residentie
Quantum

Algemeen
lastenboek

SALT




ARGENTA



add some spice to your space.



Inhoud

Inhoud 8

1. Algemene voorbeschouwing 10
   - 1.1. Algemeen 11
   - 1.2. Toegang tot de werf – nazicht 11
   - 1.3. Verzekering en risico overdracht 11
   - 1.4. Tienjarige aansprakelijkheid 11
2. Beschrijving van het gebouw 13
   - 2.1. Ruwbouw 14
     - 2.1.1. Bouwklaar maken van het terrein 14
     - 2.1.2. Grond- en funderingswerken 14
     - 2.1.3. Metselwerken 14
       - 2.1.3.1. Dragend metselwerk 14
       - 2.1.3.2. Niet-dragend metselwerk 14
       - 2.1.3.3. Gevel 14
     - 2.1.4. Bouwwerken in beton 15
       - 2.1.4.1. Gewapend beton 15
       - 2.1.4.2. Geprefabriseerde terraselementen 15
     - 2.1.5. Metalen bouwconstructies 15
     - 2.1.6. Dorpels 15
     - 2.1.7. Isolatie 15
       - 2.1.7.1. Thermische isolatie 15
       - 2.1.7.2. Geluidsisolatie 16
       - 2.1.7.3. Vochtisolatie 16
     - 2.1.8. Riolering 16
   - 2.2. Daktimmerwerk en dakbedekking 17
     - 2.2.1. Hellende daken 17
     - 2.2.2. Dakbedekking platte daken 17
     - 2.2.3. Dakvlakramen 18
     - 2.2.4. Afwerking terrassen 18
     - 2.2.5. Regenafvoeren 18
   - 2.3. Buitenschrijnwerk 18
     - 2.3.1. Ramen en buitendeuren 18
     - 2.3.2. Glaswerken 18
   - 2.4. Afwerking 20
     - 2.4.1. Gemene delen 20
       - 2.4.1.1. Inkomhal 20
       - 2.4.1.2. Trapzaal en bordessen 20
       - 2.4.1.3. Lift 20
       - 2.4.1.4. Schilderwerken 21
     - 2.4.2. Privatieve delen 21
       - 2.4.2.1. Chapewerken 21
       - 2.4.2.2. Pleisterwerken 21
       - 2.4.2.3. Spuitplamuur 21
       - 2.4.2.4. Vloer- en wandbekleding 21
       - 2.4.2.5. Plinten 22
       - 2.4.2.6. Binnenschrijnwerk 22
   - 2.5. Technieken 22
     - 2.5.1. Technieken gemene delen 22
       - 2.5.1.1. Elektriciteit 22
       - 2.5.1.2. Sanitaire inrichting 22
       - 2.5.1.3. Aansluiting nutsvoorzieningen 25
     - 2.5.2. Technieken private delen 27
       - 2.5.2.1. Elektriciteit 27
       - 2.5.2.2. Verwarmings-installatie 28
       - 2.5.2.3. Sanitaire toestellen en badkamer-meubel 29
       - 2.5.2.4. Meubilair keuken & leefruimte 30
       - 2.5.2.5. Ventilatie 30
3. Diversen 31
   - 3.1. Wijzigingen en meerwerken 33
   - 3.2. Oplevering 33
   - 3.3. Zettingen van het gebouw 33
   - 3.4. Hiërarchische volgorde van de bescheiden 33
   - 3.5. Betalingen 33
   - 3.6. Plaatsbeschrijving en verzekering 35
   - 3.7. Bijgevoegde plannen 35
   - 3.8. Illustratief karakter van de renders 35
4. Algemeen 36
   - 4.1. Opvatting van het gebouw 37





1. Algemene voorbeschouwing

1.1. Algemeen

De gegevens hieronder vermeld zijn niet limitatief en zijn enkel bedoeld om de koper voldoende informatie te verschaffen. Het is de bedoeling om de koper voldoende informatie te verschaffen over het bouwproces en de gestelde bouwmaterialen.

Er dient echter met klemtoon te worden vermeld dat bouwpromotor zich steeds, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt , al dan niet in samenspraak of op initiatief, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht. Dit kan zowel betrekking hebben op de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen of de werkzaamheden in uitvoering. Dit zolang de waarde en kwaliteit van deze materialen niet lager is dan oorspronkelijk voorzien.

1.2. Toegang tot de werf – nazicht

De koper zal toegang krijgen tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van bouwpromotor/verkoper. Slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwpromotor/verkoper of diens aangestelde.
Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

1.3. Verzekering en risico overdracht

De bouwpromotor sluit een ABR-polis af tijdens de werken. Vanaf de voorlopige oplevering zal de syndicus voor de brandpolis zorgen voor het hele gebouw. De werf of het afgewerkte gebouw zal dus ten alle tijde degelijk verzekerd zijn. De koper dient hier zelf dus geen initiatief voor te nemen, op diens inboedel na.

De wettelijke overdracht van risico van de bouwpromotor naar de nieuwe eigenaar of koper gebeurt bij de voorlopige oplevering.

1.4. Tienjarige aansprakelijkheid

Er is een tienjarige aansprakelijkheid voorzien voor zware constructieve gebreken of conceptiefouten van alle betrokken partijen zoals bouwpromotor, aannemers, architect en ingenieur.

Deze tienjarige aansprakelijkheid van het gebouw vat aan op de dag van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve- en gemeenschappelijke delen. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.





2. Beschrijving van het gebouw

2.1. Ruwbouw

2.1.1. Bouwklaar maken van het terrein

- Verwijderen van alle oude nutsvoorzieningen.
- Afbraak van de oude panden en recyclage van de bouwmaterialen.
- Schoring van de aanpalende panden.

2.1.2. Grond- en funderingswerken

- Bodemonderzoek en grondsondering
- Afgraving en transport van de grond conform de erkende bodembeheer-organisatie
- 'VZW Grondbank'. www.grondbank.be
- De funderingswerken worden uitgevoerd volgens de plannen van de stabiliteitsingenieur. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van een gespecialiseerd en erkend studiebureau, die zich steunt op de resultaten van de grondsonderingen.
- De funderingswerken worden uitgevoerd onder leiding van de aannemer-promotor, zelf een erkend aannemer in klasse 3.
- Indien nodig worden de bestaande gemene muren ondermetst of ondergoten tot op funderingsdiepte.
- Er wordt een koperen aardingslus geplaatst volgens de voorwaarde van A.R.E.I. van 29/04/84. De aardingsweerstand zal in ieder geval kleiner zijn dan 30 ohms.

2.1.3. Metselwerken

2.1.3.1. Dragend metselwerk

- De dragende scheidingswanden tussen de appartementen onderling, in de appartementen en met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd volgens de bepalingen van de verantwoordelijke ingenieur.
- Deze kunnen in beton, kalkzandsteen of metselwerk zijn met een K-waarde die voldoet aan de vigerende isolatienormen. De kalkzandstenen van Silka of gelijkaardig zijn uiterst milieuvriendelijke bouwstenen. Maar ook hun geluidsisolerende eigenschappen zijn optimaal.
- De buitengevels in parementmetselwerk worden daar waar mogelijk als matig geventileerde spouwmuur opgevat en aan elkaar verankerd door gegalvaniseerde spouwhaken. Het betreft een gedeeltelijk gevulde spouw.
- Het parementmetselwerk wordt uitgevoerd met dunbedmortel of gelijkwaardig. Hierdoor dienen de stenen achteraf niet meer opgevoegd te worden en zijn dit open stootvoegen.

2.1.3.2. Niet-dragend metselwerk

- De niet dragende binnenwanden (scheidingwanden) binnen een appartement worden uitgevoerd in van volle gipsblokken, effen en gepolijst met een dikte van 7 cm of 10 cm, en worden niet bepleisterd. Als alternatief kunnen de scheidingswanden uitgevoerd worden als gips-kartonwanden.
- In kelders, gemeenschappelijke bergplaatsen, garages, ... worden de wanden opgetrokken in beton, silicaatsteen of metselwerk, meegaand gevoegd en bloot zichtbaar.

2.1.3.3. Gevel

De gevelarchitectuur wordt gekenmerkt door strakke lijnen en het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen, waaronder groene natuursteen, gelakt aluminium en gevelbe-pleistering.

- De spouw tussen het buitenspouwblad en de binnenmuur wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst en voorzien van de vereiste thermische isolatie. De isolatiedikte wordt bepaald door de EPB-verslaggever.
- Het algemeen uitzicht en de kleursamenstelling van de gevel worden vastgelegd door de architect en worden door de bouwpromotor benaderd naar het voorbeeld van de renders zoals opgenomen in dit lastenboek. De bouwpromotor heeft te allen tijde het recht om de materiaal- en/of kleurenkeuze aan te passen ifv de standing en architecturaal concept van het gebouw.

2.1.4. Bouwwerken in beton

2.1.4.1. Gewapend beton

- Alle werken in gewapend beton en staal worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, berekeningen en studie van een gespecialiseerd en erkend studiebureau stabiliteit. Deze studie kan wijzigingen inhouden ten opzichte van de bijgevoegde architectuurplannen om constructieve redenen. De bouwpromotor behoudt te allen tijde het recht om, omwille van constructieve vereisten, wijzigingen aan te brengen aan het gebouw.
  Het gewapend beton worddt onder meer toegepast voor de funderingen, de funderingsplaat of keldervloer die (tevens fungeert als keldervloer en gepolierd wordt afgewerkt), de dragende betonvloeren van de verdiepingen, betonkolommen, betonbalken, trappen en eventuele dragende betonwanden.
- De betonwapening wordt berekend door de ingenieur en is aangeduid op de stabiliteitsplannen en wapeningsborderellen.
- De verdiepingen worden van elkaar gescheiden door een dragende betonvloer, hetzij ter plaatse gestort hetzij uitgevoerd in geprefabriceerde breedplaatvloeren (predallen), afkomstig van een erkende fabriek en volledig uitgevoerd volgens de berekeningen van het studiebureau stabiliteit.
- De breedvloerplaten worden geplaatst volgens een goedgekeurd legplan van de stabiliteitsingenieur en worden op de werf vervolledigd met de vereiste bijkomende wapening en een druklaag in stortbeton.

2.1.4.2. Geprefabriseerde terraselementen

- Voor alle sierelementen in gewapend beton van voor- en achtergevel, wordt architectonisch beton toegepast. De vormgeving, kleur en structuur worden vastgelegd door de architect en bouwpromotor.
- Het architectonische beton wordt geprefabriceerd in een gespecialiseerde en erkende fabriek en is waterdicht uitgevoerd. Vooraf worden de nodige detail- en uitvoeringsplannen opgemaakt, die worden gecontroleerd en goedgekeurd door het studiebureau stabiliteit.
- De sierelementen worden gekozen en uitgewerkt in harmonie met de globale gevelafwerking.

2.1.5. Metalen bouwconstructies

- Alle noodzakelijke constructieve elementen en kolommen, zoals bepaald door de ingenieur stabiliteit worden geleverd en geplaatst volgens diens richtlijnen. Deze kunnen zowel bestaan uit vrijstaande metalen kokers of metalen profielen geïntegreerd in het plafond.
- De buitenbalustrades op de voorgevel wordt vervaardigd uit glas die wordt ingeklemd in een aluminium profiel. Op de achtergevel wordt de balustrade voorzien in aluminium of variant volgens keuze architect.

2.1.6. Dorpels

- Aan ramen en deuren die uitgeven op geprefabriceerde terrassen wordt het schrijnwerk geplaatst op de dorpel gevormd door het architectonisch betonelement.
- De dorpels aan de terrasramen die uitgeven op een plat dak worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.
- Voor de draai-kip ramen worden dorpels in blauwe hardsteen of gelakt aluminium vorozien, volgens de keuze van de architect.

2.1.7. Isolatie

2.1.7.1. Thermische isolatie

- Alle isolatiewerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en conform de op het moment van uitvoering geldende normen en EPB-eisten. De isolatiediktes worden bepaald op basis van de EPB-studie. De beoogde EPB-waarde van het gebouw zijn:

  S < 28
  E < 30 met hernieuwbare energie

- In de spouwmuren wordt een thermische isolatie voorzien met een dikte die voldoet aan de geldende EPB-eisen.
- Tussen de scheidingswanden van de appartementen en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen wordt een akoestische isolatie voorzien in glaswol of gelijkwaardig materiaal.
- Op de platte daken wordt een hellingschape voorzien met daarboven een harde isolatieplaat, aan beide zijden bekleed met een gebitumineerd vlies. Afhankelijk van de dakvorm kan er ook gekozen worden voor het gebruik van hellingsisolatie.
- Alle isolatiediktes worden definitief vastgelegd op basis van de resultaten van de EPB-berekening.

- In de tussenvloeren wordt een monolithische isolatielaag voorzien (type Thermogran of gelijkwaardig) met thermische en akoestische isolerende eigenschappen. Het gekozen systeem wordt geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant.
- Boven de kelder of op vaste grond wordt een vloerisolatie in PUR voorzien.
- De aansluiting tussen het schrijnwerk en de spouwmuurisolatie wordt zorgvuldig afgedicht met polyurethaanschuim zodat een continue isolatieschil zonder koudebruggen wordt gerealiseerd.

- Indien na voltooiing van de werken blijkt dat voor bepaalde appartementen de vooropgestelde E- of S-waarden niet worden gehaald, vallen eventuele hiermee verbonden boetes tenlaste van de bouwpromotor. De koper kan hieruit echter geen enkel of aanspraak putten ten aanzien van de bouwpromotor met betrekking tot het resultaat van het energieprestatiecertificaat.

2.1.7.2. Geluidsisolatie

- De overdracht van zowel lucht- als contactgeluiden wordt beperkt tot een normaal akoestisch comfortniveau door het toepassen van ont-koppelde scheidingsconstructies, voorzien van thermische- en akoestische isolatie tussen de wandopbouwen, conform de uitvoeringsplannen.
- Ter beperking van contactgeluiden wordt gewerkt met zwevende vloeropbouwen. De Chape en de vloerafwerking worden los of zwevend geplaatst ten opzichte van de onderliggende betonvloer en de opgaande wanden, door middel van akoestische isolatiemat.
- In de mate van het mogelijke wordt bijzondere aandacht besteed aan het verloop van en de akoestische isolatie van waterafvoerleidingen. Desondanks kan het voorkomen dat binnen privatieve delen het stromingsgeluid van afvoerleidingen hoorbaar is. Dit wordt als normaal aanvaard en geeft geen aanleiding tot verhaal ten aanzien van de bouwpromotor.
- De bovenvermelde maatregelen inzake geluidsisolatie worden geacht uitdrukkelijk gekend en aanvaard te zijn door de koper. De koper kan nadien geen enkel verhaal uitoefenen tegen de aannemer of bouwpromotor met betrekking tot de toegepaste isolatievoorzieningen of bouwmethodes, zoals beschreven in dit lastenboek en aangeduid op de plannen.

2.1.7.3. Vochtisolatie

- De spouwmuren vormen een doeltreffende bescherming tegen vochtindringing.
- Onderaan de spouw tussen het binnen- en buitenspouwblad, wordt ter opvang en afvoer van eventuele aanwezig spouwwater een waterkerende laag in gewapend polyethyleen aangebracht.
- Onder de dorpels die uitgeven op de terrassen worden waterdichte slabben voorzien in roofing of EPDM ten behoeve van de correcte aansluiting
- De platte daken worden waterdicht afgewerkt met roofing, EPDM of een gelijkwaardige dakafdichting, geplaatst volgens de regels van de kunst en de voorschriften van de fabrikant.
- Op de platte daken wordt harde PUR of PIR isolatieplaten geplaatst, voorzien van gebitumineerd glasvlies.

2.1.8. Riolering

- Het volledige rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform de geldende normen en technische voorschriften. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet gebeurt volgens de vigerende gemeeentelijke voorschriften.
- De afvoerleidingen worden geplaatst in de technische kokers, aangesloten op het gemeenschappelijk leidingnet, en opgehangen aan de plafonds in de kelder of onder de funderingsplaat.
- In functie van een goede afvloeiing kunnen de leidingen de kortst weg volgen door de privatieve kelderruimten, zonder dat dit aanleiding geeft tot enige vorm van schadevergoeding.
- Afvalwater en regenwater worden van elkaar gescheiden en aangesloten op een afzonderlijke rioolaansluiting, indien en voor zover deze door de gemeente wordt voorzien.
- De riolering wordt uitgevoerd met buizen uit hard PVC, voorzien van een geldige technische goedkeruing (BUTGB) en conform de norm NBN 702.
- Het regenwater wordt geheel of gedeeltelijk pgevangen in één of meerdere regenwaterputten. De bouwpromotor is niet gebonden aan het voorziene aantal (m³) van de regenwaterputten zoals aangeduid op de vergunde plannen en behoudt zicht het recht voor deze aan te pasen om constructieve, technische of praktische redenen.
- Het is mogelijk dat het opgevangen regenwater een gelige verkleuring vertoont. Het regenwater wordt hergebruikt voor de bewatering van de daktuinen en/of toiletten. De verkleuring kan in geen geval analeiding geven tot enige vorm van schadevergoeding.

2.2. Daktimmerwerk en dakbedekking

2.2.1. Hellende daken

- De dakconstructie wordt uitgevoerd in Oregon, Douglas of gelijkwaardig hout. Het daktimmerwerk bestaande uit spanten van 3,5 x 18 cm wordt verankerd aan de ruwbouw door middel van een muurplaat , zodat slechts een minimale verplaatsing kan optreden onder invloed van de statische belasting.
- Tussen de spanten wordt de vereiste thermische isolatie geplaatst, uitgevoerd in glaswoldekens of gelijkwaardig materiaal.
- Als onderdak wordt een lattenwerk met onderdakfolie voorzien, geplaatst volgens de regels van de kunst.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd met vlakke dakpannen in de stijl van het gebouw.

2.2.2. Dakbedekking platte daken

- De dakbedekking van de private dakterrassen wordt uitgevoerd in houten terrasplanken in tropisch hardhout. De planken worden geplaatst op dwarsbalken met open voeg, zodat het water kan afvloeien over het platte dak naar de regenwaterafvoeren.
- Terrassen uitgevoerd in architectonisch beton worden, indien van toepassing, onmiddellijk afgewerkt.
- Alle dakterrassen en balkons die zijn aangesloten op het regenwaterafvoersysteem van het gebouw mogen uitsluitend gereinigd worden met zuiver water. Eventueel aangevuld met biologisch afbreekbare reinigingsmiddelen. Dit omwille van het feit dat het regenwater (geheel of gedeeltelijk) wordt opgevangen in een regenwaterput en kan worden hergebruikt voor tuinkranen of toiletten.
- Indien aangeduid op de plannen, kunnen delen van de platte daken worden afgewerkt als daktuin. Deze wordt aangelegd in overleg met gespecialiseerde firma en omvat, naast de beplanting, volgens opbouw:
- Een anti-wortelfolie aangevuld met noppenbaan die fungeert als beschermings-filter- en drainagemat. Aangevuld met een substraatlaag van 10 à 20 cm vulkamineraal substraat, bestaande uit een mengsel van lava, bims en tufsteen.
- Bij de stabiliteitstudie wordt rekening gehouden met bijkomende belasting van de daktuinen.
- De keuze van de beplating gebeurt in overleg met de tuinaanemer en wordt zo samengesteld dat een beperkt onderhoud volstaat. In de regel volstaat tweemaal per jaar onkruid wieden. De beplanting bestaat hoofzakelijk uit siergrassen (zoals duingras) en solitaire heesters.
- De resterende platte daken worden afgewerkt met een toplaag in bitumen of dakfolie, geplaatst volgens de regels van de kunst.



2.2.3. Dakvlakramen

- De positionering met de plannen wordt een evenwichtige combinatie toegepast van houten daktuibouwen bekleedt met gevelafwerking en dakvlakramen.
- De positionering van de dakvlakramen kan afwijken van de plannen omwille van de continuïteit en constructieve opbouw van de dakspanten.
- Indien een dakvlakraam voorzien in een badkamer wordt deze voorzien in polyurethaan. Deze is geschikt voor vochtige ruimtes en onderhoudsvriendelijk.
- Optioneel kunnen voor de dakvlakramen diverse toebehoren worden voorzien.

2.2.4. Afwerking terrassen

- De terrassen uitgevoerd in architectonisch beton worden, indien van toepassing onmiddellijk afgewerkt.
- Bij de overige terrassen wordt het terras afgewerkt met tropisch hardhout. De terrasplanken worden onzichtbaar bevestigd, dus geen zichtbare vijzen! Dit Cumaru (of gelijkaardig) hardhout heeft een duurzaamheidsklasse I, hiermee hoeft het geen extra behandeling met olie.

2.2.5. Regenafvoeren

- De regenwaterafvoer van de platte daken wordt aan de voorgevel uitgevoerd en weggewerkt achter het buitenspouwblad met gebruik van PE-afvoerbuizen type Geberit of gelijkwaardig.
- Op de overige gevels kan gekozen worden om de regenafvoeren eveneens achter het buitenspouwblad weg te werken, dan wel in opbouw tegen de gevel te bevestigen, uitgevoerd in zwarte zinken afvoerbuizen, volgens keuze van de architect.

2.3. Buitenschrijnwerk

2.3.1. Ramen en buitendeuren

- Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, afgewerkt in zwart anodisé, dan wel gepoederlakt. De toepassing, afwerking en kleur worden nader bepaald door de architect en bouwpromotor.
- De schrijwnerkprofielen zijn voorzien van een thermische onderbreking, ter beperking van warmteverlies en condensatievorming, confomr de geldende normen.

2.3.2. Glaswerken

- De ramen worden voorzien van dubbel thermisch isolerende beglazing. De vereiste U-waarde van het glas wordt berekend op basis van de EPB-berekening. De glasopbouw wordt aangepast in functie van de windbelasting.
- Ramen met een borstwering lager dan 90cm van de vloer worden in analogie met de laatste norm NBN S23-002 voorzien met veiligheidsglas. Dit veiligheidsglas beperkt het risico op verwonding bij impact en voorkomt doorvalgevaar..



residentie
Quantum



2.4. Afwerking

2.4.1. Gemene delen

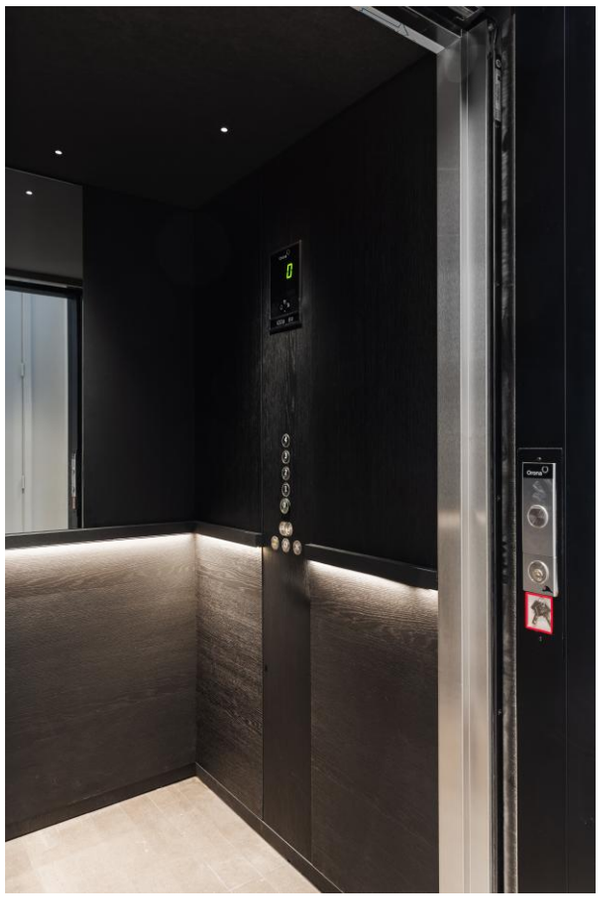
2.4.1.1. Inkomhal

- De gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers wordt ingericht volgens een hedendaags ontwerp, in harmonie met de architectuur van het gebouw, vastgelegd door de architectuur van het gebouw, vastgelegd door de architect en de bouwpromotor.
- De vloeren worden uitgevoerd in natuursteen, granito of keramische tegels, afgestemd op de uitstraling van het gebouw.
- De sasdeur is zelfsluitend en kan elektrisch ontgrendeld worden vanaf de smartphone of tablet.
- In de inkomhal wordt een videofoon-installatie met camera voorzien, zodat de bewoners via de app in het appartement of op afstand kunnen zien wie zich in de inkomhal bevindt.
- Er wordt een sfeervolle en hedendaagse verlichting voorzien, uitgerust met bewegingsdetectoren en tijdsturing, teneinde het elektriciteitsverbruik te beperken. De verlichtingsarmaturen worden gekozen in functie van de ruimte en het ontwerp.

2.4.1.2. Trapzaal en bordessen

- De trappen en bordessen worden afgewerkt in granito of een gelijkwaardig materiaal gekozen in harmonie met de afwerking van de inkomhal.
- Langs de trap wordt een aluminium balustrade voorzien, uitgevoerd in natuurkleur of een variant, volgens keuze van de architect.
- Langsheen de trap worden verlichtingsarmaturen voorzien, uitgerust met bewegingsdetectoren en tijdssturingr.
- De deuren die de trapzaal afsluiten van de bordessen zijn van het type brandwerend EI1 30, voorzien van een zelfsluitende deurveer, confomr de geldende brandveiligheidsvoorschriften.





2.4.1.3. Lift

- Het gebouw wordt uitgerust met een hoogwaardige, elektrisch aangedreven lift, ontworpen voor stil en energie-efficiënt gebruik en met een beperkte onderhoudsbehoefte.
- De vloeraansluiting van de inkomhal of liftbordessen wordt doorgetrokken in de vloer van de lift. De wanden van de lift worden afgewerkt met aluminium of houten platen en voorzien van hedendaagse verlichting.
- Na plaatsing, keuring en goedkeuring door de bevoegde instanties wordt de lift in dienst gesteld. De liftcabine is tevens uitgerust met een noodtelefoonverbinding, conform de geldende regelgeving.

2.4.1.4. Schilderwerken

- De gemeenschappelijke delen, waaronder de inkomhal, liftsassen, trapzaal, bordessen en individuele inkomdeuren van de appartementen, worden volledig afgewerkt met pleister- en schilderwerk. De kleurkeuze worden vastgelegd in harmonie met de overige afwerkingselementen, met het oog op een evenwichtig geheel.
- De privatieve delen worden niet geschilderd noch behangen. Voorafgaand aan eventuele schilderwerken in het privatief dienen de muren nog te worden geëgaliseerd, geschuurd en stofvrij gemaakt. Deze voorbereidende werken vallen ten laste van de koper.

2.4.2. Privatieve delen

2.4.2.1. Chapewerken

- In alle privatieve delen wordt eerst een monolitische uitvullingslaag geplaatst (type Thermogran of gelijkaardig), zijnde een isolerende uitvullingslaag die rechtstreeks aangebracht wordt op de betonvloer.
- Langs de wanden en opkanten wordt een randisolatie in isolatiemousse geplaatst, waardoor een ontkoppelde vloeropbouw ontstaat. De chape wordt hierdoor zwevend uitgevoerd, zonder rechtstreeks contact met de dragende constructie, wat bijdraagt tot de reductie van contactgeluiden zoals voetstappen en stromend water.
- Als afwerking wordt een zwevende afwerkingschape geplaatst, bijkomend gewapend met polypropyleenvezels of een wapeningsnet, volgens de regels van de kunst.

2.4.2.2. Pleisterwerken

- Alle muren die niet zijn uitgevoerd in volle gipsblokken worden afgewerkt met pleisterwerk of spuitplamuur. Buitenhoeken, dagkanten en raamopeningen worden verstevigd met gegalvaniseerde hoekbeschermers.
- Indien op het plan ronde hoeken getekend staan. Dan zijn deze niet standard voorzien maar.
- Glad bekiste betonnen wanden worden voorafgaandelijk aan het pleisteren gegrundiert.
- De dagkanten van raamopeningen worden uitgepleisterd.
- Het pleisterwerk is niet volledig schilderklaar. Voorafgaand aan schilderwerken zijn nog de gebruikelijke voorbereidende handelingen vereist, zoals het opstoppen van kleine oneffenheden, voorplamuren en schuren. Deze werken maken integraal deel uit van het schilderwerk.
- De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst door gespecialiseerde vaklui.
- De bouwpromotor kan niet aansprakelijk worden gesteld voor het optreden van fijne scheurvorming, eigen aan het zetten en krimpen van nieuwbouwconstructies.

2.4.2.3. Spuitplamuur

- De plafonds en eventuele wanden in silicaatsteen worden afgewerkt met gladde spuitplamuur, rechtstreeks aangebracht op de gladde breedvloerplaten (predallen) en silicaatwanden.
- Eventuele voegen tussen de predallen of ter hoogte profielen worden opgevuld, geëgaliseerd en afgewerkt met spuitplamuur.
- Het spuitplamuur is niet volledig schilderklaar en vereist de gebruikelijke voorbereidende schilderwerken, zoals het opstoppen van onvolkomendheden, voorplamuren en schuren..
- Deze werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst door gespecialiseerde vaklui.
- Verlaagde plafonds in gipskarton of MDF worden door de bouwpromotor niet geëgaliseerd.
- De bouwpromotor kan niet ten laste worden gesteld voor het optreden van kleine scheuren of blaasvorming in plafond of muren. Ontstaan door het zetten of uitdrogen van de constructie.

2.4.2.4. Vloer – en wandbekleding

- Voor vloer- en wandbekleding is een budget voorzien van 85 €/m² incl. btw,geleverd en geplaatst.
- Deze standaard wordt voorzien als vloerafwerking voor het volledige appartement.
- Als wandbekleding wordt dit budget toegepast in alle natte ruimtes. In de badkamers tot tegen het plafond.
- De materiaalkeuze kan gebeuren in volledige vrijheid. Binnen het voorziene budget is er een ruime keuze beschikbaar aan keramische vloertegels en/of een eiken parket.
- Bij materiaalkeuzes met een lagere waarde dan het voorziene basisbudget, of bij het weglaten van bepaade afwerkingen, wordt geen verrekening of terugbetaling voorzien.
- In de basis worden niet-gerectificeerde keramische tegels voorzien, met een standaardformaat van 60x60 cm, tenzij anders overeengekomen.

2.4.2.5. Plinten

- In basis worden MDF schilderplinten voorzien in alle ruimten, uitgezonderd de zones waar wandbetegeling wordt geplaatst en de bergingen.
- In de bergingen wordt een plint voorzien in hetzelfde materiaal als de vloerafwerking, teneinde een betere weerstand tegen eventueel water (bv. bij een waterlek van een wasmachine) te bieden.
- De standaard schilderplinten dienen achteraf meegeschilderd te worden in dezelfde kleur als de wanden.

2.4.2.6. Binnenschrijnwerk

Deuren

- Alle binnendeuren worden uitgevoerd als plafondhoge deuren. De deurbladen worden vervaardigd in schilderklaar hardboard tubespaan, voorzien van plamuurafwerking en uitgerust met een inox deurkruk. Voor het toilet, bad- en doucheruimtes wordt een vrij/bezet-slot voorzien.
- De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand EI1 30, zijn uitgerust met vier inox scharnieren en voorzien van een driepuntsluiting met anti-inbraakfunctie, inclusief cilinderrozet met kernbeveiliging. De deurgreep wordt uitgevoerd in inox en is inbraakwerend.
- De sleutels van de privatieve deuren zijn gekoppeld aan de sleutels van de gemeenschappelijke delen en zijn kopieerbeveiligd door middel van een eigendomscertificaat.

2.5. Technieken

2.5.1. Technieken gemene delen

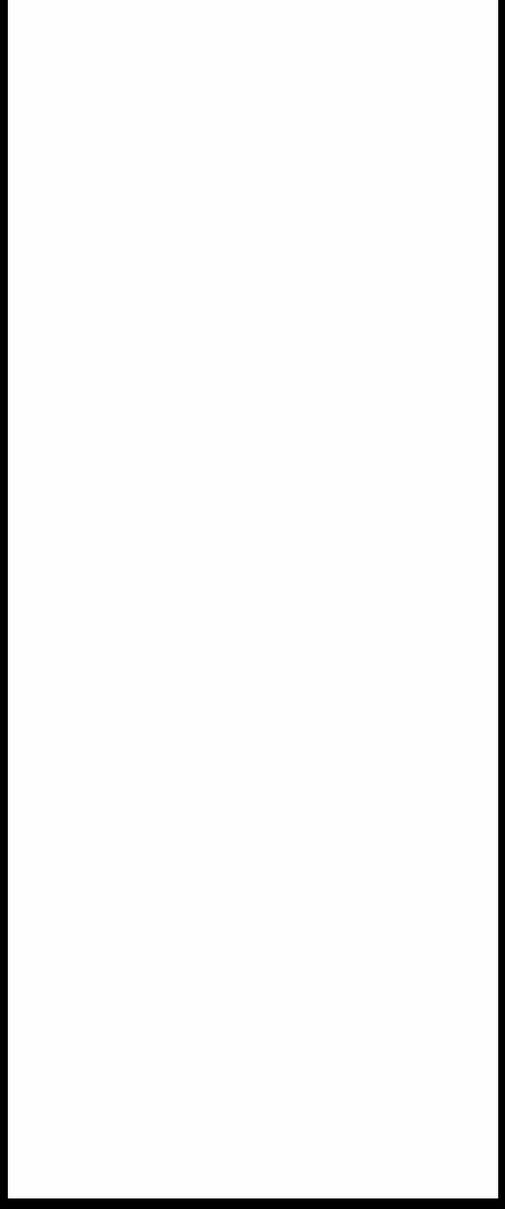
2.5.1.1. Elektriciteit

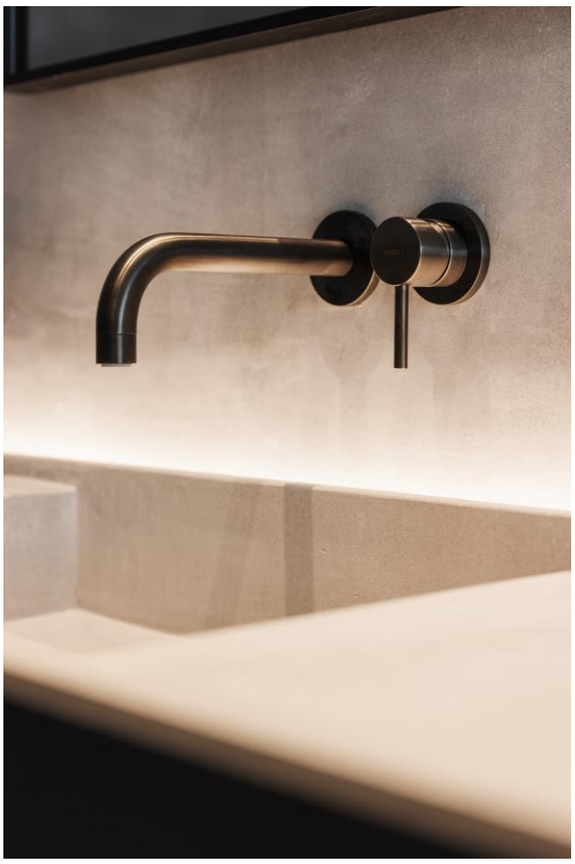
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd en erkend aannemer,conform de regels van de kunst en op dat moment geldende wetgeving.
- Alle leidingen, buizen en kabels worden ingewerkt met uitzondering van de kelderruimte, technische lokalen, bergingen en garages, waar deze zichtbaar kunnen worden uitgevoerd.
- In alle gemeenschappelijke delen wordt een voldoende en fucntionele verlichting voorzien, met verlichtingsarmaturen gekozen in harmonie met het ontwerp. De verlichting wordt aangestuurd via bewegingsdetectoren en/of tijdsturing, teneinde onnodig elektriciteitsverbruik te beperken.
- In alle algemene delen worden de vereiste noodverlichtingsarmaturen geplaatst, conform de geldende veiligheids- en brandvoorschriften.
- Voor de gemene delen wordt een aparte elektriciteitsteller voorzien, waarop onder meer de gemeenschappelijke verlichting, de lift en de videofonie-installatie zijn aangesloten. Indien noodzakelijk kan, naar beslissing van de bouwpromotor, een aparte teller voor de garages en autolift worden vorozien.

2.5.1.2. Sanitaire inrichting

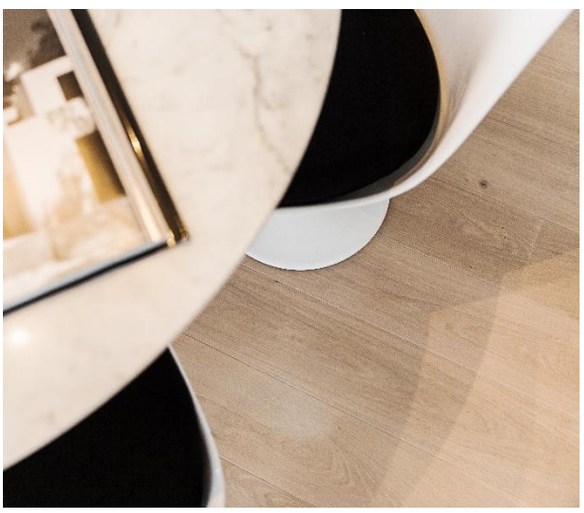
- De sanitair leidingen worden geplaatst in de gemeenschappelijke technische kokers, samen met de afvoerleidingen, verluchtingsbuizen en elektrische leidingen.
- De afvoerleidgen voor huishoudelijk afvalwater en fecaliën, evenals de verluchtingleidingen, worden uitgevoerd in PVC-buizen met mofverbiding, conform de geldende normen.
- Alle noodzakelijke toebehoren, zoals afsluitkranen, terugslagkleppen en andere hulpstukken, worden voorzien.







volle keuzevrijheid in hoogwaardige materialen





- 3-laags samengesteld eiken parket van 1860 x 189 x 15 mm,
- Het parket wordt vooraf afgewerkt met een hardwaxolie, waarbij keuze is uit verschillende kleuren.
- De overgangen tussen vloer en parket worden elastisch opgevoegd.





2.5.1.3. Aansluiting nutsvoorzieningen

- aansluitingen Fluvius
- aansluiting op straatriolering
- aansluiting water
- aansluiting elektriciteit + keuringen
- aansluiting TV-distributie (Telenet)
- aansluiting telefonie (Proximus)
- bouwbelasting

- De aansluitingskosten en bijhorende coördinatiewerken voor de diverse nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper. Het betreft de reële kosten die door de nutsmaatschappijen worden aangerekend voor de aansluiting van de verschillende nutsvoorzieningen.
- Alle nutsmeters worden, indien mogelijk reeds onmiddellijk op de naam van de eigenaars geplaatst.
- De tellers worden voor de voorlopige oplevering in dienst gesteld, zodat elk individueel appartement kan worden verwarmd. Dit is noodzakelijk om het uitdrogingsproces van het bouwvocht te bevorderen en schade aan afwerkingselementen zoals keukens, binnendeuren, parketvloeren en andere houten elementen te vermijden.
- Door deze werkwijze kan ook het pleisterwerk voldoende uitdrogen, zodat schilderwerken onmiddellijk na de voorlopige oplevering kunnen worden aangevat.
- Voor dit doel wordt elk appartement een tijdelijk leveringscontract afgesloten met een door de bouwpromotor voorgestelde energieleverancier. De koper verklaart zicht akkoord met deze keuze.
- Vanaf de indienstelling van de tellers zal door de energieleverancier een voorschot wordt worden aangerekend. Deze kosten zijn ten laste van de koper.
- De koper kan, indien gewenst, individueel aanvragen om de teller tijdelijk op leegstand te plaatsen, teneinde een lager voorschot te bekomen tijdens de bouwfase.
- Pas na de voorlopige oplevering kan de eigenaar een vrij en andere energieleverancier kiezen. Deze regeling wordt uitsluitend toegepast om een vlotte organisatie van de werken en oplevering te waarborgen.



2.5.2. Technieken private delen

2.5.2.1. Elektriciteit

- De elektrische installaties in de privatieve delen worden uitgevoerd conform de geldende wettelijke bepalingen en de op het moment van uitvoering van kracht zijnde voorschriften van de bevoegde instanties en netbeheerder.
- Alle leidingen, buizen en kabels binnen het appartement worden ingewerkt en uit het zicht geplaatst. Het individuele verdeelbord met automatische zekeringen en differentieel-schakelaars wordt in opbouw geplaatst op de wand van de berging.
- Het elektriciteitsverbruik wordt geregistreerd via een individuele meter, opgesteld op de plaats bepaald door de nutsmaatschappijen.
- De elektrische keuring wordt aangevraagd en afgeleverd door de aannemer elektriciteit.
- De aanvraag tot aansluiting van de privatieve elektrische installatie gebeurd door door de aannemer elektriciteit.
- De privatieve elektrische installaties bevatten geen verlichtingsarmaturen.
- De schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig uitgevoerd in de witte kleur.
- Per appartement wordt een individuele videofoon-installatie voorzien te bedienen met een app vanaf de smartphone of tablet, waarmee de sasdeur op het gelijkvloers van op afstand kan ontgrendeld worden.
- Wijzigingen aan de elektrische installatie, zoals de positie en het aantal schakelaars, stopcontacten, lichtpunten en gelijkaardige elementen, kunnen in overleg met de bouwpromotor en/of de uitvoerde elekricien worden vastgelegd.
  Na dit overleg wordt een aangepast uitvoeringsplan opgemaakt, dat door de koper voor akkoord ondertekend en binnen de door de bouwpromotor vastgeselde termijn dient te worden terugbezorgd.
- Volgende basisinstallatie is per appartement voorzien:

Hal:

- 1 lichtpunten met 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Woonkamer:

- 2 lichtpunten met resp. schakelaar
- 6 stopcontacten
- 1 distributie aansluiting
- 1 telefoon voorziening

Keuken:

- Aansluiting voor: oven, kookplaat, koelkast, vaatwas, dampkap
- lichtpunt voor eventuele indirecte verlichting onder de hangkasten.
- 1 lichtpunt aan plafond met schakelaar
- 3 dubbele stopcontacten.

Toilet:

- 1 lichtpunt met schakelaar.

Berging:

- Stopcontacten voor: wasmachine & droogkast, warmtepomp, thermostaat
- 2 extra stopcontacten
- 1 lichtpunt aan het plafond voor een armatuur met ingebouwde detector (armatuur niet inbegrepen).
- Voeding UTP en coax ifv Telenet en Proximus

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt met 2 schakelaar
- 3 stopcontacten

Badkamer(s):

- lichtpunt + schakelaar aan het badkamermeubel
- lichtpunt + schakelaar voor lichtpunt aan het plafond.
- 1 stopcontacten aan de badkamermeubel

Berging in kelder: (indien aanwezig op plan)

- 1 lichtpunt aan het plafond voor een armatuur met ingebouwde detector (armatuur niet inbegrepen).
- 1 opbouw stopcontact

Garage:

- 1 TL-lamp met opbouw schakelaar
- 1 opbouw stopcontact
- 1 opbouw stopcontact voor de motor van de poort

2.5.2.2. Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie is ontworpen om, bij een temperatuur van – 8°C volgende binnenontwerptemperaturen te behalen:

- Leefruimte en keuken: 21°C
- Badkamers: 23°C
- Slaapkamers: 18°C

- De installatie wordt uitgevoerd conform de geldende normen en EPB-voorschriften en voldoet aan de EPB-eisen die van toepassing zijn op het project.
- Per appartement wordt een individuele warmtepomp voorzien. Dit kan zijn water/water, lucht/water of ventilatie/water.
- Bij een water/water-warmtepomp worden geothermische boringen uitgevoerd onder het gebouw, die fungeren als energiebron. De binnenunit van de warmtepomp wordt geplaatst in de privatieve berging van het appartement.
- Bij lucht/ water warmtepomp bestaat de installatie uit een buitenunit en een binnenunit, al dan niet uitgerust met een geïntegreerde boiler voor de productie van sanitair warm water. In de technische schachten worden de koeltische leidingen voorzien tussen het appartement en de zone bovendaks.
- Bij een ventilatie/water-warmtepomp wordt een binnenunit geplaatst in de privatieve berging van het appartement. Deze unit bevat een geïntegreerde ventilatie-eenheid, die als energiebron voor het warmtepompsysteem fungeert.
- De verwarming van het appartement gebeurt via vloerverwarming, ingebed in de chape.
- Als basis wordt een digitale thermostaat vorozien in de leefruimte, waarmee de verwarming wordt geregeld volgens een ingesteld tijdsprogramma. De installatie laat tevens bediening op afstand toe.
- De overige ruitmes volgen de regeling van de thermostaat in de leefruimte en worden hydraulisch ingesteld via de collector, met vooraf ingestelde debieten en temperaturen.
- De warmtepomp staat tevens in voor de productie van sanitair warm water. Als basis is dit via een geïntegreerde boiler, afwijkend kan dit ook voorzien worden via een afzonderlijk buffervat.



Waarom een warmtepomp?

- Een warmtepomp onttrekt warmte aan een duurzame energiebron (buitenlucht, bodem of ventilatielucht) en zet deze met een hoog rendement om in bruikbare warmte voor de verwarming van het appartement en de productie van sanitair warm water.
- **Energie-efficëntie**
  Warmtepompen maken gebruik van hernieuwbare energie en hebben een hoog rendement, waarbij met een beperkte hoeveelheid elektrische energie een aanzienlijk grote hoeveelheid warmte wordt geproduceerd.
- **Milieuvriendelijk karakter**
  Door het gebruik van hernieuwbare energiebronnen wordt de CO2-uitstoot aanzienlijk beperkt in vergelijking met klassieke verwarmingssystemen. De effectieve CO2-impact is mede afhankelijk van de herkomst van de gebruikte elektriciteit.
- **Bijdarage aan het E-peil:**
  De toepassing van een warmtepompsysteem draagt in belangrijke mate bij tot het behalen van een laag E-peil, conform de geldende EPB-vereisten, dankzij de energiezuinige werking van het systeem.

2.5.2.3. Sanitaire toestellen en badkamermeubel

Douche:

- Strakke design douchetub in witte acryl, afmeting zoals op plan.
- Thermostatische douche- mengkraan in chroom met doucheset.
- Vast of draaibare douchedeur met helder glas, afmetingen zoals op plan.



Bad:

- Ligbad in acryl met automatische sluiting.
- Thermostatische badmeng- kraan chroom
- Doucheset + flexibel Isiflex Chroom.

Kraanwerk voor badkamer meubel en keuken:

- Volgens het plan van het badkamermeubel: met 1 of 2 mengkranen in chroom.
- Keukenkraan: ééngreepsmengkraan in chroom

Toilet:

- Hangtoilet: wit met wc-zitting en softclose bediening. Afdekplaat met 1- 2 toets.
- Handenwasser wit met koudwaterkraan in chroom. + design sifon.

Badkamermeubel:

- Er wordt op hoogwaardig lavabomeubel voorzien zoals voorgesteld op het bouwplan, al naar gelang met 1 of 2 lavabo's.
- Het meubel wordt op maat gemaakt en afgewerkt in hoogwaardig krasvrij laminaat gekleurd of houtrepro met een afboording van de fronten in hoogwaardige ABS-band van 2mm.
- Op het meubel wordt een onder- of opbouw lavabo voorzien. Aantal volgens het specifiek plan.
- Er wordt een spiegel voorzien met indirecte onder en bovenverlichting
- In overleg met onze interieurbouwer Diapal kan het badkamermeubel geheel of gedeeltelijk worden aangepast naar uw eigen wensen.
- Hetbijhorende kraanwerk en de waskommen dienen bij Desco te worden gekozen.



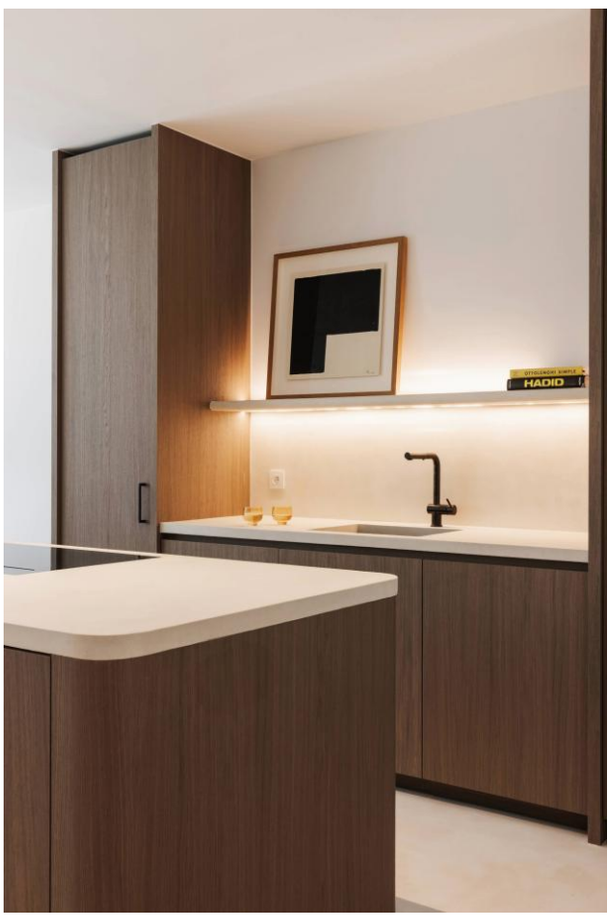
2.5.2.4. Meubilair keuken & leefruimte

- Per appartement wordt een volledig ingerichte keuken en wandmeubilair in de leefruimte voorzien, uitgevoerd door onze vast interieurbouwer Diapal (www.diapal.be). De uitvoering gebeurd conform de plannen en visualisaties zoals opgenomen in dit lastenboek.
- De kastfronten worden uitgevoerd in hoogwaardig krasvast laminaat (TS-laminaat), in kleur, houtimmitatie of MDF-schilderklaar. De kastdeuren worden afgeboord met een ABS-rand van 2 mm.
- Het werkblad wordt uitgevoerd in een slank, door-en door wit volkernmateriaal of gelijkwaardig.
- Het appartement wordt standaard ingericht met voglende handelswaardes:
  De handelwaarde van de keukeninrichting bedraagt:

  Keuken: 20 000 € incl btw
  Extra maatmeubilair (badkamers): 5 000 € incl btw
- Volgende inbouwtoestellen of gelijkwaardig zijn voorzien in het appartement. Deze zijn opgenomen in de opgegeven handelswaar van de keuken hierboven.
  - Inductiekookplaat met ingebouwde dampkap en weggewerkte koolstoffilter inclusief sokkelverluchtingsrooster...
  - oven met geïntegreerde microgolfoven
  - koelkast met vriesvak
  - volledig geïntegreerde vaatwasmachine
  - Spoeltafel in inox (anderhalve bak).
- Alle toestellen worden standaard voorzien van het merk AEG.

2.5.2.5. Ventilatie

- Per appartement wordt een individueel ventilatiesysteem voorzien, uitgevoerd voglens systeem C+ of systeem D met warmterecuperatie. De keuze van het systeem wordt bepaald door de architect en bouwpromotor op basis van de EPB-berekening.
- Indien er gekozen wordt voor de warmtepomp ventilatie/water dan zit daarin een ingebouwde ventilatieunit en is een extra individuele ventilatiebox niet meer nodig.
- Ventilatiesysteem C+ werkt met een natuurlijke luchttoevoer via zelfregelde ventilatieroosters in de ramen, gecombineerd met een mechanische afvoer van vervuilde lucht in natte en technische ruimtes (zoals keuken, badkamer, toilet en berging). Het systeem past het afvoerdebiet automatisch aan in functie van het gebruik en de luchtkwaliteit, wat resulteert in een energiezuindige en vraaggesturude werking.
- Ventialtiesysteem D (met warmteterugwinning) is een volledig mechanisch systeem waarbij zowel de toevoer van verse lucht als de afvoer van vervuilde lucht mechanisch gebeurt. De warmte uit de afgevoerde lucht wordt via een warmterecuperatie-unit grotendeels gerecupeerd en overgedragen aan de verse toevoerlucht, wat bijdraag tot een lager enerigieverbruik en een hoog thermisch comfort.
- De ventilatie-installatie wordt uitgevoerd conform de geldende normen en voorziet minimaal volgende luchtafvoerdebieten:
  - berging: 50 m³/h
  - badkamer: 50 m³/h
  - toilet: 25m³/h
  - keuken: 75m³0/h0



In overleg met onze interieurbouwer DIAPAL wordt uw keuken, badkamermeubel en optioneel TV-meubel en ingemaakte kasten vorm gegeven om samen te smelten tot één harmonieus geheel, welke uw stijl en persoonlijkheid reflecteert.



3. Diversen



3.1. Wijzigingen en meerwerken

- De koper heeft de mogelijkheid om, in samenspraak met de bouwpromotor, kosteloos wijzigingen aan te brengen aan de ruwbouwindeling van zijn privatief, voor zover deze geen invloed hebben op de stabiliteit, technische installaties of gemeenschappelijke delen. Dergelijke wijzigingen dienen tijdig en schriftelijk te worden bevestigd, en dit voor de aanvang van de uitvoering, met name voor de plaatsing van de binnenwanden.
- De koper kan in overleg het elektriciteitsplan laten aanpassen. Voor bijkomende voorzieningen of wijzigingen buiten de standaardvoorzieningen zoals beschreven in dit lastenboek, wordt een meerprijsofferte opgemaakt.
- Bepaalde meerwerken of wijzigingen kunnen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn zoals voorzien in de compromis.
- De bouwpromotor behoudt zich het recht voor om, indien noodzakelijk, materialen te vervangen door materialen van gelijke of hogere kwaliteit dan deze vermeld in het lastenboek. Dit kan onder meer ingegeven zijn door de onbeschikbaarheid op de markt, productiewijzigingen, leveringsproblemen, faling van leveranciers of abnormale prijsstijgingen, zonder dat dit aanleiding geeft tot enige schadevergoedring.

3.2. Oplevering

- Voor de voorlopige oplevering worden de privatieven en gemeenschappelijke delen schoongemaakt door een gespecialiseerde firma. Puin en werfafval worden verwijderd, vloeren worden gereinigd, keukenmeubilair wordt uitwendig schoongemaakt en het sanitair wordt gereinigd.
- Bij de overhandiging van de sleutels dient de koper de volledige aankoopprijs en aanverwante kosten te hebben voldaan.
- Worden onder meer beschouwd als stilzwijgende aanvaarding van de voorlopige oplevering, zonder voorafgaand akkoord van de verkoper:
    - Ingebruikname of bewoning van het privatief
    - Het afhalen van de definitieve sleutels
    - Het binnenbrengen van meubilair
    - Het uitvoeren of laten uitvoeren van decoratie-, afwerkings- of inrichtingswerken door derden.
- De werken kunnen voorlopig worden opgeleverd zodra zij volledig zijn voltooid en het goed bruikbaar is overeenkomst zijn bestemming, niettegenstaande het bestaan van kleine onvolkomendheden die tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld.
- Voor de voorlopige oplevering zal de bouwpromotor een syndicus voorstellen aan de eigenaars. Deze zal de eigenaars samenroepen en zijn aanstelling laten goedkeuren via stemming op de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars.

3.3. Zettingen van het gebouw

- Krimp- & zettingsscheuren, voortvloeien uit de normale zetting van een nieuwbouw, vormen geen reden tot uitstel van betaling, vrijgave van waarborgen, nocht tot weigering van de voorlopige of definitieve oplevering.
  Deze verschijnselen zijn inherent aan de aard van nieuwbouw en valle niet onder de aansprakelijkheid van de bouwpromotor, architect of aannemer.
- Eventuele herstellingen ingevolge dergelijke scheurvorming vallen ten laste van de koper. De bouwpromotor kan evenmin aansprakelijk worden gesteld voor schade ontstaan door te vroegtijdig uitgevoerde schilder-of behangwerken door de koper.

3.4. Hiërarchische volgorde van de bescheiden

- De plannen hebben voorrang op de beschrijving in dit lastenboek. De op de plannen weergegeven meubels en inrichting zijn louter illustratief.
- Voor meubilair en inrichting geld het principe: “wat niet uitdrukkelijk beschreven is, is niet inbegrepen in de standaardvoorzieningen.”
- Na het bereiken van een prijsakkoord kan de koper zich niet beroepen op vermeende fouten, onduidelijkheden of interpretaties in de plannen of beschrijvingen.
- In geval van een tegenstrijdigheid tussen plannen en de feitelijke uitvoering, geldt de feitelijke toestand als maatgevend, zoals nader bepaald in de compromis.

3.5. Betalingen

- Conform de Wet Breyne worden de constructiewerken aangerekend volgens de vorderingsschijven zoals vermeld in de compromis. De benaming van deze schijven is louter indicatief en duidt daarmee een bouwfase aan.
- De betaling van deze vorderingsschijven houdt geen aanvaarding van de werken in. De aanvaarding gebeurt uitsluitend bij de voorlopige oplvering.
- Alle vermelde prijzen zijn exclusief btw, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.


SALT
SALT

3.6. Plaatsbeschrijving en verzekering

- De koper kan geenszins aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade aan aanpalende of omliggende gebouwen die zou ontstaan tijdens de uitvoering van de werken.
- Hiertoe wordt voorafgaand aan de aanvang van de werken een plaatsbeschrijving opgemaakt door een erkend landmeter-expert.
- De aannmer en/of bouwpromotor is gedekt door een burgelijke aansprakelijkheid (BA), evenals door een allriskverzekering specifiek afgesloten voor deze werken.
- Het gebouw is tot aan de voorlopige oplevering verzekerd tegen brand, storm en andere gebruikelijke risico's, conform de afgesloten verzekeringspolissen.

3.7. Bijgevoegde plannen

- Aan dit lastenboek zijn de plannen van het gebouw toegevoegd.
- Meer bepaald zijn bijgevoegd:
  - De plannen van het privatief, zijnde het appartement en eventuele garage(s), bergingen of fietshaken.
  - De plannen van de gemeenschappelijke delen van de kelderverdieping, met aanduiding van de bergingen indien van toepassing:
  - Het plan van de inkomhal op het gelijkvloers
  - Een visualisatie van de voorgevel.
- De plannen van de elektrische installatie worden overhandig bij het afwerkdossier, zoals hoger beschreven.

3.8. Illustratief karakter van de renders

- De in dit lastenboek opgenomen renders en visualisaties zijn louter illustratief en niet bindend. Zij kunnen afwijken van de effectief te realiseren residentie.
- Onder meer zijn de indeling van het gelijkvloers en de eerste verdieping, de uitvoering en positionering van de terrassen, evenals de dakverdieping met bijhorende dakkapellen en dakuitbouwen niet richtinggevend en kunnen verschillen van de vergunde en effectief uitgevoerde toestand.
- Aan deze renders kunnen geen rechten worden ontleend.





4. Algemeen



4.1. Opvatting van het gebouw

Kelderverdieping -2:

- Autolift met bijhorende machinekamer
- Gemeenschappelijke fietsberging
- 2x dubbele garage
- 2 x staanplaats
- 2 x gemeenschappelijke traphallen en lift.
- 2 x privatieve fietsberging
- Regen- en septische put

Kelderverdieping -1:

- Autolift
- Hoogspanningscabine
- Tellerlokaal elektricieit laagspanning
- Tellerlokaal water
- Vuilnisberging
- Regen- en septische put
- 2 x gemeenschappelijke traphallen en lift.
- 6 x staanplaatssen
- 4 x enkele garage
- 2 x dubbele garage
- 1 x staanplaats met bijhorende garage
- 3 x private fietsberging

Gelijkvloerse verdieping:

- Autolift
- Machinekamer met sas
- Privatieve bergingen
- Handelsruimte
- 2x Inkomhal residentie, trappenhuis en lift
- 2 x inkomhal woningen
- Privatieve bergingen
- Fietsbergingen
- Garages

Verdieping +1:

- 4 x appartementen met 2 slaapkamers
- 2 x woningen
- 2x trappenhuis en lift
- Gemeenschappelijke daktuin met ruimte voor warmtepompen

Verdieping +2:

- 4 x appartementen met 2 slaapkamers
- 2 x woningen
- 2x trappenhuis en lift

Verdieping +3 / +4:

- 4 x appartementen met 2 slaapkamers
- 2x trappenhuis en lift

Verdieping + 5 / 6:

- 4x Duplex appartementen met 2 slaapkamers
- Trappenhuis en lift

Dakverdieping:

- Voorziene plaats voor allerhande technieken zoals zonnepanelen, warmtepompen, ventilatoren, technieken handelsruimte, enz.



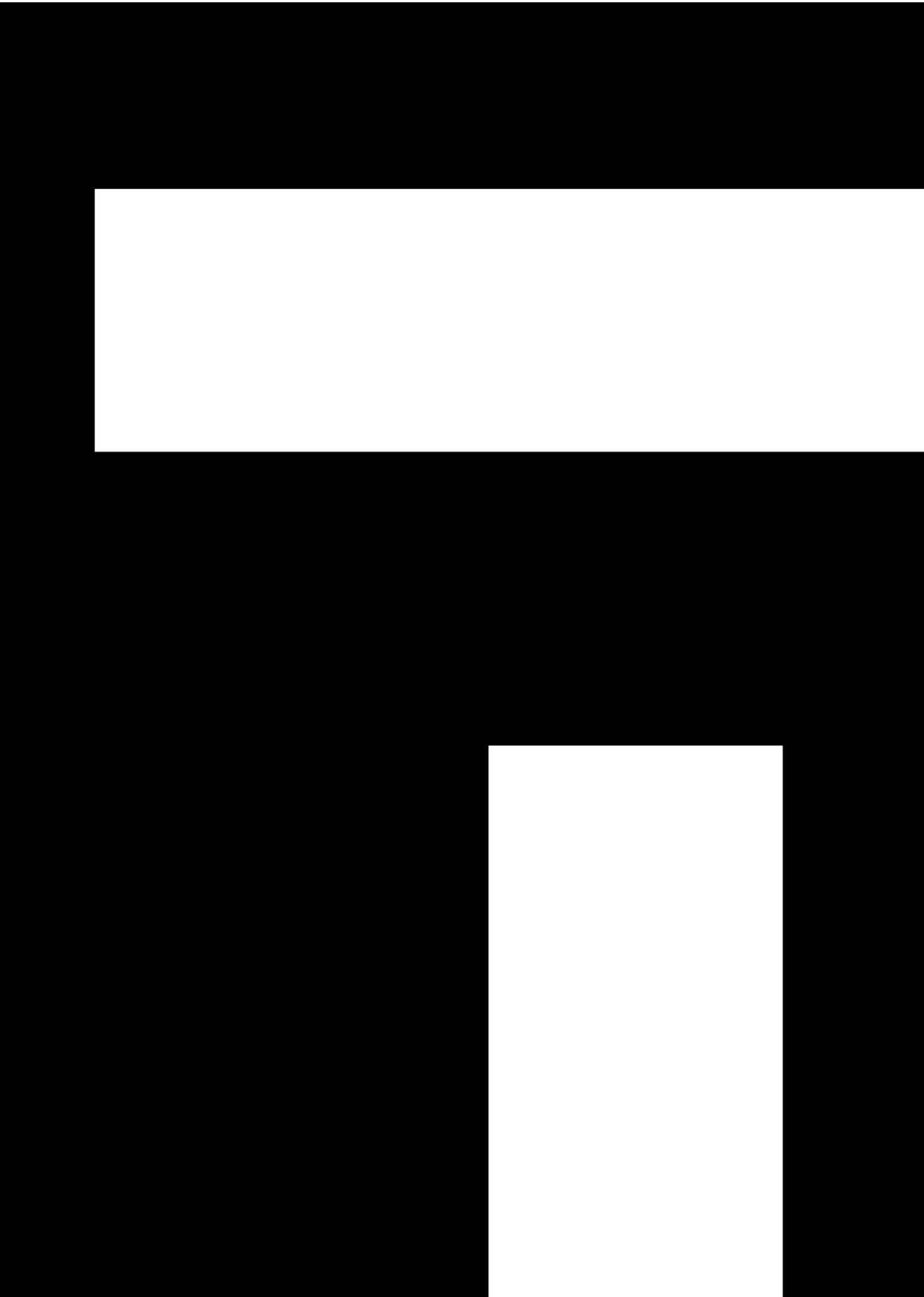
Dit lastenboek werd bladzijde per bladzijde geparafeerd door koper en verkoper.
Elke partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Datum: / /

Handtekening:

koper

verkoper



design. build. live.

Elizabetlaan 414, 8300 Knokke-Heist
T +32 (0)50 53 93 96

info@salt-projects.be
www.salt-projects.be

SALT