

VERKOOPSLASTENBOEK

RESIDENTIE PADDOCK II



LIGGING

Koninklijke Baan – Lucien Maskenslaan 4– Loskaai 8660 De Panne

BOUWPROMOTOR

NV Duinenveld Houtmarkt 9 8500 Kortrijk

COÖRDINATIE

NV Kuststadbouwbedrijf Houtmarkt 9 8500 Kortrijk

ARCHITECT

Bureau Goddeeris Architecten Beneluxpark 9 8500 Kortrijk



AKTE VAN MEDEËIGENDOM & JURIDISCH STATUUT GEBOUW

Notaris Serge Van Damme Westhoeklaan 66 8660 De Panne

INHOUDSTABEL

1. ALGEMEEN

2. GEMENE DELEN

3. PRIVATIEVE DELEN

4. RUWBOUW EN AFWERKING

4.1 Voorafgaandelijke opmerkingen

4.2 Grondwerken

4.3 Funderingen

4.4 Draagstructuur

4.5 Vloerplaten

4.6 Borstweringen en balkons

4.7 Dakafwerking

4.8 Riolnet

4.9 Trappen

4.10 Buitenschrijnwerk

4.11 Afvoerleidingen

4.12 Gemeenschappelijke inkomhal

5. AFWERKING APPARTEMENTEN

5.1 Algemeen

5.2 Vloerbekleding

5.3 Muurbekleding

5.4 Keuken

5.5 Toilet & Badkamers

5.6 Meubels

5.7 Binnenschrijnwerk

6. TECHNISCHE UITRUSTING

6.1 Verwarming & Sanitair

6.2 Elektriciteit

7. LUCHTVERVERSING

8. GARAGES

8.1 Constructie

8.2 Inrijpoort

8.3 Individuele garagepoort

9. ALGEMENE OPMERKINGEN

1. ALGEMEEN

Ten einde de toekomstige eigenaars van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Het lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven. De technische lastenboeken zijn bestemd voor de aannemers. De individuele kopers van de privatieven kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent het gebouw en het door hen gekochte privaatief.

Het lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing.

RESIDENTIE PADDOCK betreft een stijlvol gebouwencomplex bestaande uit 2 appartementsgebouwen, die op dusdanige wijze zijn ingeplant rond een binnenplein dat er een groene ruimte ontstaat, die toegang verleent tot de appartementen. De gebouwen zijn opgetrokken in een hedendaagse en exclusieve architectuur.

Elk appartement wordt afgewerkt opgeleverd waarbij de koper zelf persoonlijke inrichtingskeuzes kan bepalen in samenspraak met de promotor: vloerbekleding, keuken, badkamer, e.d.

De doordachte planopbouw en binnenindeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om U een optimaal wooncomfort te verzekeren.

RESIDENTIE PADDOCK bestaat uit 48 appartementen, 94 garages en 15 privaatieve bergingen, als volgt verdeeld :

FASE I :

Blok 4/1 : 6 privatieven

Blok 4/2 : 11 privatieven

Blok 4/3 : 10 privatieven



FASE II :

Blok 4/4 : 9 privatieven

Blok 4/5 : 7 privatieven

Blok 4/6 : 5 privatieven

Ondergrondse verdieping -1 : 46 garages, fietsenberging, vuilnisberging ,technische lokalen

Ondergrondse verdieping -2 : 48 garages, 15 privatieve bergingen

Kelderverdiepingen -1 & -2

De trappenhallen en sassen aan de liften van de kelderverdiepingen worden afgewerkt (geschilderd of gepleisterd). Aan de gemene delen van de kelderverdieping -1 zijn eveneens technische lokalen voorzien.

Gelijkvloers

Via de uiterst luxueuze inkomhallen, uitgerust met brievenbussen en bellenbord (videofonie), bereikt men de gemeenschappelijke hall met daaraan gekoppelde traphall en ruime lift. De afwerking van de inkomhallen is uiterst luxueus met vloerbekleding en muurbekleding in natuursteen, volkeramische tegels of gelijkwaardig en dit volgens de nog op te maken detailtekeningen van de architect.

Verdiepingen

Met de (brand)trap of de lift bereikt men de gemeenschappelijke hallen van de verdiepingen. De traphallen en gemeenschappelijke hallen zijn afgewerkt met een sierbepleistering en een volkeramische bevloering (1° keus kwaliteit). Kleuren te bepalen door de architect. De trap in de trappenhal is een betontrap voorzien van antislipneuzen en een metalen trapleuning.

Duurzaam Bouwen :

Volgens de geldende EPB-regelgeving, die bepaalt aan welke minimumcriteria een gebouw moet voldoen op energetisch vlak, dient dit project een maximum E-peil van 40 te behalen. Uiteraard voldoet het aan deze wettelijke opgelegde normering.

In dit project zijn dan ook tal van mogelijkheden aangegrepen om de energiekost zo laag mogelijk te houden. Het S-peil, welke de energetische indicator van de gebouwschil is, bedraagt maximum S31.

Voor elke wooneenheid zal een specifieke berekening gemaakt worden van het E-peil en de mogelijke energiebesparing die eruit volgt. Elke koper ontvangt bij de voltooiing van het project een attest dat bewijst welke het E-peil van zijn appartement is bij Voorlopige Oplevering.

De EPB verslaggever wordt door de bouwheer aangesteld. De EPB verslaggever berekent het S- en E-peil van de residentie, via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energieagentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een Energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de koper.

Voorschriften en richtlijnen :

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw :



De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN – NBN – STS – EPB - ...), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk. De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENORlabel en/of onafhankelijk en goedgekeurde labo-verslagen. Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit. De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen. De bepalingen van de nutsbedrijven. De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw. KB van 25/01/2001 en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = Veiligheidscoördinatie. ☒ Energieprestatieregelgeving (EPB)

De bouwheer kan, in overleg met de architect, te allen tijde de in dit verkoopslastenboek beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt, en/of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, e.d. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect.

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden. Indien dit toch gebeurt, is dit volledig op eigen risico. Hij mag ook geen instructies geven aan de aannemers. Eventuele verlangde aanpassingen zijn aan te vragen aan de promotor.

Krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw kunnen enerzijds nooit een reden zijn tot uitstellen van de oplevering of weigering van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en/of de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan het bouwproces. De bouwheer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerk tengevolge van deze zettingen.

Alle op het plan voortkomend meubilair is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie.

Verzekering :

Voor al onze werken is er een ABR - Algemene Bouwplaats Risico's – verzekering afgesloten door de bouwheer.

Veiligheidscoördinatie :

De veiligheidscoördinator, aangesteld door de bouwheer, heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en erop toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen, na de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overdragen aan de bouwheer.

2. GEMENE DELEN VAN DE RESIDENTIE

Deze omvatten hoofdzakelijk :

- Onverdeeld aandeel in het terrein
- Opmaken van de bouwplannen
- Bouwtaks
- Grondwerken, funderingen, metselwerken, scheidingswanden, het gewapende beton en de vloerplaten, de dorpels

- Rioleringen, verzamelriolen en waterafvoer
- Dakbedekking
- Bekleding en afwerking gemene delen
- Liften
- Buitenschrijnwerk van ramen en deuren
- Buitenglaswerk
- Balustrades
- Balkons
- Terrassen
- Groendaken
- Binnenschrijnwerk van de gemene delen
- Opgaande kolommen van het loodgieterswerk en van de water- en elektriciteitsleidingen
- Het minutenlicht
- De videofooninstallatie
- Gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- Lichtarmaturen van de gemene delen
- Buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen
- Beplanting rond het gebouw
- Inritpoort ondergrondse garages
- Toegangswegen en omgevingswerken

Deze opsomming is niet limitatief en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

3. PRIVATIEVE DELEN VAN DE RESIDENTIE

Deze omvatten hoofdzakelijk :

- Het pleisterwerk van muren en plafonds
- De isolerende deklagen
- De vloer en muurbekledingen, alsook de venstertabletten
- Binnenschrijnwerk en binnenglaswerk
- Sanitaire installatie
- Keuken
- Leidingen en toestellen van de centrale verwarming binnen het appartement
- Elektrische privatieve installatie
- Aansluiting TV en radio
- Hang en sluitwerk

Deze opsomming is eveneens niet limitatief en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

4. RUWBOUW EN AFWERKING GEBOUW

4.1 Voorafgaandelijke bepalingen

Residentie Paddock wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van gebreken, die de stabiliteit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden schaden.

Het afsluiten van de bouwplaats gebeurt op kosten van de bouwheer. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Het onderhoud van de afsluiting gebeurt op kosten van de bouwheer. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken dient de bouwheer op zijn kosten deze afsluiting te verwijderen.



De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve aansluitingskosten op water, gas en elektriciteit, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

De bouwheer neemt eveneens op zich het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing alsook het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige oplevering der werken.

4.2 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van funderingen, kelder en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. Uitgravingen volgens de stabiliteitsplannen van de stabiliteitsingenieur.

In de aannemingsom zijn begrepen : - alle uitgravingen in het algemeen - het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk - stutwerk, beschoeiingen, enz. ...

4.3 Funderingen

De aard van de fundering is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van het type funderingen worden opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

4.4 Draagstructuur

Gewapend beton

Het geraamte in gewapend beton zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp zijn van een studie door het bureel van de ingenieur stabiliteit. De betonstudie is conform de voorschriften van N.B.N. 15.

Metselwerk

Alle metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen. Volgende metselwerken zijn voorzien :

- ondergronds metselwerk in betonblokken
- opgaand metselwerk in snelbouwsteen
- niet dragende binnenmuren in gipsblokken effen afgewerkt, klaar voor de schilder of in metselwerk volgens keuze architect of ingenieur stabiliteit
- gevelmetselwerk in gevelsteen, volgens keuze door de architecten

Alle metselwerken in de kelderverdieping, van de private kelders en alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal gewoon gevoegd worden.

Samenstelling buitenmuren

Van binnen naar buiten:

- Bepoelstering of spuitplamuur
- Draagstructuur in metselwerk of beton
- solatie in polyurethaanplaten (isolatiewaarde conform de EPB regelgeving geldig bij indienen van de bouwaanvraag)
- Luchtspouw
- Gevelmetselwerk / Architectonisch beton

4.5 Vloerplaten

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

4.6 Borstweringen, balkons en terrassen

- Borstweringen van balkons en dakterrassen

De borstweringen zijn volgens ontwerp van de architect en volgens de richtlijnen van de veiligheidscoördinator. De borstweringen zijn voorzien van beglazing.

- Architectonisch beton

Bepaalde elementen van het gebouw zijn vervaardigd uit architectonisch beton die voldoet aan de eisen BENOR, KOMO en CE. De balkons en de decoratieve banden zullen worden uitgevoerd in architectonisch beton: gezuurde afwerking, kleur wit/beige genuanceerd.

- Terrassen van balkons en dakterrassen

De balkons en dakterrassen worden voorzien van een hardhouten terrasafwerking (of gelijkwaardig). Kleur en type te bepalen door de architect.

4.7 Dakafwerking

- Platte daken

Meerlaagse dakdichting geplaatst bovenop de isolatie uit polyurethaanplaten (isolatiewaarde conform de EPB regelgeving geldig bij indienen van de bouwaanvraag) en waarvan in de afwerkingslaag leischilfers zijn toegevoegd. Het dak vertoont voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De dakranden worden uitgevoerd in materiaal en kleur naar keuze van de architect.

- Dakterrassen

Meerlaagse dakdichting geplaatst bovenop de isolatie uit drukvaste polyurethaanplaten (isolatiewaarde conform de EPB regelgeving geldig bij indienen van de bouwaanvraag), waarop een hardhouten terrasafwerking (of gelijkwaardig) wordt geplaatst. Kleur en type te bepalen door de architect.

- Groendaken

Bepaalde daken worden uitgevoerd als zogenaamde groendaken. Meerlaagse dakdichting geplaatst bovenop de isolatie uit polyurethaanplaten (isolatiewaarde conform de EPB regelgeving geldig bij indienen van de bouwaanvraag), waarop een groenafwerking wordt aangelegd.

4.8 Rioolnet

De rioleringen worden aangesloten op de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften en worden uitgevoerd in grès of PVC.

4.9 Trappen

Uitgevoerd in glad geprefabriceerd beton met ingestorte antislipneuzen. De trappen hebben een borstwering ter beveiliging.

4.10 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in 1° keus hardhout (meranti of gelijkwaardig). De ramen worden gebeitst in een kleur gekozen door de architect.

Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing, dikte in functie van de grootte van het raam. De voorziene beglazing heeft een U-waarde 1,1W/m²K en voldoet aan de glasnorm geldig bij het indienen van de bouwaanvraag.

4.11 Afvoerleidingen

De niet zichtbare afvoerleidingen, worden uitgevoerd in PVC of in Geberit. De zichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in materiaal en kleur naar keuze van de architect.

4.12 Gemeenschappelijke inkomhal

De inkomhal wordt luxueus afgewerkt, evenredig met de standing van het gebouw. De vloer en de wanden worden uitgevoerd in een natuurstenen, volkeramische of gelijkwaardige bekleding in combinatie met spiegel, volgens detailplan architect. Er is een brievenbussengeheel voorzien, met een postkastje per appartement. Het bellenbord vormt één geheel met de videocamera en wordt in hetzelfde materiaal uitgevoerd als het brievenbussen-ensemble.

De afwerking maakt deel uit van een decoratiestudie door de architect. Het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, enz. ... worden op maat gemaakt volgens de detailtekening van de architect. Alle lichtarmaturen van de gemene delen zijn voorzien.

5. AFWERKING APPARTEMENTEN

De in dit verkoopslastenboek opgenomen beschrijvingen van materialen, handelswaarden en voorzieningen, zijn van toepassing voor zover voorkomend op de verkoopsplannen.

5.1. Algemeen

De binnenmuren in de appartementen worden, waar ze niet dragend zijn, uitgevoerd in gipsblokken, dewelke volledig vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de regels der kunst.

De muren worden schildersklaar afgewerkt. Dit betekent : muren in metselwerk worden bepleisterd, betonwanden worden afgewerkt met spuitplamuur en gipsblokken worden afgelamd. Sommige wanden worden afgewerkt met gipskartonplaten met achterliggende isolatie omwille van thermische en akoestische isolatie tussen appartementen en/of tussen appartementen en gemeenschappelijke delen. Tegen meerprijs kan een behangafwerking bekomen worden. Het plafond wordt afgewerkt in gladde spuitplamuur.

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren met driepuntsluiting. Het slot is een veiligheidslot met veiligheidsleutels. In de inkomdeur is een spion voorzien.

De binnendeuren van de appartementen zijn van het type volkerndeuren, te schilderen. De op plan vermelde glazen binnendeuren naar de woonkamer zijn van het type Securit, standaardformaat.

De vloerafwerking, met isolatie volgens de EPB regelgeving geldig bij indienen van de bouwaanvraag, bovenop de betonplaat, bedraagt in totaal circa 12cm en omvat :

- vloerbedekking : 1,5cm
- chape : 6cm
- akoestische isolatie : 0,5cm
- thermische isolatie: gespoten polyurethaan 4cm

De dikte van de betonplaat is in functie van de studie van de ingenieur stabiliteit. De vrije hoogte (vloer – plafond) bedraagt ca. 264cm (bij verlaagd plafond ca. 240cm). Bij de dakappartementen bedraagt deze ca. 250 cm (bij verlaagd plafond ca. 220cm). Bij de gelijkvloerse appartementen bedraagt deze ca. 324 cm (bij verlaagd plafond ca. 300cm).

5.2 Vloerbekleding

In alle appartementen is een uiterst luxueuze vloerbekleding voorzien voor hal, keuken, nachthal, badkamer(s) en woonkamer. Het type is te bepalen door de klant in functie van de geplaatste chape, te kiezen uit een vijftal voorgelegde stalen. Standaard formaat 60x60, handelswaarde 35.00€/m² excl. BTW en plaatsing, voeg cementgrijs. De bijhorende plinten hebben een handelswaarde van €12 per lopende meter excl. BTW en plaatsing.

Voor de slaapkamer(s) is 1^o keus laminaatparket voorzien, te kiezen uit een vijftal voorgelegde stalen. Handelswaarde : €25 excl. BTW en plaatsing. De bijhorende plinten hebben een handelswaarde van €10 per lopende meter excl. BTW en plaatsing.

5.3 Muurbekleding

In de badkamer(s) is een luxueuze wandbekleding voorzien.

Standaard formaat 60x60, handelswaarde 35.00€/m² excl BTW en plaatsing, voeg cementgrijs.

Bij douche: wanden douche tot plafond.

Bij bad: badkoffer en wand boven het bad worden afgewerkt met 1 volle tegel. Wandtegels worden standaard afgewerkt met een alu profiel.

5.4 Keuken

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van alle bijhorigheden zoals aansluitstukken, plinten,... . De keukenkasten en het werkblad worden uitgevoerd in gestratificeerde houtvezelplaten. De dikte van de kastdeuren is 18mm. Al de scharnieren van de deuren zullen regelbaar zijn en de deuren van de kasten zullen voorzien zijn van grepen. De schuiven zullen glijden op rolletjes. Al de keukens zullen uitgevoerd worden volgens de regels der kunst.

Volgende toestellen (Merk Miele of gelijkwaardig) zijn in de prijs voorzien. - keramische kookplaat met druktoetsen met 4 vuren - oven met grill en microgolf of combi-oven - vier sterren inbouwfrigo met apart diepvriesvakje - vaatwasmachine - dampkap aangesloten op centraal afzuigingskanaal - spoeltafel met 2 spoelbakken en een chroom mengkraan met mobiele hals

De op de plannen afgebeelde keukens gelden bij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

Handelswaarde :

2- en 3-kamerappartementen : €12.000 excl. BTW en plaatsing



1-kamerappartementen : €10.000 excl. BTW en plaatsing

5.5 Toilet & Badkamers

Algemeen

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen.

Afvoerleidingen

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE buizen polyethyleen van hoge dichtheid, thermisch weerstand biedend aan 100°C (geberit of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

Watertoevoerleidingen

Waterleidingen worden uitgevoerd in meerlaagse vernette polyethyleen kunststofbuizen omgeven door een beschermmantelbuis. De plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.

Uitrustingsdetails die voorzien zijn, indien aangeduid op het verkoopplan:

Toilet

Het toilet is voorzien van :

- hangtoilet met spoelbak
- handwasbakje voorzien van koud water
- handdoekdrager
- wc-rolhouder
- spiegel
- Handelswaarde : € 751,60 excl. BTW en plaatsing

Badkamers

De uitrusting zoals aangeduid op de plannen is inbegrepen in de verkoopprijs. Volgens het type appartement/badkamer zijn volgende zaken inbegrepen:

- lavabomeubel(s) van 90 of 120 cm met 1 wastafel en 1 mengkraan
- spiegelkasten
- onderkasten
- verlichting
- stopcontact
- Handelswaarde lavabomeubel 90 cm : € 1.033,04 excl. BTW en plaatsing
- Handelswaarde lavabomeubel 120 cm : € 1.158,62 excl. BTW en plaatsing

Douche in nis 90x90 met deur:

Douchetub 90x90, acryl wit. De douche is voorzien van een thermostatische kraan (merk Ideal Standard of gelijkwaardig). De douche is voorzien van een draaideur met helder glas.
Handelswaarde € 1.281,42 excl. B.T.W en plaatsing



Ligbad standaardmodel 170cm
Ligbad in acryl met mengkraan (Ideal standard of gelijkwaardig)
Handelswaarde € 567,21 excl. B.T.W en plaatsing

5.6 Meubels

De meubels (los en vast meubilair) afgebeeld op de plannen zijn illustratief en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van de keukenkasten en badkamerkasten (zoals hiervoor vermeld).

5.7 Binnenschrijnwerk

In zijn geheel beschouwd zijn de binnenschrijnwerken door de klant te schilderen.

- inkomdeur :

De inkomdeur van het appartement heeft een brandweerstand van 1/2h.

Aan de binnenzijde van de deur bevindt zich een inox klink, aan de buitenzijde een vaste knop en aan de onderzijde een valdorpel.

Om veiligheidsredenen heeft de inkomdeur een driepuntsluiting, een veiligheidscilinder met eigendomscertificaat en een deurspion. “

- binnendeuren :

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met volle kern van tubulaire spaanderplaat, opgebouwd met een blokkader in MDF en met een aansluitlat in MDF als afwerking van de voeg tussen de muur en de deurkader. De blokkader steekt circa 12 mm uit langs beide zijden van de muur. De deuren zijn voorzien van drie scharnieren, een paar deurkrukken in inox, met rozas, sleutelrozas en sleutel. De draairichting is aangeduid op de verkoopplannen van de architect. Particuliere handelswaarde : € 290,00 /stuk, inclusief levering en plaatsing, exclusief BTW.

Een pivoterende glazen deur (in veiligheidsglas) is standaard voorzien tussen hall en living. Particuliere handelswaarde : € 1.200,00 /stuk, inclusief levering en plaatsing, exclusief BTW, voor standaardhoogte verlaagd plafond 211cm en € 1.850,- voor hoogte niet verlaagd plafond. Locatie van de pivoterende deur op verkoopplan bepaalt de hoogte.

- Waar voorkomend op plan zijn schuifdeuren (te schilderen) voorzien. Particuliere handelswaarde : € 1.600 /stuk, inclusief levering en plaatsing, exclusief BTW en € 2.100,- voor hoogte niet verlaagd plafond. Locatie van de schuifdeur op verkoopplan bepaalt de hoogte.
- verlaagde plafonds, gordijnkasten en binnentrap :

Indien plaatselijk verlaagde plafonds of buisomkastingen voorzien worden volgens noodzaak architect, dan worden deze uitgevoerd in gipskartonplaten, voegen niet afgewerkt, of in MDF.

6. TECHNISCHE UITRUSTING

6.1 Verwarming & Sanitair



Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele gasverwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw en voldoet aan de EPB regelgeving geldig bij indienen van de bouwaanvraag. Er worden plaatstalen geprofileerde radiatoren voorzien in leefruimte en slaapkamers, en in badkamer en/of doucheceel (waar de radiator voorzien is van een handdoekbeugel). De gaswandketel wordt geplaatst in de berging. Alle apparatuur is van een gekend merk en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma. Per appartement wordt een individuele gasteller geplaatst, in het centrale tellerlokaal, die het gasverbruik aangeeft.

Aldus kan men bij een buitentemperatuur van -10°C volgende lokaaltemperaturen bekomen:
Leefruimte en keuken : 20°C Slaapkamers : 18°C Badkamer en douche : 24°C

Het sanitair warm water wordt geproduceerd door een wandgenerator op gas, in doorstroming, gecombineerd met de verwarming. Er wordt dus enkel warm water geproduceerd bij afname, wat een zeer spaarzaam verbruik mogelijk maakt. Vermogen modulerend tot circa 28 kW, overeenkomend met circa 16,1 liter/min. Ruim voldoende vermogen en debiet. In de appartementen met meer dan 1 badkamer/doucheceel wordt een indirect gestookte staande warmwaterboiler uit staal voorzien met een nuttige inhoud van 115 liter. Deze boiler heeft een puntdebiet van 145 liter/10min. en een continu tapdebiet van 615 liter/uur bij 25kW.

De sanitaire distributie- en afvoerleidingen worden berekend met de genormaliseerde debieten per soort apparaat en bijhorende gelijktijdigheidscoëfficiënt, volgens het aantal te bedienen apparaten, rekening houdend met de voorschriften van het sanitair reglement voorgesteld door het WTCB. Voor de warmwaterproductie wordt rekening gehouden met de voorschriften van de norm NBN 345.

De aanvoer van de hoofdleidingen koud water gebeurt via de kelders. Op deze leidingen zijn de verticale stijgleidingen aangesloten en in technische kokers aangelegd, voorzien van de nodige afsluiters en terugslagkleppen met aflaatdispositief. De distributieleidingen (voor koud en warm water) in de individuele woongelegenheden vanaf de verticale kokers worden uitgevoerd in 3 laags VPE – ALU – VPE “buis in buis systeem” of gelijkwaardig (geschikt voor temperaturen van 95°C bij 10bar), waarbij de VPE buis in een soepele geribde kunststofbuis gevoerd wordt, die aldus al de buizen beschermt en de duurzaamheid ervan verzekert. De leidingen van de collector naar de toestellen onderling worden in één stuk geplaatst zonder verbindingen in de dekvloeren. Per appartement wordt een individuele waterteller geplaatst, in het centrale tellerlokaal, die het waterverbruik aangeeft.

6.2. Elektriciteit

Privatieven

De elektriciteit van de appartementen is uitgevoerd volgens de studie opgemaakt door het studiebureel technieken. De individuele tellers van elk appartement worden geplaatst in het centrale tellerlokaal in de kelder waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Een tweede zekeringkast wordt geplaatst in het appartement zelf. Met het oog op een maximale veiligheid wordt ieder verdeelkastje waarin de automatische zekeringen zich bevinden, uitgerust met een differentiële schakelaar. Alle stopcontacten en schakelaars zijn CEBEC-gekeurd. Aard van de stroom : 230V. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type. Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroombedelende maatschappij het eisen. De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift.

De installatie bevat geen lichtarmaturen in de privatieve delen. Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen, alsook de noodverlichting. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten,... zullen ingebouwd zijn, van het schommeltype in witte bakeliet en van het merk NIKO of gelijkwaardig.

De installatie is conform aan de voorschriften van de nutsmaatschappij en het AREI. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter geplaatst in het electriciteitslokaal in de kelder. In het verdeelbord in het appartement zelf zijn afzonderlijke kringen met automatische zekeringen voorzien voor verlichting, stopcontacten, voeding elektrische kookplaat, oven, wasmachine, droogkast en centrale verwarmingsinstallatie.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, e.d. zijn wit. Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de ruimtes in de kelders waar zij in opbouw zijn.

Voorzieningen stopcontacten, schakelaars, ... :

Volgens de plaatsen voorkomend in het appartement :

LIVING

- 2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting
- 8 stopcontacten op plintheogte
- videofoon incl. bel
- 1 data-aansluiting
- 1 aansluiting voor T.V. en radio

KEUKEN

- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht, enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor vaatwas
- 1 stopcontact voor de combi - oven
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

HALL

- 3 lichtpunten aan het plafond meervoudige richting
- 3 schakelaars
- 1 stopcontacten op plintheogte

WC

- 1 lichtpunt enkele richting

SLAAPKAMERS

- 1 lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 2 schakelaars

- 3 stopcontacten op plintheoogte

BADKAMER

- 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting
- 1 lichtpunt boven wastafel, enkele richting
- 2 stopcontacten naast wastafel

DOUCHEKAMER

- 1 lichtpunt boven de lavabo, enkele richting
- 1 stopcontact

BERGING + CV-INSTALLATIE

- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor CV-ketel, of gelijkaardig alternatief
- 1 stopcontact voor boiler, indien noodzakelijk

Voor appartementen met 2 bergingen geldt :

- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast

BERGING met CV-INSTALLATIE

- 1 lichtpunt aan het plafond, enkele richting
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor CV-ketel of gelijkaardig alternatief
- 1 stopcontact voor boiler, indien noodzakelijk

BERGING IN KELDER

- 1 centraal lichtpunt, enkele richting
- 1 stopcontact

Gemene delen

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift.

- De gemene delen worden uitgerust met verlichtingsapparatuur en bewegingsdetectoren. Deze bewegingsdetectoren zijn voorzien op alle cruciale invalswegen o.m. inkomsas, liftpaliers, keldergangen. Deze detectoren vervangen de schakelaars en automatiseren het lichtaansteken bij elke beweging.
- Er wordt een gemeenschappelijke buitenverlichting voorzien. Deze verlichting dient toe te laten het gebouw veilig te betreden of te verlaten bij duisternis en alsook om het veiligheidsgevoel te bevorderen. De buitenverlichting wordt bediend door een minuterie die ingesteld wordt volgens de noden en het jaargetijde en/of een bewegingsschakelaar.

- Videofonie en deuropener

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen per blok. Onderdelen van het merk Comelit of gelijkwaardig. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft. De videofooninstallatie met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in een wand van de inkomhal.

- Liften

De lift zal beantwoorden aan de Belgische normen en Europese richtlijnen inzake veiligheid en snelheid. Per blok is 1 lift voorzien voor 8 personen of 630kg. Draagvermogen met een snelheid van 1m/seconde. De lift zal een spiegel bevatten, een roestvrijstalen handgreep en een noodverlichtingsdispositief bevatten. Er zijn vlamwerende lateraal opende automatische schuifdeuren in twee panelen voorzien.

De liften worden aangedreven met een motor met frequentiesturing welke een lange levensduur heeft en op perfecte wijze de cabine op gewenst niveau stopt.

De kooiafwerking is luxueus. De vloer van de liftkooi wordt uitgevoerd met een identieke bekleding zoals de gemeenschappelijke hal, volgens de keuze van de architect.

7. LUCHTVERVERSING

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een balansventilatiesysteem type D, waarbij de warmterecuperatie zorgt voor een aangename comforttemperatuur. Dit mechanisch systeem omvat enerzijds de aanwezigheid van toevoerventielen die verse buitenlucht blaast in de droge ruimtes via een luchtkanalennet. Deze lucht stroomt via doorstroomopeningen naar de vochtige ruimtes zoals de keuken, toilet, douche- of badkamer en de technische berging die voorzien is voor de plaatsing van een wasmachine/droogkast. De afvoerventielen voeren de vervuilde lucht via een tweede luchtkanalennet af naar buiten. De debieten van aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht zijn in balans.

De ventilatie wordt uitgerust met een warmterecuperatietoestel. In dit toestel geeft de afgevoerde lucht zijn warmte af aan de toegevoerde lucht door middel van een warmtewisselaar. Hierdoor wordt de warmte van de afgevoerde lucht gerecupereerd. Een zomer bypass systeem zorgt ervoor dat de toevoer of afvoer volledig of gedeeltelijk langsheen (en niet doorheen) de warmtewisselaar stroomt zodat de warmteoverdracht volledig of gedeeltelijk gestopt wordt.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

De ondergrondse parking wordt mechanisch afgezogen in overeenstemming met de brandweervoorschriften.

8. GARAGES

8.1 Constructie

De vloerplaat wordt uitgevoerd in gepolierd beton, de binnenwanden in zichtbaar blijvend metselwerk of beton. De gewelven van de kelder tussen verdieping -1 en -2 bestaan uit geprefabriceerde gladde platen opgegoten met beton die ter plaatse wordt gepolierd en van voldoende dikte volgens berekening van de ingenieur stabiliteit.



8.2 Inrijpoort

De algemene inrijpoort naar de ondergrondse garages is een sectionaalpoort (merk Crawford of gelijkwaardig) met een elektrische bediening. De poort is geautomatiseerd met afstandsbediening.

8.3 Individuele garagepoort

De individuele garagebox heeft een stalen kantelpoort, standaarduitvoering, manuele bediening, voorgelakt met cilinderslot.

In elke garage is een individueel lichtpunt met armatuur en een stopcontact voor occasioneel gebruik (niet voor permanent verbruik (zoals bij bv. diepvries, droogkast,...)) voorzien.

Er ligt een voedingskabel klaar voor een elektrisch bediende garagepoort, indien de koper die als optie wenst te installeren.

9. ALGEMENE OPMERKINGEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minime afwijken zich voordoen, zowel in min als in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot enige schadevergoeding door één van de partijen rechtvaardigen.

De promotor behoudt zich het recht voor aanpassingen van het huidige lastenboek en plannen te maken, indien deze nodig geacht worden door de architect en/of de ingenieur of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard ook, voor de definitieve oplevering door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer. De versieringswerken kunnen pas uitgevoerd worden vanaf de voorlopige oplevering. De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig kuisen van ruiten, vloeren en toestellen is ten laste van de kopers.

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer, aannemer of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Extra werken, gevraagd door de koper, worden slechts uitgevoerd na het ondertekenen door de koper van een bestelbon.

In het geval bepaalde materialen niet dienen geleverd en/of geplaatst te worden door de bouwheer, zullen deze gecrediteerd worden aan 75% van de vermelde handelswaarde. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden op de laatste betalingschijf, nl. oplevering.

