

Verkoopslastenboek Hasselt TT15

Project “Hasselt TT15”

Sint-Jozefstraat 10
3500 Hasselt



Realisatie project in samenwerking met volgende partijen:

Bouwheer

Group GL International
Centrum Zuid 3053
3530 Houthalen

Architect

A-tract architecture
Gouverneur Roppesingel 165
3500 Hasselt

Verkoop

Sabien Vinck Vastgoed
Ringlaan 32
3530 Houthalen

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	3
2.	Ruwbouwwerken.....	4
a.	Buitenschrijnwerk.....	4
b.	Terrassen.....	4
c.	Borstweringen.....	4
3.	De technische installaties.....	5
a.	Elektriciteit.....	5
b.	VRV-systeem.....	9
c.	Sanitair.....	9
d.	Ventilatie.....	10
4.	Afwerking.....	11
a.	Beplevstering.....	11
b.	Vloeren.....	11
c.	Wandtegels.....	12
d.	Binnenschrijnwerk.....	12
e.	Keuken.....	12
f.	Schilderwerken.....	12
5.	Algemene voorwaarden.....	13
a.	Gemene delen.....	13
b.	Liften.....	13
c.	Nutsvoorzieningen.....	13
d.	Akoestische isolatie.....	14
e.	Meerwerken en veranderingen.....	14
f.	Uitvoering en materialen.....	15
g.	Plannen.....	15
6.	Allerlei.....	16

1. Algemeen

Gelegen in het centrum van Hasselt, de Hoofdstad van de Smaak, kunt u genieten van een zorgeloze toekomst voorzien van alle comfort en rust. Hasselt wordt genoemd als één van de gezelligste winkelsteden van België voorzien van vele terrassen, koffiebars en boetieks. Ze staat bekend om haar sfeervolle steegjes en pleintjes. In Hasselt valt er altijd wat te beleven: sprankelende voorstellingen in het Cultureel Centrum, rondleidingen in unieke musea en kunstgalerijen, rustige wandelingen in de Japanse Tuin en de Blauwe Boulevard of een gezellig terrasje op de Grote Markt. Als toekomstige bewoner heeft u alles op wandelafstand. Kortom, een stad van én voor levensgenieters.

Met dit verkoopslastenboek willen wij de kopers van een appartement een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven over de kwaliteit betreffende de afwerking van dit appartement.-De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de architect en promotor. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

Het project zal bestaan uit 11 luxueuze appartementen verspreid over 4 verdiepingen van verdieping 9 t.e.m. verdieping 12. Van verdieping 2 t.e.m. verdieping 8 bevindt zich een hotel, wat de naam 'Park Inn by Radisson' zal krijgen. Dit zal bestaan uit 84 moderne kamers, een restaurant met bar, een fitness en zwembad aangevuld met 1.000 m² vergaderzalen. Het geheel is gebouwd op een gemeenschappelijke ondergrondse parking.

De architectuurplannen zijn louter informatief. Alle afmetingen, diktes en hoogten kunnen worden aangepast i.f.v. de stabiliteitsberekeningen.

Het project wordt opgetrokken in duurzame materialen voor de degelijkheid, het esthetisch uitzicht en de duurzaamheid van het gebouw te waarborgen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

In de volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De bouwheer behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is, of beter, zonder verrekening met de koper.

2. Ruwbouwwerken

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door kolommen, dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkern anderzijds. De dragende elementen zijn uitgevoerd in beton of metselwerk. De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structuurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen. Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de bouwheer, de ingenieur stabiliteit en de eventuele raadgever akoestiek, enige wijziging aan de structuurelementen aan te brengen.

a. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in een thermisch onderbroken aluminium profielen inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, vulpanelen voor de overgang naar de ruwbouw, raamdorpels, ... Aan de terrassen wordt telkens één schuifraam voorzien om de toegang tot het terras mogelijk te maken.

b. Terrassen

De terrassen zijn van het inpandige type en worden voorzien van een buitenbestendige vloerafwerking in hout volgens keuze van de bouwheer.

De Platte daken van de terrassen worden uitgevoerd in kwaliteitsvolle dakdichting. Er komt een uitvullingschape met een thermische isolatieplaat. De dakafwerking gebeurt met een dakrandprofiel. Er worden noodspuwers voorzien als secundaire regenwaterafvoer, ingeval verstopping van de primaire afvoer.

c. Borstweringen

Voor de terrassen aan de oost- en westgevel worden er borstweringen met veiligheidsbeglazing voorzien met een hoogte van 1.20m. Voor de terrassen aan de zuidgevel wordt de bestaande gevel gebruikt als terrasafscherming.

3. De technische installaties

a. Elektriciteit

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het technisch reglement en aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De zekeringkast samen met de elektriciteitsmeter wordt in de berging van het appartement geplaatst. De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties) en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten, schakelaars, lichtpunten en de voorziene verlichtingsarmaturen met inbouwspots alsook ledverlichting. Ieder appartement heeft een afzonderlijke meter. Het individuele elektrische verdeelbord, voorzien van een mono-fasige aansluiting (230V – 40A) bevindt zich in de berging en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische kabels vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen in het appartement. In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels, waar mogelijk, ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. berging zullen ze zichtbaar zijn, in opbouw. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof. Al het geplaatste materiaal, met name de verdeelborden, de stopcontacten en connectoren, de schakelaars, de smeltveiligheden, de leidingen, teller, enz. zijn nieuw en in perfecte werktoestand.

Schakelmateriaal: type NIKO “intense”



De installatie bevat alle ingebouwde verlichtingsarmaturen, zijnde:

- Inbouwspots voor vestiaire, keuken, zithoek, bureau, nachthal, toiletten, slaapkamers, badkamers & wasberging
- Ledverlichting voor keuken, toilet 1, badkamer 1 & slaapkamer 1
- Dimbare ledverlichting voor zithoek & bureau
- Buitenspots voor terrassen verdieping 9 t.e.m. 11: 2 lichtpunten met binnenschakelaar voor terras aan noord-, oost- en zuidgevel
- Buitenspots voor terrassen verdieping 12: 8 lichtpunten met binnenschakelaar voor terras aan oostgevel & 2 lichtpunten met binnenschakelaar voor terras aan noordgevel en terras aan zuidgevel

De verlichtingsarmaturen worden bepaald volgens keuze van de bouwheer. De armaturen op de terrassen kunnen niet door de koper gewijzigd worden, aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw.

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien voor de appartementen op verdiepingen 9 t.e.m. 11:

* Inkom vestiaire

- Lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots (3 stuks voor appartement C en 2 stuks voor appartement A & B)
- 1 enkel stopcontact
- 1 schakelaar om verlichting van volledig appartement te bedienen
- 1 branddetector
- 1 deurbel

* Keuken

- 7 lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots
- 1 lichtpunt met schakelaar boven het aanrecht van de keuken
- Stopcontacten voor oven, microgolfoven, koelkast, kookplaat, afzuigkap en afwasmachine
- 1 voeding voor elektrische boiler
- 3 dubbele stopcontacten

* Eethoek

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 aansluiting voor videofoon

* Zithoek

- Lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots (4 stuks voor appartement B en 2 stuks voor appartement A & C)
- 1 voeding met schakelaar voor ledverlichting
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor tv-distributie en telefoon (1 coax aansluiting)
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)

* Toilet 1

- 1 lichtpunt met schakelaar voor inbouwspot

* Toilet 2

- 1 lichtpunt met schakelaar voor inbouwspot

* Nachthal

- Lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots (3 stuks voor appartement C, 5 stuks voor appartement A & 4 stuks voor appartement B)
- 1 enkel stopcontact

* Wasberging

- 2 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
- Stopcontacten voor wasmachine & droogkast
- 1 dubbel stopcontact
- 1 Voeding voor ventilatie en 1 voeding voor elektrische boiler
- 1 branddetector

* Slaapkamer 1

- 2 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
- 2 lichtpunten aan hoofdeinde met elk een schakelaar
- 1 voeding met schakelaar voor ledverlichting
- 3 enkele stopcontacten
- Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)

* Slaapkamer 2

- 3 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
- 1 lichtpunt aan hoofdeinde met schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)

* Badkamer

- 6 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
- 3 enkele stopcontacten

* Terras

- Lichtpunten met buitensspots zoals hierboven vermeld
- 1 waterdicht stopcontact

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien voor de appartementen op verdieping 12:

* Inkom vestiaire

- 4 lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots
- 1 enkel stopcontact
- 1 schakelaar om verlichting van volledig appartement te bedienen
- 1 branddetector
- 1 deurbel

* Keuken

- 7 lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots
- 1 lichtpunt met schakelaar boven het aanrecht van de keuken
- Stopcontacten voor oven, microgolfoven, koelkast, kookplaat, afzuigkap en afwasmachine
- 1 voeding voor elektrische boiler
- 3 dubbele stopcontacten

* Eethoek

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 aansluiting voor videofoon

* Zithoek

- 4 lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 voeding met schakelaar voor ledverlichting
- 1 aansluitpunt voor tv-distributie en telefoon (1 coax aansluiting)
- Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)

- * Bureau
 - 2 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 3 enkele stopcontacten
 - 1 aansluitpunt voor tv-distributie en telefoon (1 coax aansluiting)
- * Toilet 1
 - 1 lichtpunt met schakelaar voor inbouwspot
- * Toilet 2
 - 1 lichtpunt met schakelaar voor inbouwspot
- * Toilet 3
 - 1 lichtpunt met schakelaar voor inbouwspot
- * Nachthal/gang
 - 3 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 1 enkel stopcontact
- * Wasberging
 - 2 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - Stopcontacten voor wasmachine & droogkast
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 Voeding voor ventilatie en 1 voeding voor elektrische boiler
 - 1 branddetector
- * Slaapkamer 1
 - 2 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 1 voeding met schakelaar voor ledverlichting
 - 2 lichtpunten aan hoofdeinde met elk een schakelaar
 - 3 enkele stopcontacten
 - Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)
- * Slaapkamer 2
 - 4 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 1 voeding met schakelaar
 - 3 enkele stopcontacten
 - Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)
- * Slaapkamer 3 (indien van toepassing)
 - 4 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 1 lichtpunt aan hoofdeinde met schakelaar
 - 3 enkele stopcontacten
 - 1 aansluitpunt voor tv-distributie en telefoon (1 coax aansluiting)
- * Badkamer 1
 - 6 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 1 voeding met schakelaar voor ledverlichting
 - 5 enkele stopcontacten
- * Badkamer 2
 - 2 lichtpunten met schakelaar voor inbouwspots
 - 3 enkele stopcontacten
- * Dressing
 - Lichtpunten met wisselschakelaar indien nodig voor inbouwspots (4 stuks voor appartement A en 6 stuks voor appartement B)
 - 1 enkel stopcontact

* Terras

- Lichtpunten met buitenspots zoals hierboven vermeld
- 1 waterdicht stopcontact

Voor het VRV-systeem worden alle voedingen voorzien. Dit voor de buitenunit alsook de nodige binnenunits die er komen.

Meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de bouwheer, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze het voorwerp uitmaakt van een keuringsverslag.

In het brievenbusgeheel bij de inkom van het gebouw wordt een oproep toestel geïnstalleerd. De videofoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkomsas via een elektrisch slot. Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een bel drukknop voorzien welke een zoemer bedient die zich in de woonkamer bevindt.

b. VRV-systeem

Een VRV-systeem biedt een energie-efficiënte manier om u appartement te verwarmen en gelijktijdig te koelen. Deze installatie, waarbij één buitendeel aan meerdere binnendelen in het appartement wordt gekoppeld. De toepassing welke hier gebruikt wordt is het principe om iedere ruimte individueel en naar behoefte van de aanwezige gebruiker te verwarmen of te koelen.

De buitenunit wordt geplaatst in de technische schacht aan de oostgevel waarnaar de verbindingen gemaakt worden tot aan de binnenunits. De nodige technische condensafvoeren worden voorzien door de aannemer sanitair. In badkamer 2 wordt geen binnenunit maar een elektrische radiator geplaatst.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme of de installateur.

Bij een buitentemperatuur van min acht graden Celsius worden de volgende temperaturen gewaarborgd:

- Woonkamer en keuken: 22°
- Slaapkamers: 18°
- Badkamer: 24°

c. Sanitair

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen. Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. Er wordt 1 tussenteller per appartement per niveau voorzien. De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming. Er wordt een elektrische boiler voorzien voor het warm water in het appartement en een aparte boiler voor het warm water van de keuken.

De voorziene toevoeren en afvoeren zijn:

- Koud-warm watertoevoer voor de spoelbak (en afwasmachine) + afvoer
- Koud watertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer in de berging
- Koud-warm watertoevoer voor de badkamer (lavabo, bad en douche) + afvoeren
- Koud watertoevoer voor het toilet en de handenwasser + afvoeren

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden, hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt, zullen deze pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

De keuze van de sanitaire toestellen dient te geschieden door de koper in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De toestellen worden geplaatst volgens de regels der kunst. Er is een maximale handelswaarde voorzien voor de badkamer en toiletruimtes.

Het betreft een particuliere handelswaarde, inclusief btw:

- 7.500 euro voor de appartementen van verdieping 9 t.e.m. 11 (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)
- 10.000 euro voor de appartementen van verdieping 12 (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus een ingebouwde condensopvang hebben.

d. Ventilatie

Voor een optimale ventilatie te garanderen, wordt het ventilatiesysteem D, ook wel balansventilatie, toegepast. Dit is een ventilatie op basis van mechanische toevoer en mechanische afvoer via een centrale ventilatie-unit in de berging met warmterecuperatie. De hoeveelheid verse lucht die toegevoerd wordt en de hoeveelheid vervuilde lucht die uit het appartement afgevoerd wordt, is perfect in balans.

De warmtewisselaar in de ventilatie-unit gaat de vers aangevoerde buitenlucht opwarmen met de warmte van de lucht die het appartement verlaat. Dit gebeurt zonder dat de twee luchtstromen zich vermengen. Er is dus sprake van een warmteterugwinning.

De verse lucht wordt door middel van ventielen in de droge ruimtes (living, slaapkamer, bureau, enz.,) toegevoerd. De afvoer van vervuilde lucht gebeurt door middel van afvoerventielen in de natte ruimtes zoals wc's, badkamer, keuken, berging en wasberging. Deze leidingen zullen afgekast worden of voorzien worden in een verlaagd plafond. De doorstroom van lucht tussen de verschillende ruimtes gebeurt via een opening onder de binnendeuren. Op die manier wordt er een gebalanceerde circulatie van lucht in het appartement gecreëerd.

Het feit dat er geen raamroosters of gevelroosters meer nodig zijn is een groot pluspunt naar het esthetisch uitzicht van het gebouw en naar comfort van de bewoner.

4. Afwerking

a. Beplevstering

De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van het WTCB. Alle bestaande dragende muren worden bepleisterd in een 1 laags-systeem, schilder- of behangklaar. Dit wil zeggen 'klaar voor de schilder': de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

Nota: geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwpromotor/verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die te wijten zijn aan de zetting van het gebouw of de krimp der verschillende materialen bij droging. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te verven of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuroverbruggend behang te gebruiken.

Voor de scheidingsmuren tussen onderlinge appartementen worden er akoestische scheidingswanden geplaatst. De niet-dragende binnenmuren worden voorzien uit gyproc. Er wordt een verlaagd gyproc plafond voorzien in het volledige appartement.

b. Vloeren

De vloerisolatie in de appartementen is zowel een thermische als akoestische wordt voorzien. Hierop wordt een gewapende chape geplaatst.

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden door de koper in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

De vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien. Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit in het nadeel van de bouwheer kunnen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn. Er is een vloerafwerking voorzien in alle ruimten. Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien.

Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief btw:

- Vloertegels voor keuken, eethoek, vestiaire, nachthal, dressing, toiletten, wasberging & badkamers: 50 euro/m² (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)
- Parket voor bureau & zithoek: 65 euro/m² (aankoopwaarde toonzaal inclusief plaatsing)
- Samengestelde parket voor slaapkamers: 45 euro/m² (aankoopwaarde toonzaal inclusief plaatsing)
- Plinten voor vloertegels en samengestelde parket: 10 euro /lm (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)
- Plinten voor parket: 15 euro /lm (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)

Tussendorpels worden standaard niet geplaatst in het appartement. Raamtabletten in MDF zijn voorzien voor alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd. Voor de schuiframen wordt er een natuursteen dorpel voorzien volgens keuze van de bouwheer.

c. Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde van €30,00/m², incl. btw. Deze wandtegels zijn voorzien rondom het bad tot op volledige hoogte. Voor de douche worden de tegels tot aan het plafond geplaatst voorzien van een kerdidoek. De wandtegels sluiten aan op de vloer.

De binnenhoeken worden elastisch gevoegd met standaard grijze of witte siliconen.

d. Binnenschrijnwerk

De houten binnendeuren zijn tubespaan blokkaderdeuren met bijbehorend hang- en sluitwerk. Deze deuren zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel.

Om aan de EPB-eisen te voldoen is er een minimale opening onder de deuren voorzien voor het creëren van een luchtstroom.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een meer-puntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionooog.

Enkele binnendeuren zijn voorzien als glazen pivoterend deuren in veiligheidsglas.

De keuze van het binnenschrijnwerk dient te geschieden door de koper in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De deuren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

Gordijnkasten worden standaard niet voorzien in het appartement.

e. Keuken

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier.

De keuze van de keuken dient te geschieden door de koper in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De keuken worden geplaatst volgens de regels der kunst.

In dit lastenboek is voor het appartement een basisplan voorzien dat eventueel aangepast kan worden.

Het basisbudget voor de keuken bedraagt: €15.000 incl. btw, geleverd en geplaatst. De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met volgende toestellen van Siemens:

- Koelkast met geïntegreerde diepvries
- Conventionele oven + microgolfoven
- Inductiekookplaat voorzien van een dampkap met koolstoffilter
- Wastafel met anderhalve spoeleenheid en een wastafelkraan
- Vaatwasmachine

f. Schilderwerken

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in het appartement. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

5. Algemene voorwaarden

a. Gemene delen

In de gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal wordt een brievenbusensemble met ingebouwde videofooninstallatie voorzien. De vloer van de inkomhal en het inkomsas wordt uitgevoerd met tegels en bijpassende plinten. De wanden en plafonds worden geverfd. De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem. De wanden en plafonds van het trappenhuis, het liftbordes en de gemeenschappelijke gangen worden geschilderd. Op de vloer van het liftbordes en in de gemeenschappelijke gangen worden tegels geplaatst met bijpassende plinten. De nodige verlichting in de traphal, op het liftbordes en in de gemeenschappelijke gangen wordt voorzien, aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

b. Liften

Alle appartementen zijn bereikbaar met een lift. Er zijn 3 liften (lift 9, lift 10 en lift 11) waarvan liften 9 en 10 bestemd zijn voor de bewoners van de appartementen alsook de bezoekers van het hotel. Lift 11 is een goederenlift die enkel voor het hotel gebruikt wordt. Er wordt een toegangssysteem voorzien zodat de bewoners en bezoekers van de appartementen enkel toegang hebben tot de verdiepingen van de appartementen met de lift. Anderzijds hebben door dit systeem de bezoekers van het hotel geen toegang tot de niveaus van de appartementen. De liften zijn afgewerkt met telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden. Het bedieningspaneel wordt uitgerust met een stand- en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduiding.

De gebouwen voldoen aan de normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Zo zijn er de nodige brandhaspels en brandblusapparaten voorzien in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de ondergrondse parking. Tevens zijn er rookdetectors geplaatst in de gemene delen, parking en traphallen en optische rookmelders in de appartementen.

c. Nutsvoorzieningen

Ieder appartement heeft zijn eigen elektriciteitsteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het indienststellen en keuren van de diverse installaties (elektriciteit, water, telefoon, teledistributie & riolering) per appartement zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen. Deze zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper.

De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte tellers die zich in de kelder bevinden. Er zijn afzonderlijke tellers voorzien voor de ondergrondse parking en de gemeenschappelijke delen van de appartementen. De aansluitkosten betreffende deze gemeenschappelijke delen zijn eveneens niet in de aankoop prijs inbegrepen en zullen mee gefactureerd worden aan de koper pro rata quotiteiten (aandeel in de gemeenschappelijke delen). De kosten van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus.

Het indienststellen van de elektriciteit en het water wordt door de bouwheer gedaan. Het afsluiten van de leverancierscontracten voor elektriciteit zal door de bouwheer gebeuren. Bij oplevering wordt door de koper een overnamedocument ingevuld, eventueel kan de koper dan kiezen voor een andere leverancier.

Het abonnement voor telefoon en kabeldistributie (tv) dient persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van het appartement, de aansluitingskosten zijn ten laste van de klant.

d. Akoestische isolatie

Bij alle vloeren van de appartementen wordt op de draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien.

Bij wanden en bij vloerdoorgangen wordt boven op de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden, zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn. Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer om de akoestische overdracht te reduceren.

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen de appartementen uitgevoerd volgens de comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ont dubbeld met een tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, speelt het gedrag en de leefgewoonten van de verschillende bewoners ook een cruciale rol op de positieve of negatieve ervaring van het akoestisch comfort. De bewoners dienen het akoestische comfort van de medebewoners te respecteren.

e. Meerwerken en veranderingen

De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels, keuken, deuren en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien.

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer/verkoper of aannemer omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van de opbouw dit technisch toelaat.

f. Uitvoering en materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

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

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of toonzalen.

g. Plannen

De aanduiding van het verkoopslastenboek vervolledigen de plannen, dit lastenboek heeft dan ook voorrang op de plannen. Dit betekent dat de beschreven materialen/installaties misschien anders kunnen worden uitgevoerd dan weergegeven op de plannen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt en kunnen minimale afwijkingen bevatten. Ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduiding op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd, deze zijn enkel ter verduidelijking aangebracht.

6. Allerlei

- a. De plaatsing van de vloer en de plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden.
- b. Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, enz.
- c. De krimp- en zettingsbarsten als gevolg van de normale zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of architect.
- d. De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen enz.).
- e. Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de vooropgestelde leveranciers of bouwheer.
- f. Indien kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, kan dit aanleiding geven tot een verrekening.
- g. Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te nemen, dan zal er een schadevergoeding van 20% aan de verkoper verschuldigd zijn, ter compensatie van het risico en de winstderving. Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden.
- h. Derden en onderaannemers, door de koper zelf gekozen, mogen pas werken uitvoeren nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden en nadat alle rekeningen betaald werden.
- i. De kopers van het appartement mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden.
- j. Indien er privatieve aanpassingen aangevraagd worden, dienen de plannen aangepast te worden. Deze plannen zullen eenmalig aangepast worden, dit na definitieve goedkeuring van alle verschillende materialen die werden uitgekozen door de koper. Indien meerdere aanpassingen noodzakelijk zijn, kan er een verrekening opgemaakt worden. Indien de wijzigingen na de start der werken aangevraagd worden, heeft de bouwheer het recht om een eventuele meerkost hiervoor aan te rekenen. Deze wijzigingen dienen binnen een redelijke termijn aangegeven worden voor de start van de werken. Structurele aanpassingen zijn niet mogelijk.
- k. Poederblussers, brandhaspels worden voorzien conform de vereisten van de brandweer.

- l. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmetingen van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper. De op de plannen aangebrachte meubelen zijn enkel ten titel van indicatie.
- m. Het appartement inclusief de terrassen, balkons en ramen worden volledig geïmprimeerd opgeleverd.
De gemeenschappelijke delen worden voor de voorlopige oplevering éénmaal volledig geïmprimeerd.
- n. Alle sleutels worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door partijen te goeder trouw ondertekent. Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr.

De koper (s)

De sfeerbeelden in bijlage zijn louter ter illustratie en kunnen afwijken van de bestaande toestand. De afgebeelde meubileringen, vestiaire-uitrustingen, wasmachines, keukens e.a. zijn louter illustratief en niet inbegrepen in de aanneming.