

RESIDENTIE 'FERONIA I'

VERKOOPSLASTENBOEK

LIGGING : Nellenslaan 125
8300 Knokke-Heist

PROMOTOR : Feronia Bouw nv
Natiënlaan 265 bus 21
8300 Knokke-Heist

ARCHITECT : Luc De Beir + Architecten
Elizabetlaan 125
8300 Knokke-Heist

VERSIE : 19/04/2019

INHOUDSOPGAVE

1. ALGEMEENHEDEN	4
1.1. Voorwerp van de onderneming	4
1.2. Prijsbepaling	4
1.3. Plannen	4
1.4. Lastenboek	4
1.5. Materialen	5
1.6. Ereloon architecten	5
1.7. Wijzigingen	5
1.8. Aansluitingen	5
1.9. Toegang tot de werf	5
1.10. Verzekeringen	6
1.11. Taksen en belastingen	6
1.12. Zettingen van het gebouw	6
1.13. Voorlopige oplevering, waarborgtermijn en definitieve oplevering	6
2. DE RUWBOUW	7
2.1. Grondonderzoek	7
2.2. Bouwplaatsinrichting	7
2.3. Grond- en funderingswerken	8
2.4. Rioleringswerken	8
2.5. Gewapend beton	8
2.6. Metselwerk	9
2.7. Blauwe hardsteen	9
2.8. Gevelbekleding	10
2.9. Dakwerken	10
2.10. Buitenschrijnwerk - Garagepoorten	10
2.11. Terrassen voor- en achtergevel	11
2.12. Balustrades en zichtschermen	11
2.13. Isolatie	12
2.14. Rookafvoer en ventilatie	12
3. DE AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN.....	14
3.1. Algemeen	14
3.2. Trappenhuizen	14
3.3. Technische uitrusting	14

4. DE AFWERKING VAN DE PRIVATIEVEN (APPARTEMENTEN)	16
4.1. Algemeen	16
4.2. Binnenschrijnwerk	16
4.3. Sluitwerk	16
4.4. Beplevering	16
4.5. Bevloering en chape	16
4.6. Wandbekleding	17
4.7. Venstertabletten	17
4.8. Verwarming	18
4.9. Sanitair	18
4.10. Keuken	19
4.11. Elektrische installatie	19
4.12. Videofonie	21
4.13. Telefoon	21
4.14. Radio en TV	21
4.15. De lift	21
4.16. Schilderwerken	22
4.17. Gashaarden.....	22

1. ALGEMEENHEDEN

1.1. Voorwerp van de onderneming

De onderneming heeft tot doel het oprichten van een appartementsgebouw,
genaamd : Residentie Feronia I
Nellenslaan 125
8300 Knokke-Heist

1.2. Prijsbepaling

Alle verkoopprijzen zijn steeds exclusief BTW, registratiekosten en notariskosten : deze zijn ten alle tijde voor rekening van de koper.

1.3. Plannen

De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architecten, na meting van het terrein. De verschillende maten die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, meubels, enz.... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. Opkuis-, schilder- en behangwerk, verlichtings- en laagspanningsarmaturen zijn niet inbegrepen ; evenals de kosten voor verwarming vóór de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van het appartement te bevorderen. De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De gevels zijn vol berekend. De afmetingen van de terrassen staan apart aangeduid.

1.4. Lastenboek

De gebouwen worden opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door het architectenbureau Luc De Beir + Architecten, Elizabetlaan 125 te 8300 Knokke-Heist, en volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau. Een EPB-verslaggever (energie prestatie voor gebouwen) zal worden aangesteld. De promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen en richtlijnen van de hierboven vernoemde studiebureaus. Nochtans kan de promotor na raadpleging van de architect en ingenieurs wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig, noodzakelijk of vereist zijn door de administraties en/of technieken.

1.5. Materialen

De promotor behoudt zich het recht sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene ; dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden kunnen bekomen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).

1.6. Erelaan architecten

Het ereloon van de architecten en studiebureaus is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van gevraagde decoratiewerken eventueel aangevraagd door de koper.

1.7. Wijzigingen

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren en voor zover ze voldoen aan de reglementen van de mede-eigendom en niet nadelig zijn voor de stevigheid van het gebouw, het uitzicht ervan, de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning of andere.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel van de werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De architect kan geheel alleen en volstrekt vrij oordelen over dergelijke vragen van kopers. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden meegedeeld aan de promotor, die ze voor uitvoering eerst schriftelijk dient goed te keuren. Aan andere personen meegedeelde wijzigingen zijn niet van tel.

Op alle uitgevoerde veranderingswerken aan reeds uitgevoerde werken wordt een meerkost van 20% (twintig procent) aangerekend voor de administratie-, uitvoerings- en architectuurkosten.

Bij annulering van contractueel voorziene werken wordt de minwaarde voor de niet uitgevoerde werken berekend op basis van de werkelijke kostprijs en bedraagt deze maximaal 80% van de voorziene handelswaarde.

1.8. Aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de hoofdwaterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV- en telefoondistributie en de rioolaansluiting op het openbare rioleringsnet vallen ten laste van de koper, alsook de waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen.

1.9. Toegang tot de werf

De kopers hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper, de promotor of de coördinator, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dat geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen op de verkoper, de promotor, de coördinator, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

1.10. Verzekeringen

Vóór de aanvang van de werken is door de promotor een polis alle bouwplaatsrisico's (ABR-polis) afgesloten. Deze eindigt bij de voorlopige oplevering of ingebruikname van het gebouw.

1.11. Taksen en belastingen

De BTW en andere eventuele taksen op facturen zijn ten laste van de koper. De eigenaars van de appartementen bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Derhalve moeten zij vanaf de voorlopige oplevering de reglementaire belastingen dragen, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden.

1.12. Zettingen van het gebouw

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

1.13. Voorlopige oplevering, waarborgtermijn en definitieve oplevering

Voorlopige oplevering

De koper wordt door de promotor of architect uitgenodigd om over te gaan tot de voorlopige overname, geldend als goedkeuring der werken.

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd.

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

Waarborgtermijn

De waarborgtermijn is één jaar en loopt met ingang van de datum van het proces-verbaal van voorlopige oplevering, of desgevallend na de stilzwijgende voorlopige aanvaarding ; dit is de datum waarop het appartement in gebruik genomen wordt.

Definitieve oplevering

De definitieve oplevering geschiedt na de waarborgtermijn van 1 jaar en dit op verzoek van de koper. Achttien maanden na de voorlopige oplevering zonder verzoek van de koper, is de oplevering definitief.

2. DE RUWBOUW

ALGEMENE TECHNISCHE BESCHRIJVING

Afbraak en voorbereidende werken

De promotor zorgt voor :

- Afbraak en strippen van de bestaande gebouwen + bouwrijp maken van het terrein.
- Inplanten van de werken.
- Plaatsbeschrijving van het openbaar domein en de omliggende residenties.
- Beschermingsmaatregelen eigendommen en openbare infrastructuur.

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

2.1. Grondonderzoek

Een grondonderzoek of grondsondering wordt uitgevoerd in de bouwzone op weloverwogen punten. Via het grondsonderingsverslag wordt de weerstand van de grond bepaald en bepaalt de stabiliteitsingenieur het funderingstype.

2.2. Bouwplaatsinrichting

- Het afsluiten van de bouwplaats :
De promotor zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Knokke-Heist ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de promotor gedurende de volledige periode van de werken. Enkel de promotor heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de promotor.
- Diverse aansluitingen :
De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de waterteller), gas (tot en met de gasteller), electriciteit (tot en met de teller (incl. kast)), distributie, telefoon en riolering vallen ten laste van de koper, evenals de waarborgen die voortvloeien uit de aansluiting.
Indien voor de verwerking van afwerkingsmaterialen, het drogen van de lokalen, e.d. de noodzaak ontstaat om de privatieven op te warmen, kunnen tellers electriciteit en gas op naam van de kopers geopend worden. De kopers zullen vanaf dat ogenblik ook de kosten voor verbruik dragen.
- Volgende zaken vallen eveneens ten laste van de promotor :
 - het onderhoud van de werken tot aan de voorlopige oplevering van de privatieve delen van het appartement
 - het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige oplevering van de werken

2.3. Grond en funderingswerken

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

De fundering wordt aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

Alle aan- en afvoer van grond gebeurt overeenkomstig de vigerende milieuwetgeving.

Indien nodig wordt het grondwaterpeil verlaagd door middel van een bemaling (uitvoeringswijze in functie van de bouwplaats en na studie van de ingenieur stabiliteit).

Aansluitend op het 'Algemeen reglement op de elektrische installatie' wordt een aardingslus onder de funderingen van het gebouw aangebracht.

2.4. Rioleringen

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn "Geberit"-buizen die Benor-gekeurd zijn. De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan de constructie van de kelderverdieping. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak.

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

2.5. Gewapend beton

De draagstructuur wordt berekend door de ingenieur stabiliteit, rekening houdend met de genormeerde belastingen en uitvoeringsdetails (doorboringen, openingen, latere afwerkingen zoals vloeren, ...) en bestaat uit elementen in gewapend beton – al dan niet geprefabriceerd (wanden, platen, balken, kolommen, lintelen, verdeelbalken, ...), elementen in staal (balken, ...) en elementen in hout (houten dakgebinte).

De samenstelling van het beton en de wapening wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit. De betonstudie is conform aan de voorschriften van de Eurocode. De ingenieur stabiliteit draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie, ook de coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door hem bepaald. Hierdoor kan het voorkomen dat in uitvoering kolommen en/of balken andere dimensies en/of plaats krijgen dan op de verkoopplannen. Zichtbare balken en kolommen zullen dan ook als normaal beschouwd worden evenals sommige leidingen, putdeksels, e.d. al dan niet vermeld op de plannen.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur stabiliteit en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer ruwbouw. Zichtbaar blijvende betonvloeren worden afgewerkt in polybeton.

De plafondconstructie wordt uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen (prédallen of gewelven), waarbij door het aanbrengen van een druklaag en bewapening de elementen aan elkaar worden verbonden, of ter plaatse gestorte betonplaten, volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit.

De vloerplaten van de appartementen worden voorzien voor een gebruiksbelasting van 200 kg/m².

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden akoestisch geïsoleerd.

De uitspringende balkons en delen van de gevel aangeduid op de plannen zijn elementen in architectonische beton. Materiaal, kleur en textuur zijn volgens de richtlijnen van de architect.

2.6. Metselwerk

Alle metsel- en betonwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken/betonwerken zijn voorzien :

- ondergronds metselwerk in betonblokken en/of gewapend beton volgens de studie van de stabiliteitsingenieur
- dragende muren in gewapend beton
- niet-dragende binnenmuren in snelbouwmetselwerk (dikte ca. 9 cm, tenzij anders vermeld op de plannen), gepleisterd, klaar voor de schilder
- gevelmetselwerk in gevelsteen

Alle metselwerk in de kelderverdieping, de privatieve bergingen en alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal gewoon gevoegd worden. In ondergrondse verdiepingen zijn geen pleisterwerken voorzien.

Op de plaatsen waar volgens de plannen gevelmetselwerk voorzien is, wordt het parementmetselwerk uitgevoerd met gevelstenen in gebakken aarde volgens de keuze van de architect in harmonie met de architectuur. Het metselwerk wordt na het volledig opmetselen opgevoegd door middel van een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect. Waar nodig worden de nodige vochtweringen en verluchtingen voorzien. De voeg tussen ramen en gevelmetselwerk wordt uitgevoerd met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma.

2.7. Blauwe hardsteen

Blauwe hardsteendorpels zijn voorzien aan de inkomdeuren van de residentie, ter hoogte van de ramen op het gelijkvloers, voor zover nodig, en daar waar noodzakelijk voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden.

De blauwsteen wordt met zorg afgewerkt en samengevoegd, conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

2.8. Gevelbekleding

De gevel vooraan wordt bekleed met een lichtkleurige natuursteen volgens de keuze van de architect. De gevel achteraan wordt opgemetseld in een lichtkleurige parementsteen.

2.9. Dakwerken

De dakwerken worden uitgevoerd volgens de architectuurplannen opgemaakt door de architect en de stabiliteitsstudie opgemaakt door de ingenieur stabiliteit.

2.9.1. Platte daken

Voor de platte daken levert de aannemer ruwbouw schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor de volledige waterdichtheid van de dakbekleding. Alle platte daken worden in helling naar de tapgaten toe uitgevuld met een schuimbeton met cellulaire structuur of een gelijkwaardig alternatief. Verder bestaan de platte daken uit een dampscherm, pur-isolatie – dikte conform de isolatie norm EPB – en een waterdichting.

De dakrand-, dakkappen- en muuraansluitprofielen worden uitgevoerd in aluminium geanodiseerd of gelijkwaardig.

De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingssysteem en anderzijds het afvoerleidingstelsel.

2.9.2. Hellende daken

De gebruikte structuurmaterialen bestaan uit beton en/of hout, voorzien van kepers/gordingen, windverbanden, panlatten, ... nodig om de dakopbouw te realiseren. Het onderdak wordt uitgevoerd in asbestvrije menuiserite of gelijkwaardig. Dakbedekking zelf d.m.v. tegelpannen.

2.9.3. Afwatering

De waterafvoer wordt voorzien d.m.v. de nodige koperen goten en afvoerbuizen. De niet in de gevel zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof (HDPE of PVC). De nodige hulp- en bevestigingsstukken worden voorzien om een afvoer volgens de regels der kunst mogelijk te maken. Op plaatsen waar het noodzakelijk is worden dakspuwers geplaatst. De regenput wordt volgens de geldende voorschriften voorzien.

2.10. Buitenschrijnwerk - Garagepoorten

Alle buitenschrijnwerk is van kwalitatief hoogwaardig aluminium. De profielen zijn van het drie kamertype. De thermisch onderbroken profielen zijn samengesteld uit een binnen- en buitenprofiel, doorlopend, onvervormbaar en onverschuifbaar gekoppeld door middel van glasvezelversterkte polyamide, polythermid strippen of polyurethaanhars. De tint van het profiel is een Ral kleur te bepalen door de architect.

Alle beslagwerk is corrosiewerend, van hoogwaardige kwaliteit en aangepast aan de dimensies van de raamvlakken.

Alle kolombekledingen worden in MDF uitgevoerd. Er zijn elektrisch bediende opbouw rolluiken voorzien aan de achtergevel op de verdiepingen 0 t.e.m. 6 en op de voorgevel op het gelijkvloers. De overige verdiepingen zijn op de voorgevel voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Bij opendraaiende ramen wordt in het betreffende lokaal één vleugel draai-kip uitgevoerd. De schuiframen zijn van het type hef-schuifraam. Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de ramen en deuren uitgepleisterd.

Alle buitenramen zijn voorzien van een performante hoog dubbel isolerende beglazing om te voldoen aan de EPB regelgeving.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien. Er wordt een speciale, gepatenteerde sleutelcombinatie geïnstalleerd (= sleutelplan) zodat men per appartement maar één toegangssleutel nodig heeft (inkom residentie – brievenbus – inkom appartement – ...).

De afgesloten garageboxen worden voorzien van elektrisch bediende sectionaalpoorten en zijn te bedienen met een zender.

De garagepoort buiten op niveau min één wordt afgesloten door middel van een sectionale poort. De poort bestaat uit dubbelwandige PU-geïsoleerde verzinkte stalen panelen dikte 42 mm. De poort is automatisch bedienbaar door middel van een handzender. De poort kan eveneens geopend worden via een sleutelcontact naast de poort.

2.11. Terrassen voor- en achtergevel

Terrassen / balkons bestaan uit elementen in geprefabriceerde, architectonische beton – wit gepolierd aan de voorgevel. Aan de achtergevel zijn de balkons gestraald en in een grijze kleur.

Dakterrassen worden uitgevuld met een hellingsbeton, waarop een damp scherm, pur-isolatie en waterdichting wordt aangebracht. Afwerking met effen hardhouten planken klasse 1 of een betegeling in keramische tegels of natuursteenstegels.

2.12. Balustrades en zichtschermen

De beschermende balustrades aan de buitenzijde van de terrassen worden aan de voorgevel uitgevoerd in glas en aan de achtergevel in staafbalustrades conform de veiligheidsvoorschriften.

Aan de achtergevel worden zichtschermen tussen de terrassen uitgevoerd in glas met aluminium profielen conform de veiligheidsvoorschriften.

2.13. Isolatie

2.13.1 Thermische isolatie

In alle gevelmuren, in alle daken en in de vloeropbouw is een thermische isolatie voorzien, welke noodzakelijk is om warmteverliezen te beperken zodat het energieverbruik daalt.

In de spouw worden harde isolatieplaten – dikte conform EPB-norm – geplaatst. Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte. In de dakconstructie worden glaswolflensdeken – dikte conform EPB-norm – aangebracht samen met een damp scherm. Ze worden aangebracht volgens het gabariet van de kamers.

2.13.2. Akoestische isolatie

Om geluidshinder te beperken, wordt waar nodig akoestische isolatie geplaatst. In de appartementen wordt over de volledige vloer een geluidswerende isolatie voorzien.

De scheidingswanden tussen de appartementen van de residentie onderling zijn als volgt samengesteld : 16 cm gewapend beton + 4 cm akoestische isolatie + 10 cm silicaatsteen. De scheidingswanden tussen de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten worden geïsoleerd met een akoestische plaat (type Calibel of gelijkwaardig) bestaande uit een 9,5 mm dikke gyprocplaat met op de rugzijde een gelijmde laag stijve glaswolplaat – dikte conform EPB-norm.

Maatregelen worden genomen om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken (voeding en afvoeren), evenals van de ventilatie (luchtdoorgang en ventilatiegroepen).

2.13.3. Hydro isolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

2.14. Rookafvoer en ventilatie

2.14.1. Rookafvoer

De rookgasafvoer van de individuele gaswandketels gebeurt met behulp van geprefabriceerde metalen kanalen volgens het CLV-systeem, bestemd voor de afvoer van rookgassen en toevoer van verse lucht.

2.14.2. Ventilatie

Er wordt voor elk appartement individueel voorzien in een ventilatiesysteem van het type D ('balansventilatie'). Het systeem is gebaseerd op het creëren van een evenwicht tussen aanvoer van verse lucht en afvoer van vervuilde lucht in het appartement.

In het toestel zijn aparte energiezuinige ventilatoren voor aanvoer en afvoer voorzien. Vervuilde lucht wordt verwijderd via afvoerroosters in 'natte' ruimtes zoals badkamer, douche en toilet.

Simultaan levert de groep via een kanaal dat in verbinding staat met de buitenlucht, verse lucht aan in 'droge' ruimtes zoals de leefruimte en de slaapkamers.

Voor de aanvoer van verse lucht (pulsie) worden ventilatieopeningen voorzien in de plafonds van oa. de leefruimtes en de slaapkamers.

Vervuilde lucht (extractie) wordt via de daartoe voorziene ruimte onder de deuren (speling) en vervolgens via roosters oa in de badkamer, douche en toilet afgevoerd.

Door warmteterugwinning wordt de warmte die zich in de vervuilde lucht bevindt, gedeeltelijk teruggewonnen voor het opwarmen van de verse lucht.

Omwille van het toegepaste balansventilatiesysteem in het appartement dient door de koper een recirculatiekap gekozen te worden.

Er kunnen enkel condenserende droogkasten worden toegepast.

3. DE AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1. Algemeen

De afwerking van de gemene delen maakt deel uit van een decoratiestudie door een interieurarchitect.

De vloer van de inkomhal vooraan en liftsassen grenzend aan de appartementen bestaat uit natuursteen tegels, te kiezen door de interieurarchitect in functie van de totale afwerking. De muren van de inkomhal worden bekleed met een lambrisering in natuursteen en/of wandbekleding en/of in decoratief schilderwerk.

De inkomhal vooraan wordt tevens voorzien van een verlaagd plafond met ingebouwde verlichting of opbouwarmaturen. Alle armaturen in de gemene delen zijn voorzien.

Het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, enz... worden op maat gemaakt volgens detailtekeningen van de interieurarchitect.

De inkomdeur en de sasdeur toegang gevend naar de gemeenschappelijke hallen, traphallen en liften worden opgeleverd met automatische deuropompen.

De niet beklede wanden van de gemene delen, evenals de traphal op de verschillende verdiepingen worden geschilderd, de vloerafwerking bestaat uit keramische of natuursteen bevloering te kiezen door de interieurarchitect.

De vloerplaten van de kelderverdiepingen worden uitgevoerd in beton. De vloerplaat wordt onmiddellijk na het storten gepolierd. Deze afwerking komt ook voor bij de bergingen en technische lokalen.

De gewelven van de kelder bestaan uit gladde beton van voldoende dikte volgens de berekeningen van de ingenieur stabiliteit.

De binnenwanden in kelders en bergingen zijn in zichtbaar blijvend metselwerk en/of beton naargelang de studie van de stabiliteitsingenieur.

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de private kelders, bergingen, parkings, garages, enz...

3.2 Trappenhuizen

Traptreden zijn in natuursteen of granito bevloering (te kiezen door interieurarchitect), met bijpassende plinten en overlopen. Trapleuning in geschilderd metaal of in aluminium.

De bordessen worden eveneens in granito of natuursteen uitgevoerd. De muren worden voorzien van schilderwerk of spuitwerk.

3.3. Technische uitrusting

Elektrische installatie

De inkom, de gangen en de trappen worden verlicht met decoratieve verlichtingsarmaturen die geïntegreerd worden in het concept van de interieurarchitect.

Veiligheidsverlichting is voorzien volgens de wettelijke bepalingen.

Voor onderhoud worden een aantal contactdozen voorzien.

In de inkomhal wordt een videofonie voorzien. De inkomdeur tot het gebouw kan vanuit de appartementen ontgrendeld worden.

De circulatiezones worden verlicht met gesloten hermetische TL-verlichtingsarmaturen.

Veiligheidsverlichting wordt aangebracht volgens de wettelijke bepalingen.

De toegang tot de parkeerplaatsen kan bediend worden met een zender.

Branddetectie en beheersing

Ten behoeve van de brandmelding worden handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien.

Er worden, conform de wettelijke bepalingen en conform de eisen van de brandweer voldoende slanghaspels voor brandbestrijding voorzien.

Naast de nodige slanghaspels wordt het gebouw eveneens uitgerust met de eventueel nodige handblussers voor brandbestrijding, dit in navolging van het brandpreventieverslag opgemaakt door de brandweer.

Ventilatie

De circulatiezones van de ondergrondse parking zijn uitgerust met een mechanische extractie die de uitlaatgassen van de wagens afzuigt.

De vuilnisberging wordt mechanisch geventileerd.

4. DE AFWERKING VAN DE PRIVATIEVEN (APPARTEMENTEN)

4.1. Algemeen

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

De vermelde afwerkingsbudgetten in dit lastenboek gelden als particuliere prijzen inclusief BTW op het moment van de uitvoering van de werken.

4.2. Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van de appartementen is een inbraakwerende deur met een brandweerstand RF 30 min. (handelswaarde 1.800 euro excl. BTW, incl. plaatsing).

Alle binnendeuren zijn van het type blokdeur achteraf te schilderen (handelswaarde 700 euro/deur incl. kruk, excl. BTW, incl. plaatsing).

Tussen de hal en de leefruimte wordt een glazen deur voorzien (handelswaarde 1.500 euro incl. kruk, excl. BTW, incl. plaatsing).

Daar waar leidingen van CLV of ventilatie zich in de badkamer, toilet of slaapkamer bevinden zullen zij omkast worden met een verlaagd plafond in gyproc dat schilderklar wordt opgeleverd.

4.3. Sluitwerk

De ingangseuren op gelijkvloers zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Er zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement. Verder is, in combinatie met de algemene inkomdeur en de inkomdeur van het appartement, een veiligheidscilinderslot voorzien voor de respectievelijke private berging en brievenbus.

Deurknoppen en deurkrukken in private delen (appartementen) zijn in inox.

4.4. Bepkeistering

In alle ruimten worden de muren traditioneel glad bepleisterd. De plafonds worden in spuitplamuur uitgevoerd. De dakstructuur wordt bepleisterd op stucanet geplaatst op een latwerk van 2,5 cm dik. Eventuele verlaagde plafonds worden in gyproc uitgevoerd.

De wanden in de badkamer en douchekamer, waar achteraf een tegelafwerking tegen geplaatst wordt, worden gecementeerd.

De pleisterwerken en gyproc worden klaar voor de schilder afgewerkt d.w.z. de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren, plamuren, e.d.).

4.5. Bevloering en chape

- De vloerchape wordt geplaatst volgens het principe van de vlottende vloeren en ligt onafhankelijk van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidsisolatie en randstroken. De chapes zijn voorzien in alle bewoonbare plaatsen.

Vloersamenstelling :

- de draagstructuur
 - een laag geluidswerend materiaal :
 - * op de verdiepingen : thermogran dikte minimaal 3 cm + 1 cm Accorub of gelijkwaardig inclusief randstroken
 - * op het gelijkvloers : een laag thermische isolatie PUR dikte volgens EPB studie + een laag akoestische isolatie met name plastifoam of gelijkwaardig (dikte 5 mm) inclusief randstroken
 - de chape met een dikte aangepast aan de te plaatsen vloerbekleding
 - de vloerbekleding zelf
- Alle vloeren van de woongelegenheden (keuken, badkamer, douchekamer, berging en toilet) worden afgewerkt met een keramische vloertegel naar keuze voor zover niet geplaatst. Handelswaarde tot 50 euro/m² (excl. BTW, excl. plaatsing). Voor de leefruimte, de (nacht)hal en de slaapkamers is een samengesteld parket voorzien met een handelswaarde (incl. plaatsing) tot 100 euro/m² (excl. BTW).

Nota : - plaatsing ten laste van de promotor
- speciale uitvoeringen (diagonaal, decors, glasmozaiek ...) kunnen aanleiding geven tot meerkosten voor plaatsing

Plinten : Bij de keramische vloeren en het parket zijn de plinten in overeenstemming met de vloer en het parket. Handelswaarde : 10 euro/lm excl. BTW
In de badkamer en toilet is de faiencebekleding tot op de vloer.

4.6. Wandbekleding

Er is een vrije keuze van wandtegels met een handelswaarde van 50 euro/m² excl. BTW niet geplaatst.

Detailering :

- Keuken : tussen keukenkasten
- Badkamer - douche - toilet : faiencetegels afgewerkt met volle tegel tot plafondhoogte

Nota : - plaatsing ten laste van de promotor
- speciale uitvoeringen (diagonaal, decors, afwijkende afmetingen, geredificeerd,...) kunnen aanleiding geven tot meerkosten voor plaatsing

4.7. Venstertabletten

Naar keuze in natuursteen met een dikte van 2 cm (type Mocca of Moléanos) of in MDF brut. Voorzien daar waar nodig.

4.8. Verwarming

Per woongelegenhheid is een afzonderlijke verwarmingsinstallatie voorzien, op basis van een aardgasgestookte individuele condenserende wandketel van het merk Vaillant of gelijkwaardig.

De installatie wordt ontworpen op basis van een gegarandeerde binnentemperatuur in de circulatieruimten van 18°C, in de leefruimte van 22° C, in de badkamer van 24° C en in de slaapkamers van 20° C bij een buitentemperatuur van –10° C.

In de toiletten, de bergingen en de algemene delen wordt geen verwarming voorzien.

De verwarming in de ruimten is voorzien door middel van vlakke plaatstalen radiatoren van het type Integra (Radson) of gelijkwaardig voorzien van een metalen omkasting en thermostatische kranen.

In de badkamer en de douchekamer(s) is een sierradiator van het type Vasco Iris of gelijkwaardig voorzien. De digitale klokthermostaat is programmeerbaar voor dag- en nachtrekime.

De afvoer van de verwarming is georganiseerd via een CLV-systeem. Daar wordt enkel van afgeweken indien de positie van de ketel een natuurlijke afvoer van de rookgassen naar de buitengevels of de dakbedekking toelaat.

4.9. Sanitair

Sanitaire uitrusting volgens ontwerp en voor zover de lokalen aanwezig zijn (zie plannen). Het waterverbruik van de gemeenschappelijke teller wordt afzonderlijk verrekend door middel van individuele tussentellers. Alle toevoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE-leidingen), alle afvoerleidingen in geberit.

Het warm water wordt geproduceerd door de hierboven beschreven gaswandketel.

Bad

Inbouw ligbad Villeroy & Boch Oberon (quaryl - afm. 180x80 cm) - Hansgrohe Ecostat 1001CL badthermostaat en Croma Select S Vario handdoucheset

Douche

Douchebak Villeroy & Boch Futuration Flat (quaryl - afm. 90x90 cm) met douchedeur of douchewand - Hansgrohe ShowerSelect inbouwthermostaat, hoofddouche Select S en handdouche Axor Starck

Lavabomeubel

Meubel met onderkast met 2 lades - geïntegreerde tablet met 1 of 2 lavabo's met wastafelmengkraan Hansgrohe Talis S - spiegelkast met verlichting

Toilet

Wandtoilet Ideal Standard Tesi Pack - Sanbloc type Geberit Systemfix met Geberit Sigma 30 bedieningsplaat - Toiletrolhouder en toiletborstelgarnituur Origine Vigor

Handenwasser toilet

Handenwasser Clou Mini Wash Me Fontein met Clou Freddo 9 koudwaterkraan - Handdoekhouder Origine Vigor - Burgbad Lichtspiegel 80x40 met LED verlichting

Nota : - plaatsing van de standaardmaterialen ten laste van de promotor

TOTALE HANDELSWAARDE SANITAIRE TOESTELLEN EN MEUBELEN :
12.000 EURO (excl BTW)

4.10. Keuken

De keuze van keukenmeubilair en -toestellen dient te geschieden in de toonzaal bij de door de promotor aangeduide aannemer. De keukeninstallatie maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenleverancier en naar de wensen van de klant.

De keuken wordt standaard voorzien met corpus en legborden uitgevoerd in hoogwaardig laminaat.

De fronten zijn greeploos en uitgevoerd in hoogwaardig laminaat. De afboording is voorzien in kunststof ca. 2 mm om een elegant en strak design te bekomen. Diverse kleuren en prints van de fronten zijn standaard mogelijk.

Het werkblad is voorzien in natuursteen of composiet. Uit verschillende kleuren en motieven kan standaard een keuze gemaakt worden. Dit hoogtechnologisch kwalitatief materiaal garandeert sterkte en een modern strak uiterlijk.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen :

- ingebouwde dubbele (klein/groot) inox spoeltafel : type FRANKE of gelijkwaardig met beweegbare chromé ééngreepsmengkraan type GROHE Eurodisc of gelijkwaardig
- ingebouwde dampkap met filter, type MIELE, breedte 60 cm, aangesloten op het verluchtingscircuit met extractor (kan worden aangepast in functie van toegepast ventilatie systeem)
- ingebouwde vitrokeramische kookplaat (4-zones), type MIELE met restwarmte-aanduiding per zone. Tiptoetsbediening
- ingebouwde microgolfoven, type MIELE
- ingebouwde traditionele warmeluchtoven, type MIELE
- ingebouwde ruime koelkast (ca. 240 L) met vriesvak + diepvriescompartiment, type MIELE
- ingebouwde vaatwasmachine, 3 programma's, type MIELE

TOTALE HANDELSWAARDE KEUKEN EN APPARATUUR :

- TYPE APPARTEMENTEN : 20.000 EURO (excl. BTW)
- DUPLEX APPARTEMENTEN : 25.000 EURO (excl. BTW)

4.11. Elektrische installatie

De voorziene elektrische installatie vertrekt na de tellerkast en wordt uitgevoerd volgens de normen van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij en overeenkomstig de actuele technische voorschriften.

Aansluiting tot verdeelbord, toevoerkabel en tellerkast zijn ten laste van de promotor.

Het verdeelbord is uitgerust met de nodige verliesstroomschakelaars en automatische zekeringen, voor de kookplaten worden er vaste zekeringen voorzien.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO Intense of gelijkwaardig.

De elektrische installatie volgens ruimten voorkomend in het ontwerp :

KELDER – ALGEMENE DELEN :

Garagebox

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact voor de automatische poort
- 1 vrij stopcontact (aangesloten op de individuele teller)

Algemene delen : sas inkomhal

- opbouwlichtpunt binnen
- esthetisch verantwoord buitenverlichtingsarmatuur die de inkomdeur afdoende verlicht
- videofonie-installatie ter plaatse van de inkomdeur.

Algemene delen : inkomhal appartementen

- opbouwlichtpunt (incl. armatuur)

Algemene delen : trappenzaal appartementen

- opbouwlichtpunt per bordes (per niveau)(incl. armatuur)
- autonome noodverlichting

APPARTEMENTEN :

VOOR ZOVER DE RUITES AANWEZIG ZIJN

Slaapkamer 1 - 2 - 3 - 4

- 4 enkelvoudige stopcontacten
- 3 lichtpunten

Badkamer en douchekamers

- dubbel stopcontact boven wastafel
- 1 lichtpunt
- verlichting badkamermeubel

Toilet

- 1 lichtpunt

Berging

- 1 dubbel stopcontact
- afzonderlijke aansluitingen voor wasmachine en droogkast (Opmerking : behoudens inplanting tegen de buitengevel met rechtstreekse uitblaas door de gevel naar buiten dient een droogkast van het type met ingebouwde condensatie gebruikt te worden.)
- 1 lichtpunt

Inkomhal + Nachthal

- 2 enkelvoudige stopcontacten
- 4 lichtpunten

Keuken

- 3 dubbele stopcontacten boven werkblad
- aansluitingen voor oven, kookplaat, koelkast, vaatwas, dampkap, microgolfoven
- 3 lichtpunten

Leefruimte

- 5 enkelvoudige stopcontacten
- 3 dubbele stopcontacten
- 5 lichtpunten

Terras

- armatuur voor en achter

4.12. Videofonie

Een volledige videfooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de belknop welke zich bevindt aan de inkomdeur van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur of inkomdeur in het gebouw aandrijft.

Belinrichting :

Per appartement : 1 drukknop aan de videfoon in de inkomhal en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De videfoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in de inkomhal van het gebouw.

4.13. Telefoon

In ieder appartement worden de leidingen voorzien voor de mogelijke aansluiting op het telefoonnet in de leefruimte en in alle slaapkamers.

4.14. Radio en TV

In ieder appartement worden de leidingen voorzien voor de mogelijke aansluiting op het TV-distributienet in de leefruimte en in alle slaapkamers.

4.15. De lift

Type kabellift zonder machinekamer

Technische kenmerken :

Nuttige last : 630 kg (= gewicht 8 personen)

- Aard van de bediening : automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing) met ingebouwde telefoon
- Liftdeuren : telescopische schuifdeuren
- Cabine : binnenafwerking : muurbekleding met spiegel en skinplate panelen.

De uitrusting is conform aan de Europese richtlijnen 95/16/EG en het KB van 10/8/98. Vóór de indienststelling wordt deze gekeurd door een erkend controle-organisme.

4.16. Schilderwerken

De private gedeelten t.t.z. de appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en behangwerk.

4.17. Gashaarden

In de duplex appartementen wordt de mogelijkheid voorzien voor het plaatsen van een gesloten gashaard. Hiervoor wordt een dubbelwandige schouw voorzien tot boven het dak, een individuele gasaansluiting en een elektrische aansluiting.