op de plannen en in onderhavig verkooplastenboek, voor zover deze wijzigingen (i) tot gevolg hebben dat een gelijkwaardig kwaliteitsniveau wordt gegarandeerd, zowel op bouw-technisch vlak als op esthetisch vlak, en (ii) plaats hebben op verzoek van de architect en/of van de bevoegde hogere overheid, of worden doorgevoerd omwille van economische of commerciële redenen, zoals het van de markt verdwijnen van welbepaalde materialen of procédés of omdat blijkt dat bepaalde materialen niet kunnen worden geleverd of slechts binnen een termijn die de normale voortgang van de werken in belangrijke mate zou kunnen verstoren.

De koper heeft inspraak in afwerking voor de hierna volgende posten die in aanmerking komen voor personalisatie.

Deze personalisatie zal exclusief in opdracht van de koper geschieden.

Indien de koper wijzigingen verlangt in de gebruikte materialen en/of in de voorziene uitvoeringswijze voor de stelposten, dient hij de architect tijdig van

deze wens op de hoogte te stellen. Indien de architect oordeelt dat de gevraagde wijzigingen kunnen worden doorgevoerd, zal de architect en de aannemer de koper dienaangaande een prijsofferte voorleggen, dewelke voorafgaand aan de uitvoering door de koper voor opdracht en akkoord wordt ondertekend.

De aldus overeengekomen meerprijs zal vervolgens direct door architect en aannemer worden gefactureerd aan de opdrachtgever koper.

(daarin desgevallend begrepen de bijkomende erelonen voor de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator, begroot zoals uiteengezet onder artikel 3 van onderhavige algemene en aanvullende voorwaarden)

De voornoemde wijzigingen (personalisatie) kunnen hoe dan ook slechts na de voorlopige oplevering van het appartement gebeuren en als alle openstaande facturen betaald zijn, buiten de bijkomende kosten bovenop de stelpost met inspraak in afwerking die gepersonaliseerd wordt.

Volgende posten kunnen met inspraak in afwerking in aanmerking komen:

Badkamer en Sanitair, Keuken en Sanitair, Vloerbekleding, Tegels en Klimaatregeling.

De koper mag zich laten adviseren door een externe architect, ingenieur, expert, advocaat... In geen enkel geval zal enige uitspraak of daad van de door koper aangestelde persoon de verkoper binden.

3. Kosten van de aannemer en erelonen van architect, ingenieur veiligheidscoördinator

De kosten van de aannemer de erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator zijn begrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de vergoeding voor het uitvoeren van de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan hun beroep, met uitzondering van personalisatie, versieringswerken en wijzigingen, op verzoek van de koper, aan de voorziene uitvoeringswijze.

De wijzigingen, op verzoek van de koper, aan de voorziene uitvoeringswijze, zullen door de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator worden aangerekend aan een forfaitair uurloon. De kosten van de aannemer zullen volgens bestek voorgelegd worden aan de koper. Nadat de koper de aannemer schriftelijk de opdracht heeft gegeven om de betrokken wijziging door te voeren zal de aannemer rechtstreeks aan koper factureren.

De eventueel bijkomende gepresteerde erelonen van de architect, de ingenieur en/of de veiligheidscoördinator zullen rechtstreeks gefactureerd worden aan koper, overeenkomstig de modaliteiten omschreven in artikel 2 van onderhavige algemene en aanvullende voorwaarden.

4. Werken uitgevoerd door derden

Schilder-, behang- en decoratiewerken uitgezonderd, is het de koper niet toegelaten om in het appartement werken van om het even welke aard te laten uitvoeren door derden zonder de voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de architect.

Bovendien kunnen de voornoemde schilder-, behang- en decoratiewerken hoe dan ook niet aanvangen alvorens de voorlopige oplevering van het appartement heeft plaats gehad en alle openstaande facturen betaald zijn.

5. Werfbezoeken

De kandidaat-koper en/of zijn afgevaardigden mogen zich zonder de voorafgaandelijk toestemming van de architect of projectontwikkelaar niet op de werf begeven. Zij zullen volledig verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke ongevallen die zich tijdens een niet toegelaten werfbezoek zouden kunnen voordoen, zonder dat zij in dat geval enig verhaal of eis tot schadeloosstelling zullen kunnen uitoefenen ten opzichte van de architect of projectontwikkelaar, de hoofdaannemer of diens onderaannemers, de architect, of ten opzichte van de verzekeraars van de voornoemde personen.

6. Plannen

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden aanvaard als aanvaardbare verschillen, en zullen geen enkel verhaalsrecht of eis tot schadeloosstelling kunnen doen ontstaan in hoofde van de koper. De aanduidingen in onderhavig lastenboek vervolledigen de plannen.

7. Aansprakelijkheid

De projectontwikkelaar en de architect kunnen niet worden aangesproken in betaling van schadeloosstelling en/of in herstel in natura met betrekking tot om het even welke schade die zich zou voordoen ingevolge het vroegtijdig uitvoeren, door de koper zelf of door derden op wie de koper een beroep heeft gedaan, van schilder-, behang- en decoratiewerken in het appartement. Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming, indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Zolang de gemene delen nog niet volledig zijn afgewerkt geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

8. Opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen valt echter ten laste van de koper.

9. Voorverwarming van het gebouw

De kosten voor de voorverwarming van het gebouw gedurende de bouwwerken of gedurende de tijd die nodig geacht wordt door de projectontwikkelaar en/of de architect, vallen ten laste van de koper.

10. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden tot het uitstellen van betalingen, en anderzijds kunnen zij niet van aard zijn om de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, de architect of de aannemer

gaande te maken. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de aard van het gebouw.

11. Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

12. Belastingen

De registratierechten, BTW en alle andere eventuele taksen die betaald dienen te worden met betrekking tot het door de koper gekochte appartement, vallen uitsluitend ten laste van de koper.

13. Gemeenschappelijke lasten

De maandelijkse provisie in deelname in de gemeenschappelijke kosten wordt geschat op 45 Euro.

14. Fietsstallingen

Een ruime fietsberging is voorzien in de kelderverdieping.

