



ARMONÍA

R É S I D E N C E

RUE DU PLÂTRE 1 | 6940 DURBUY



BOUWHEER : Elements Projects

Albert I laan 84 – 8670 Oostduinkerke
Rue des Vergers 13/1 – 6990 Hotton

ARCHITECT : Atelier 47

Ponnet Lies – Van Rijckevorsel Nicolas
Neuve Voie 1 – 6940 Durbuy

INGENIEUR : SERVAIS ENGINEERING ARCHITECTURAL

Rue de la Belle Jardinière 318 – 4031 Luik

JURIDISCH STATUUR & BASISAKTE

NOTAIRE PIERARD & DUMOILIN - Rue des Combattants 4 – 6997 Erezée

VERKOOPSKANTOOR :

ELEMENTS PROJECTS – Rue des Vergers 13/1 – 6990 Hotton
COSSE IMMO – Rue Jean de Bohême 5 – 6940 Durbuy
IMMO ANGELO – Albert I laan 92 – 8670 Oostduinkerke

INHOUD

INLEIDING	3
I. RUWBOUW	4
I.1. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN	4
I.2. METSELWERKEN	4
I.3. GEWAPEND BETON	4
I.4. RIOLERINGEN	5
I.5. DAKWERKEN	5
I.6. DAKGOTEN EN REGENAFVOERPIJPEN	5
I.7. GELUIDSISOLATIE	5
I.8. THERMISCHE ISOLATIE	5
I.9. PLEISTERWERKEN	5
I.10. CHAPE	6
I.11. BUITENSCHRIJNWERK	6
II. VLOERBEKLEDING EN AFWERKING	6
II.1. WANDBETEGELING	6
II.2. VLOERTEGELS	7
II.3. VENSTERTABLETTEN	8
II.4. DORPELS	8
III. BINNENSCHRIJNWERK	8
III.1. BINNENDEUREN	8
III.2. KEUKENINRICHTING	8
IV. SANITAIR EN VERWARMING	12
IV.1. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN	12
IV.2. CENTRALE VERWARMING	24
IV.3. VENTILATIE	24
V. ELEKTRICITEIT	24
V.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	24
V.2. PRIVATIEVEN	25
VI. TERASSEN	26
VII. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	27
VII.1.1. GELIJKVLOERS VOOR SASDEUR	27
VII.1.2. GELIJKVLOERS NA SASDEUR – VERDIEPINGEN	27
VII.2. LIFT	27
VII.3. TRAPPEN	28
VIII. ALGEMEEN	28

INLEIDING

Residentie Armonía is een appartementsgebouw met standingvolle nieuwbouwappartementen voorzien van overdekte parking, een buitenparking, ruime private kelders en private jacuzzi op het terras.

Een rustige ligging in volle natuur en op 5 minuten wandelafstand van Durbuy centrum, met zicht op groene bossen en weiland zorgt ervoor dat u helemaal tot rust komt.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp; gunstig georiënteerde terrassen met brede raampartijen
- Wooncomfort en privacy; een beperkt aantal mede-eigenaars, ruime private kelders voor het bergen van fietsen en voorzien van water en elektriciteit, minimale inkt, videofoon,...
- De kwaliteit in de uitvoering; traditionele bouwwijze in bakstenen en regionale rotsstenen, duurzame materialen onder controle van de architect en ingenieur en met veel aandacht voor isolatie en woonkwaliteit.
- Budgetvriendelijk in gebruik; geringe onderhoudskosten door het gebruik van duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen en een doordachte indeling van de gemeenschappelijke delen.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt.

Onder het hoofdstuk “algemeen” wordt beschreven onder welke voorwaarden van dit bestek kan worden afgeweken.

Enkel de plannen van het bouwaanvraagdossier en de daarvan afgeleide uitvoeringsplannen zijn contractueel bindend. Alle andere plannen, schetsen, tekeningen of dergelijke zijn enkel indicatief en als voorbeeld gebruikt.

Dit lastenboek vervolledigd en verduidelijkt de plannen; indien er echter twijfel of dubbelzinnigheid zou ontstaan, dan primeren de omschrijvingen van dit lastenboek.

Kleine afwijkingen in min of in meer, vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

I RUWBOUW

1.1. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De funderingen worden uitgevoerd in beton voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is rekening houdend met de draagkracht van de grond.

Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitsstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau, nauwkeurig gevolgd.

De aardingslus voor de elektrische installatie is voorzien onder de fundering volgens de richtlijnen van de elektriciteitsmaatschappij en de vigerende Belgische normen.

1.2. METSELWERKEN

De metselwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de uitvoeringsplannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

Dragend metselwerk en de binnenmuren in baksteen type snelbouwsteen en pleistersteen naargelang de studie. Er wordt zoveel mogelijk dragend metselwerk gebruikt teneinde de akoestische isolatie te optimaliseren.

Voegwerken

De gevelstenen worden gevoegd na de uitvoering van het metselwerk met een cementvoeg volgens staal voor te leggen aan de architect en de bouwheer.

De metselwerken in het ondergrondse niveau worden meegaand gevoegd, zonder pleisterwerken.

Architectonisch beton

Worden in architectonisch beton uitgevoerd: de elementen die als dusdanig vermeld zijn volgens de plannen en beschrijving van de architect.

Materiaal, kleur en textuur te bepalen door de architect en de bouwheer.

Voegwerk rondom de ramen

Tussen de ramen en de gevels worden alle voegen afgekit, volgens de beschrijving van de architect en de bouwheer.

1.3. GEWAPEND BETON

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaten opgemaakt door het studiebureau stabiliteit.

1.4. RIOLERINGEN

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de reglementen en normen van toepassing op het ogenblik van de uitreiking van de bouwvergunning.

De rioleringsleidingen en alle hulpstukken zoals bochten, verbindingstukken, toezichtdeksels, e.d., worden uitgevoerd, Benor gekeurd.

1.5. DAKWERKEN

Het gebouw is voorzien van een plat dak in gewapend beton.

De isolatie is voorzien volgens de berekeningen EPB, afgewerkt met soepele waterdichtingsmembranen.

1.6. DAKGOTEN EN REGENAFVOERPIJPEN

De zichtbaar blijvende regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

1.7. GELUIDSISOLATIE

De akoestische isolatie voldoet aan de vigerende normen van het tijdstip der afgifte van de bouwvergunning.

De vloeropbouw op de verschillende verdiepingen is als volgt:

- 1.7.1. Betongewelven als draagvloer.
- 1.7.2. Uitvulling met isolerende laag (egalisatie van de leidingen).
- 1.7.3. Ondervloerisolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert, deze isolatielaag wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden
- 1.7.4. Zwevende chape van minimum 6 cm.

1.8. THERMISCHE ISOLATIE

Alle vloer-, muur-, en dakisolaties zijn conform een EPB studie, uitgevoerd door een erkend studiebureau ter zake. Deze studie houdt rekening met de normen in EPB wetgeving van toepassing op het ogenblik van uitreiking van de bouwvergunning.

1.9. PLEISTERWERKEN

De muren in metselwerk worden bepleisterd volgens de regels van de kunst. Hoeken worden beschermend afgewerkt door middel van hoekprofielen daar waar nodig.

De betonwanden en kolommen worden op dezelfde manier bepleisterd . De betonnen plafondgewelven worden afgewerkt dmv een vals plafond.

1.10. CHAPE (ONDERVLOER)

Een cementchape wordt geplaatst volgens het principe van 'zwevende vloer' en ligt los van de draagconstructie door middel van een laag contactgeluidsisolatie en randstroken. De chape is voorzien voor gekleefde vloeren en/of halfmassief parket of laminaat.

1.11. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium raam- en deurprofielen in kleur antraciet.

De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Aan de buitenzijde zullen deze ramen en deuren opgespoten worden.

Aan de binnenzijde worden de ramen ingepleisterd.

Op alle inkomdeuren zijn cilindersloten voorzien van het type 'combinatiesloten' .

Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een isolerende beglazing, die voldoet aan alle normen opgelegd in de EPB studie, zowel in zake isolatie als oververhitting- waarbij de EPB-norm inzake isolatie en oververhitting op het moment van het afleveren van de bouwvergunning wordt gerespecteerd.

Om oververhitting tegen te gaan worden op de nodige plaatsen screens voorzien aan de buitenzijde van de ramen.

II VLOERBEKLEDING EN AFWERKING

De materiaalprijzen die hieronder vermeld worden zijn particuliere handelswaarden zoals aangeduid in de toonzaal exclusief BTW. De plaatsing van de standaardbevloering en wandtegels is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement, voor het aantal m² dat standaard voorzien is. Eventuele meerprijs voor de plaatsing van afmetingen afwijkend van de door de verkoper voorgestelde standaard keuzes zijn ten laste van de koper.

2.1. WANDBETEGELING (FAÏENCE)

Keuken

Tussen de bovenkasten en het werkblad en/of boven werkblad tot een hoogte van +/- 60cm worden wandtegels geplaatst:.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **55,00 euro/m²**

Badkamer(s)

De muren worden tot aan het plafond bezet met wandtegels.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn. De grootte van de tegels standaard voorzien is 60 x 120cm.

Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **55,00 euro/m²**

2.2. VLOEREN

Standaard voorzien in het ganse appartement nl. hall, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamers en wc.

Type, formaat en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn. De grootte van de tegels standaard voorzien is 90 x 90cm.

Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **55,00 euro/m²**

Variante Parket : LISTONE GIORDANO. Gamma LINEA 140 COUNTRY Venis naturel mat, 10mm dikte, planken van 14cm breed en 150cm lang. Supplement € 5/m²

Plinten Orac, overschilderbaar meegaand met de muren:

Toonzaalwaarde standaard, exclusief plaatsing: **8.26 euro/2lm**

Variante plinten parket in eik 3cm breed op 7cm hoog € 4,6/lm HTVA.



2.3. VENSTERTABLETTEN

Aan alle ramen (behalve schuiframen) worden raamtabletten voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm.

2.4. DORPELS

Venster- en buitendeurdorpels worden uitgevoerd, daar waar voorzien door de architect, in blauwe hardsteen, verzoet of in aluminium meegaand met het schrijnwerk, breedte afhankelijk van het type raam of deur.

III BINNENSCHRIJNWERK

3.1. BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn van het type vlakke binnendeuren, nog te schilderen.

De deuromlijstingen zijn in vochtwerende MDF nog te schilderen en de deuren zijn voorzien van een slot, drie scharnieren, een deurstop en een L-model kruk in geborsteld aluminium. De inkomdeur van elk appartement is een brandvertragende deur (Rf 1/2h). Deze deur is voorzien van een slot met combinatiecilinder waarvan de sleutel ook past op het slot van de algemene inkomdeur, een driepuntsluiting en een spionoog.

3.2. KEUKENINRICHTING

Standaard zijn inbegrepen: boven- en onderkasten met deuren; de deurpanelen zijn uitgevoerd in HPL hoge druklaminaat of gelijkwaardig, de corpussen in witte glanzende melamine, de werkbladen in COMPAQ Miami White, gepolijst, 2 cm. Boven de hangkasten is een afwerkingspaneel in MDF voorzien tot aan het plafond, nog te schilderen.

De keukenfronten en werkbladen kunnen naar keuze uitgevoerd worden in verschillende kleuren: volgens de stalen bij de leverancier ter beschikking.

Volgende huishoudtoestellen zijn voorzien:

- AEG Surroundcoock multifunctionele heteluchtoven, pyrolyse, indrukbare bediening, zwart BPE 535120B



- AEG compact microgolfoven 45cm, zwart MBE2658 SEB



- BORA pure inductiekookplaat met ingebouwde dampkap met warmterecuperatie PURU



- MIELE inbouwvaatwasser G4380VIED_3 Active Eco Tout Intégrable Inox
- SIEMENS combi koelkast hoogte 177,5cm. Koelkast 199l met diepvries 68l**** met mobiele deuren A+.



De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de architect of de keukenleverancier. Alle andere afbeeldingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen.

De handelswaarde van uw keuken, geleverd en geplaatst, bedraagt:

TYPE 1 : € 17.800

6/01



TYPE 2 : € 18.600
2/11, 4/11, 6/11



TYPE 3 : € 19.000
2/12, 4/12, 6/12



TYPE 4 : € 19.450
2/21, 4/21, 6/21



TYPE 5 : € 19.800
2/22, 4/22, 6/22



TYPE 6 : € 22.650
2/31, 4/31, 6/31



Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan zijn individuele wensen, hierbij zal de eventuele verrekening worden opgemaakt door de leverancier.

IV SANITAIR EN VERWARMING

4.1. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN

Leidingen:

De toevoerleidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in meerlagige polyethyleenleidingen met een aan de voorziene sanitaire installatie aangepaste doormeter, geplaatst met de nodige toebehoren.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in polyethyleenbuizen vanaf de aansluiting van de toestellen tot in de kelders, met aansluiting op het rioleringsysteem.

Badkamer met lavabo en douche basis (90 * 250)
6/01 (HW : € 1900 HTVA)

Tub de douche Kinésurf découpable L90xP90cm blanc brillant + siphon inclus ev. Longueur
Porte FAST axe décentrée 87 à 91cm alu brillant/transparent



Thermostat douche + barre 60 + flexible + douchette Grohe 1000
Table lavabo porcelain à trop-plein PLAN 60x46 blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brillant
Armoire de toilette Leonardo 60cm blanc
Siphon "gain de place" PVC 5/4 x 32
Arrêt éq 1/2M x 10 + rosacea chrome
Spot LED 30cm ton chr. 10 Watts TA6223/900lum
Multigeur lavabo + vidage Eurosmart Cosmo 3282500E



Porte serviettes FORUM L66x8x6cm chrome
Patère double FORUM chrome



Badkamer met lavabo en toilet basis (150 * 291 cm)
6/01 (HW : € 3260 HTVA)

Tub de douche Kinésurf découpable 160x90x4cm blanc brillant + siphon
 Paroi libre solo + bras de renfort 100x200cm chr./transparent
 Set thermostatique encastré GROHTHERM Tempesta avec douche de tête 21cm, douche à main, flexible et corps encastré



Table lavabo porcelain à trop-plein PLAN 80x46 blanc
 Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 80cm LINE laqué blanc brillant
 Armoire de toilette 2 miroirs Leonardo 80cm blanc
 Combibox pour armoire de toilette Leonardo
 Siphon "gain de place" PVC 5/4 x 32
 Arrêt éq 1/2M x 10 + rosace chrome (2)
 Spot LED-lit Long 30cm à fixer sur armoire/miroir 5 watts

Multigeur lavabo + vidage Eurosmart Cosmo 3282500E



Gabarit avec reservoir Grohe Rapid SLX 113cm + isolation phonique
Plaque de commande 172 x 130 skate cosmopolitan S blanc
Cuvette WC suspendu SAVAL blanc



Siège WC pressalit 722 avec softclos
Porte serviettes FORUM L66x8x6cm
Patère double FORUM chrome
Porte rouleau FORUM sans couvercle et chrome



1 avec coupe en verre satiné



Badkamer met dubbele lavabo en douche

2/11 – 4/11 – 6/11 – 4/12 – 6/12 – 2/21 – 4/21 – 6/21 – 2/31 – 4/31 – 6/31
(HW : € 4342 HTVA)

Tub kinésurf découpable 180x90x4cm blanc brillant + siphon
Paroi libre walk in easy 120x200cm profiles noir mat/transparent
HG ibox universel corps
Et de finition HG thermostatique pour 2 sorties noir mat
Douche de tête diameter 25cm noir mat 3M
Bras de douche mural 30cm noir mat 3M
Kit complet avec douchette à main + flexible + support et coude de sortie finition noir mat 3M



Table 2 lavabos porcelain à trop plein PLAN 120x46 Blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brillant (2)
Armoire de toilette Leonardo 120cm blanc
Combibox pour armoire de toilette Leonardo
Siphon "gain de place" PVC 5/4 x 32 (2)
Arrêt éq. 1/2M x 10 + rosace chrome (4)
Spot LED 30cm ton noir mat 9W 4100K (2)
Mitigeur h10cm noir mat HASK avec soupape push open noir mat (2)



Porte serviette basic double mural 65cm noir mat
Patère noir mat basic 5cm dia 4,8cm (2)



Badkamer enkele lavabo en douche (130 x 167 cm)
2/11 (2) (HW : € 3805 HTVA)

Tub Kinesurf découpable 140 x 90 blanc + vidage
Porte coulissante Comfort blanc mat/transparent 115 à 119 x ht 200cm
Bras de renfort blanc mat pour utilisation en paroi libre
Système douche thermostatique Euphoria XXL 310 coloris Warm sunset



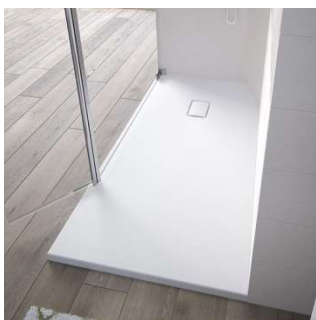


Table lavabo porcelaine à trop-plein PLAN 60x46 blanc
Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brillant
Armoire de toilette Leonardo 60cm blanc



Mitigeur monocommande pour lavabo Warm sunset
Siphon "gain de place" PVC 5/4 x 32
Arrêt éq. ½ M x 10 + rosace chromé

Porte peignoir warm sunset
Porte serviettes double 65,4cm essentials col. Warm sunset



Badkamer enkele lavabo en douche (160 x 195 cm)

2/22 – 4/22 – 6/22 (HW : € 3345 HTVA)

Tub kinésurf découpable 160x90x4cm blanc brillant + siphon

Paroi libre walk in easy 98,50 à 100,50 x200cm noir/transparent

HG ibox universel corps

Set de finition HG thermostatique pour 2 sorties noir mat

Douche de tête diameter 25cm noir mat 3M

Bras de douche mural 30cm noir mat 3M

Kit complet avec douchette à main + flexible + support et coude de sortie finition noir mat 3M

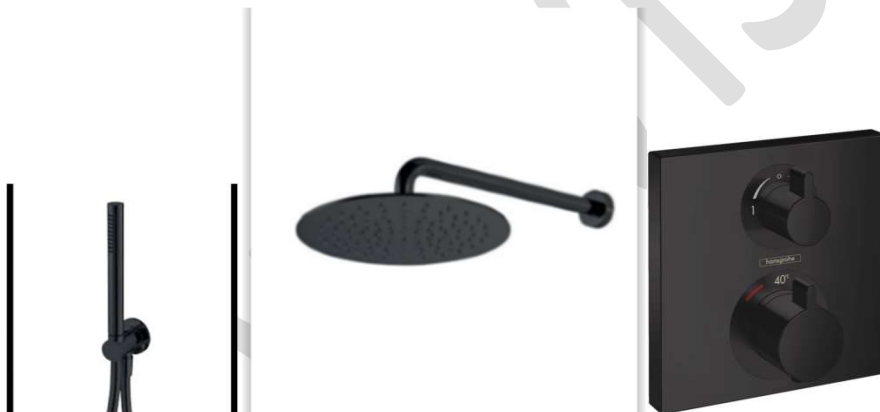


Table lavabo porcelaine à trop plein PLAN 80x46 Blanc
 Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 80cm LINE laqué blanc brillant
 Armoire de toilette 2 miroirs Leonardo 80cm blanc
 Combibox pour armoire de toilette Léonardo
 Siphon "gain de place" PVC 5/4 x 32
 Arrêt éq. 1/2M x 10 + rosace chrome (2)
 Spot LED 30cm ton noir mat 9W 4100K
 Mitigeur h10cm noir mat HASK avec soupape push open noir mat



Porte serviette basic double mural 65cm noir mat
 Patère noir mat basic 5cm dia 4,8cm (2)



Badkamer met dubbele lavabo + douche + toilet (136 x 326 cm)
2/22 – 4/22 – 6/22 (HW : € 5774 HTVA)

Tub Kinesurf découpable 140 x 90 blanc + vidage
 Porte coulissante Comfort blanc mat/transparent 115 à 119 x ht 200cm
 Bras de renfort blanc mat pour utilisation en paroi libre
 Système douche thermostatique Euphoria XXL 310 coloris Warm sunset



Table lavabo porcelaine à trop-plein PLAN 120x46 blanc
 Meuble sous lavabo à 2 tiroirs 60cm LINE laqué blanc brillant (2)
 Armoire de toilette Leonardo 120cm blanc
 Mitigeur monocommande pour lavabo Warm sunset (2)
 Siphon "gain de place" PVC 5/4 x 32 (2)
 Arrêt éq. ½ M x 10 + rosace chromé (4)



Gabarit avec réservoir Grohe Rapid SLX 113cm + isolation phonique
Plaque de commande 2 touches skate Cosmo S warm sunset
Pack WC suspendu Compact Duravit Rimless ME by STARCK avec abattant
softclose



Porte peignoir warm sunset
Porte papier avec couvercle essentials col. Warm sunset
Porte goupillon sans couvercle essentials col warm sunset
Porte serviettes double 65,4cm essentials col. Warm sunset





APART TOILET

6/01 – 2/11 (*2) – 4/11 – 6/11 – 4/12 – 6/12 – 2/21 – 4/21 – 6/21 – 2/22 – 4/22 – 6/22 – 2/31 – 4/31 – 6/31 (HW : € 2542 HTVA)

Reservoir + bâti support GEBERIT Systemfix Sigma 12

Plaque de commande SIGMA 20 à 2 touches noir mat/anneau design noir

Pack WC suspend Compact DURAVIT Rimless ME by STARCK avec abattant softclose

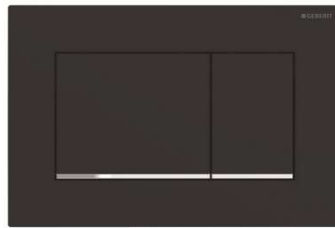


Table vasque marbre noir 40.5 x 20 cm

Cadre support noir 40cm

Siphon design noir mat

Bonde click clack universelle noir

Arrêt eq. 1/2M x 10 + rosacea noir mat avec manchon thermo-rétractable

Miroir cadre noir 40x65cm

Robinet lave-mains minimal noir mat



Set porte brosse mural basic noir mat
Porte papier noir mat basic 10x14cm
Patère noir mat basic 5 cm dia 4,8cm

4.2. CENTRALE VLOERVERWARMING

De installatie is strikt individueel per appartement met een condenserende wandketel van het merk Junkers of gelijkwaardig op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt.

De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, veiligheidsvoorzieningen, en beantwoordt aan de Belgische normen.

De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de woonkamer.

4.3. VENTILATIE

Dit systeem D combineert mechanische toevoer en mechanische, vraaggestuurde afvoer van lucht met een warmtewisselaar. Die warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgevoerde (vervuilde) binnenlucht om de vers toegevoerde (koudere) lucht voor te verwarmen. Op die manier wordt het energieverbruik van het continu draaiende ventilatiesysteem gecompenseerd met een flinke besparing op de stookkosten. Belangrijk voor een correcte werking in dit ventilatiesysteem is wel dat het perfect in balans afgeregeld wordt. Daarom wordt dit ventilatiesysteem ook wel balansventilatie genoemd.

In de keuken is een individuele dampkap met koolstoffilter voorzien

V ELECTRICITEIT

Algemeen

De installatie voldoet aan de vigerende normen en aan de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd. De schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in gebroken wit, van het merk Niko, Legrand of gelijkwaardig.

5.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Algemene inkomhall

Een videofoon bedient vanaf de inkom alle appartementen.

De camera is voorzien in de inkomhall bij het bedieningsbord voor de belknoppen met ingebouwde parlofoon en is verbonden met een monitor met spreekhoorn in elk appartement van waaruit men de algemene inkomdeur kan openen door middel van een elektrische deuropener.

Gemeenschappelijke hall en gangen

In gemeenschappelijke bergingen, halls, gangen en trappen worden autonoom werkende noodverlichtingstoestellen voorzien, in overeenstemming met de richtlijnen van de plaatselijke brandweer op het ogenblik van de uitreiking van de bouwvergunning. Verschillende verlichtingspunten volgens detailplan architect worden bediend door sensoren.

Eén stopcontact bij de gemene tellerkast.

5.2. PRIVATIEVEN

Individuele zekeringskast voorzien in het appartement

Woonkamer + salon

2 lichtpunten met enkele of dubbele aansteking naargelang de situatie

5 stopcontacten

Thermostaat

leiding voor tv distributie en telefoonaansluiting

telefoonaansluitpunt

monitor voor videofoon

Keuken

1 lichtpunt

1 lichtpunt indirecte verlichting onder de hangkasten

1 aansluiting kookplaat

1 stopcontact koelkast

1 stopcontact combioven

1 stopcontact dampkap

1 stopcontact voor vaatwasmachine

4 stopcontacten boven het werkblad

Hall

1 of 2 lichtpunt(en) dubbele aansteking

1 stopcontact

WC

1 lichtpunt enkele aansteking

Badkamer

2 lichtpunten, 1 in plafond en 1 in badkamermeubel
2 stopcontacten

Slaapkamer 1

1 lichtpunt dubbele aansteking
5 stopcontacten
TV-distributie- en telefoonaansluitpunt

Slaapkamer 2 en eventueel 3

1 lichtpunt dubbele aansteking
4 stopcontacten

Nachthall (indien toepasselijk)

1 of meerdere lichtpunt(en)

Berging in het appartement (indien toepasselijk)

1 lichtpunt met enkele aansteking
4 stopcontacten (wasmachine/droogkast/modem TV distributie en verwarmingsketel)

Terras en buitenberging (indien toepasselijk)

1 of meerdere lichtpunt(en), zoals voorzien door de architect, armatuur inbegrepen op de terrassen. Gemeenschappelijke bediening astroklok. Stopcontact voor jacuzzi.

Garage

De centrale doorgang van de garages wordt verlicht door armaturen bediend door sensoren.

Kelder

1 lichtpunt met enkele aansteking
2 stopcontacten.

VI TERRASSEN

Terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het plan.

De terrassen zijn volledig afgewerkt en op de verdiepingen veilig omsloten door een borstwering. De aanduiding van het type borstwering op het plan en foto's is indicatief. De terrasvloer is bekleed met tegels op plots volgens de richtlijnen en plannen van de architect.

Per terras wordt een jacuzzi voorzien op een vaste plaats, bepaald door een stabiliteitsstudie. De jacuzzi voorzien is van het Type Happy Spa 117*200 A200 2 pers. met thermische afdekking.



VII AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

7.1.1 GELIJKVLOERS VOOR SASDEUR

Op het gelijkvloerse niveau, voor de sasdeur, worden de videofoon, bel en brievenbussen geïnstalleerd. Dit tot nader order van nauwkeurige richtlijnen Bpost.

De afwerking van de inkom zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijk ontwerp van de architect, waarbij aandacht besteed wordt aan het esthetisch aspect van het geheel.

Tevens wordt in de inkomhal een ingewerkte vloermat geïnstalleerd.

7.1.2 GELIJKVLOERS NA SASDEUR – VERDIEPINGEN

Alle muren worden bepleisterd en de plafonds worden vlak afgewerkt volgens de instructies van de leidende architect.

De inkom wordt betegeld met eventueel bijhorende plinten

De verdere afwerking van de muren en de plafonds van de gemene delen wordt voorzien door de verkoper.

7.2. LIFT

Een personenlift, in overeenstemming met de standing van het gebouw, is voorzien die de verschillende verdiepingen, aangeduid op de plannen, bediend.

De liftdeuren bestaan uit over elkaar schuivende elementen.

De liftinstallatie voldoet aan de opgelegde veiligheidsvoorschriften.

De liftkooi is voorzien van een telefoonaansluiting of gelijkaardig.

7.3. TRAPPEN

Alle trappen zijn in geprefabriceerd gewapend beton voorzien van een anti-slipneus en afgewerkt met een betonverf.

VIII ALGEMEEN

1 Wijzigingen

- De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek – op aanvraag van de kopers- zullen enkel de voltooiing van de privatieven mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken der draagmuren.
- De promotor behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van huidig lastenboek of keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid om economische en commerciële redenen zoals de verwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van d werken enz...

In geen geval kan de koper enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of wegens de plaats waar ze opgetrokken worden noch wegens de omvang van gezegde kolommen of betonnen balken, meer bepaald de vorm. De omvang zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van kokers, leidingen of buizen doorheen gezegde privatieven zouden lopen. De verkoper heeft het recht kokers, leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen en dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

2 Aansluitingen nutsvoorzieningen en tellers.

Alle nutsaansluitingen, worden aangevraagd door de verkoper en worden aan kostprijs doorgerekend aan de koper. De koper geeft de verkoper volmacht om de keuze te maken van de eerste nutsmaatschappij en om de administratieve regelingen te treffen voor de in dienst-stelling en de opening van de tellers tegenover de nutsmaatschappijen.

De algemene aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen zoals water, gas elektriciteit, telefoon, distributie en rioleringen zijn ten laste van de koper.

De privatieve aansluitingskosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen zoals water, gas elektriciteit, telefoon, distributie en rioleringen zijn ten laste van de koper.

Alle daaruitvloeiende abonnementen, vergoedingen of andere kosten alsook de kosten voor het leveren van de eventuele tellers en tellerskasten van ten laste van de koper
De eventuele verbruikskosten voor de verwarming voor het eventueel uitdrogen van de appartementen zijn de ten koste van de koper.

Algemeen

Extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en verrekening.

Vanaf het plaatsen en aansluiten van de individuele tellers van gas, elektriciteit en water zal het verbruik ten laste van de koper zijn, zelfs indien dit voor oplevering gebeurt en met als doel heeft het appartement te drogen.

Bij de oplevering van het eerste privaat, zal de tellerstand van de gemeenschappelijk meters ontegensprekelijk opgenomen worden.

Vanaf deze datum tot wanneer de beheerder aangesteld is, zal het verbruik door de bouwheer aan de kopers worden aangerekend. Nadien zal dit verbruik verrekend worden door de beheerder.

3 Oplevering

Het geheel wordt opgeleverd, uitgeveegd en een eerste maal gedweild, met verwijdering van alle grof puin en afval.

4 Zettingen

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse der voegen in de breedplaatvloeren, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, zich krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

Tevens heeft het gebouw een bepaalde uitdrogingstijd nodig.

Er dient door de koper hiermee rekening gehouden te worden bij eventuele schilder- en decoratiewerken onmiddellijk na de ingebruikname.

5 Afwerking

Betreffende de privatieven is het voorbereidend schildervlak maken van de muren en plafonds te voorzien bij de schilder- of behangwerken. Schilder- en behangwerken, gordijnen, meubilering en andere afwerkingen zijn ten laste van de koper.

6 Plannen

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden mits toestemming en in samenspraak met de aannemer en de architect voor zover dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen en bijkomende erelonen worden verrekend. Tijdens de werkzaamheden wordt controle der voorziene werken door de architect gewaarborgd.

Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De verkoper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard. Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van deze werken schriftelijk gedaan worden tussen de verkoper, architect, aannemer en de koper.

De verkoper kan echter met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. In toepassing van artikel 1794B.W. kan de verkoper volledige vergoeding vorderen voor de gemaakte kosten en gederfde winst, indien de koper de overeenkomst geheel of gedeeltelijk in rechte beëindigd door hetzij de werken stil te leggen, hetzij zichzelf of een derde te belasten met de uit te voeren werken. Deze vergoeding wordt forfaitair en onherleidbaar bepaald op 20% van de waarde van de uit te voeren werken. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper enkel en alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen. De meerprijzen zullen rechtstreeks door de leveranciers of door de verkoper worden aangerekend aan de koper. Eventuele minwaarden kunnen slechts gedeeltelijk verrekend worden rekening houdend met de gedorven winstmarge van de verkoper en kunnen slechts toegelaten worden mits akkoord van de verkoper en voor zover de standaard materialen nog niet besteld werden.

Er kan niet worden toegelaten dat er werken door de koper zelf of door een derde door hem aangesteld worden uitgevoerd voor de voorlopige oplevering van het privaatief.

Indien de koper door hem aangeduide derden aanstelt, zal hij voor zorgen dat deze derden volledig in orde zijn de vigerende RSZ en BTW verplichtingen.

Alle boeten van eventuele vastgestelde overtredingen ter zake uit hoofde van werkzaamheden uitgevoerd rechtstreeks in opdracht van de koper vallen ten laste van de koper zelfs indien deze aangerekend worden aan de verkoper.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf of een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de verkoper en/of aannemer.

7. Bouwtaksen en aansluitingen op nutsvoorzieningen

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- alle bouw- en wegenistaksen
- de installatie van wachtbuizen voor latere doorgang van de leidingen telefoon en televisie en radio distributie. Bij latere abonnementsaanvraag dient enkel nog de aansluitingskost en waarborgsom betaald aan de distributiemaatschappij.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materieel, zoals vuilniscontainers, kuisgerief
- de kosten van de registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief
- de kosten voor verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen
- het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen
- verlichtingarmaturen van de privaatieve delen
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.
- De kosten van PID (€ 125 btw inclusief)
De kosten van EPC (€ 250 btw inclusief)

Ontbrekende garages :

De verkoper vereffent de verplichtingen tegenover de overheid in verband met taks voor de ontbrekende garages

Daardoor is de koper, indien hij beslist een appartement te kopen zonder garage, verplicht om de het bedrag van de vigerende taks ontbrekende garage te betalen aan de verkoper bij het verlijden van de akte.

De verkoopprijzen in de publicitaire brochures van de verkoper kunnen iedere dag aangepast worden door de verkoper tot aan de ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

Zonder gevraagde veranderingen door de koper zijn de verkoopprijzen vast, definitief en niet herzienbaar bij ondertekening van de verkoopsovereenkomst.

8. Opmerkingen

Toegang tot de werf

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de brandweer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

Zettingen

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

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

Voor akkoord

Datum :

De kopers :

Naam : _____ **appartement nr :**

Handtekening :

De verkoper :

provisoir