

LASTENBOEK VAN

RESIDENTIE

RAPHAËL

JANSSEUNE PROJECTS

INLEIDING



BOUWHEER - PROMOTOR

Jansseune Thomas
Bv Bouwonderneming Jansseune
Koerslaan 42,
8450 Bredene
info@bouwjansseune.be
BE 0680.692.550
Tel: 0491/12.52.25

ARCHITECT

Ingelaere Karel
Warvinge 101,
8421 Vlissegem

INGENIEUR STABILITEIT en TECHNIEKEN

Stabitec
Gulden-Vlieslaan 31 a
8000 Brugge

LIGGING

Kerkstraat 247, 8370 Blankenberge

INHOUDSTAFEL

ALGEMEENHEDEN	4
• **DE RUWBOUW**	5
◦ **WERKBESCHRIJVING, MATERIALEN EN LEVERINGEN**	5
◦ **DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING**	5
◦ **DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS**	6
◦ **NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN**	6
◦ **GEWAPEND BETON**	6
◦ **VLOERPLATEN**	7
◦ **BUITENSCHRIJNWERK**	7
◦ **DAKAFWERKING**	7
◦ **REGENWATERAFVOER**	7
◦ **ISOLATIE EN GEVELBEKLEDING**	8
◦ **RIOOLSTELSEL**	8
• **AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**	9
◦ **APPARTEMENTENINKOM**	9
◦ **TRAPPENHUIZEN**	9
◦ **BRIEVENBUSSEN**	9
◦ **LIFT**	10
◦ **BRANDBEVEILIGING**	10
◦ **SCHILDERWERKEN**	10
◦ **OPLEVERING**	11
• **AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**	11
◦ **PLEISTERWERKEN - CEMENTERING - SPUITPLAMUUR**	11
◦ **MUURBEKLEDING**	11-12
◦ **VLOEREN EN VLOERBEKLEDING IN HET ALGEMEEN**	12
◦ **GLASWERKEN**	12
◦ **BALKONS**	12
◦ **KEUKEN**	13-14
◦ **SANITAIRE INSTALLATIE**	15
◦ **SANITAIR MEUBILAIR**	15
◦ **ELEKTRICITEIT**	17
◦ **VENTILATIE**	18
◦ **VIDEO EN PARLOFONIE**	18
◦ **VERWARMING**	18
◦ **ZONNEPANELEN	19
• **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**	20
◦ **PRINCIPE**	20
◦ **PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING**	20
◦ **WIJZIGINGEN**	20
◦ **MATERIALEN**	21
◦ **TOEGANG TOT DE WERF**	21
◦ **BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN**	21
◦ **DIVERSEN**	21
◦ **ERELOON ARCHITECT**	21
◦ **ALGEMENE VOORWAARDEN**	21

ALGEMEENHEDEN

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door de architecten Karel Ingelaere en volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door het ingenieursbureau Stabitec.

De bouwheer-promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovenvermelde ontwerper/studiebureaus.

Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist door de administratie/overheid.

APPARTEMENTEN

- Eén appartementsgebouw met 5 bouwlagen.
- 4 garages en 4 appartementen.
- Gemeenschappelijke technische ruimte, inkomsas, trappengang en lift.

Gelijkvloers

- Inkom met sas, videofoon, en standaard zwarte brievenbussen, lokaal met tellers voor water, elektriciteit en gas.
- Lift en trap.
- 4 garages

VERDIEPINGEN

- 1^o verdieping: 1 appartement, 108m², lift en trap, balkon 6 m² en 2m²
- 2^o verdieping: 1 appartement, 108m², lift en trap, balkon 6 m² en 2m²
- 3^e verdieping: 1 appartement, 108m², lift en trap, balkon 6 m² en 2m²
- 4^e verdieping: 1 appartement, 95 m², lift en trap, balkon 6 m² en 2m²

DAK

- Zonnepanelen.

1. DE RUWBOUW

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

Residentie "Raphaël" wordt gebouwd met hoogwaardige, duurzame materialen die vrij zijn van gebreken die de stevigheid of esthetische kwaliteit van het gebouw kunnen aantasten.

Afsluiting van de Bouwplaats

De bouwheer-promotor zorgt op eigen kosten voor de tijdelijke afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting voorkomt dat onbevoegden toegang krijgen tot de werkzaamheden. De afsluiting voldoet aan de voorschriften van stad/politie Blankenberge. Het onderhoud ervan is gedurende de hele bouwperiode de verantwoordelijkheid van de bouwheer-promotor. Hij mag echter wel reclame op de afsluiting plaatsen. Na voltooiing van de werken wordt de afsluiting op kosten van de bouwheer-promotor verwijderd.

Diverse Aansluitingen

De bouwheer-promotor draagt de kosten voor de tijdelijke aansluitingen op water en elektriciteit. De definitieve aansluitingen voor riolering, water, gas, elektriciteit, tv-distributie en telefoon zijn de verantwoordelijkheid van de kopers.

DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING

De uitgravingen worden zo diep uitgevoerd dat ze stevige funderingen mogelijk maken, evenals het aanleggen van sleuven, riolen, controlekamers en eventuele draineringswerken. Bij de aannemingsom zijn inbegrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen.
- Het slopen en afvoeren van oud metselwerk.
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enzovoort.

De funderingen zijn vlak en egaal, waarbij de diepte wordt bepaald door de eigenschappen van de grond die het gewicht van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn verticaal en goed gestut om ongelukken te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt uitgevoerd door een erkend laboratorium; de studie en het ontwerp van de funderingen worden verzorgd door ingenieursbureau Stabitec.

1. DE RUWBOUW

Draagstructuur en Gevels

Om optimale isolatie te bereiken, worden de opgaande buitenmuren als volgt gerealiseerd:

- Buitenzijde: Op de begane grond wordt antraciet gevelmetselwerk gebruikt. Alle andere verdiepingen krijgen een afwerking met EPS-isolatie, cement met wapeningsnet, en Crepi steenlook.
- Spouwvulling Begane Grond: Tussen de gevelsteen en de binnenmuur komt een zorgvuldig aangepaste PU-isolatie van 14 cm of gelijkwaardig, die aan de binnenmuur is bevestigd. De overige verdiepingen worden voorzien van EPS-isolatie van 20 cm, welke verlijmd en mechanisch bevestigd wordt.
- Dragende Wanden: Deze worden opgebouwd uit snelbouwmetselwerk.
- Binnenspouwblad: Het binnenblad van de buitenmuren bestaat uit snelbouwmetselwerk, lijmblok Porotherm.
- Scheidingsmuren: Deze worden gedubbeld met minerale wol voor een uitstekende akoestische isolatie.

De kleur en structuur van de gevelmaterialen worden door de architect bepaald.

Niet-dragende Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenmuren zijn uitgevoerd in snelbouwmetselwerk met een dikte van 9 cm en 14 cm (afhankelijk van het plan) en worden achteraf met gips gepleisterd.

Gewapend Beton

- Betonstudie: Deze wordt uitgevoerd door het gespecialiseerde bureau STABITEC en volgt de richtlijnen van de NBN 15.
- Betonsamenstelling: Wordt bepaald door de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur.
- Hoofdwapening: Uitgevoerd in staal, volgens de plannen van de ingenieur.
- Overbelasting en Spanning: De coëfficiënten worden door de verantwoordelijke ingenieur vastgesteld.
- Bekistingen: Deze zijn stevig om vervormingen door stampen of trillen te voorkomen. Ze worden verwijderd na verharding van het beton, met toestemming van de ingenieur en onder verantwoordelijkheid van de aannemer.
- Voorziene Betonwerken:
 - Funderingsbalken
 - Funderingsplaten
 - Trapsleden

Kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens de studie van de ingenieur.

1. DE RUWBOUW

Vloerplaten

De vloerplaten zijn vervaardigd uit massieve gewapende betonplaten, predallen of gewelven, in overeenstemming met de specificaties van de ingenieur.

Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium.

- Gemiddelde U-waarde: 1,053333
- PVC-staallook in zwart RAL 9005
- Profiel: SCHÜCO
- Model: THERMO 7 PLANA
- Profiel met 7 kamers
- Garantie: 12 jaar
- Krukken in RAL-kleur
- Onzichtbare scharnieren en afwatering (indien technisch haalbaar)
- Warm edge afstandhouders zijn voorzien.

DAKAFWERKING

Hellingsdak

Meerlaagse geïsoleerde dakbedekking met EPDM dakbedekking, ISO PIR 16 cm isolatie, leveren en plaatsen van dakisolatie Isoconfort 35 22 cm dik, inclusief dampscherm, inclusief muurafdichting, inclusief naad- en muurafdichting RD-waarde 6.25. Het dak werd afgewerkt met stormpannen 44 (natuurrood) in inox panhaak 2/4. Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

Afdichting funderingsaanzet

Uit te voeren met gewapend bitumen en onrotbaar polyester roofing of gelijkwaardig.

Uitvoering door een gespecialiseerde firma.

REGENAFVOER

De afvoerbuizen worden uitgevoerd in zwart zink met beugels, voorzien in diameter 80 mm en lopen op de gevel.

1. DE RUWBOUW

ISOLATIE EN GEVELBEKLEDING

Isoleren met 18cm EPS incl m² 184.87 - Caparol Dalmatiner-Fassadendämmplatten 032 155 180mm = R -waarde 5,81 (m²K/W)

Buitengevelisolatie is één van de enige opties om de buitenschil volledig aan te pakken en koude bruggen zoveel mogelijk te vermijden. Eveneens is er geen verlies van de bewoonbare oppervlakte zoals bij binnenmuurisolatie.

STEENLOOK

Kaleien is meer dan een product. Het is een techniek die veel vakkennis en precisie vraagt. Deze oude schildertechniek beschermt uw muren en uw gevel tegen allerlei weersinvloeden. Het levert een degelijke bescherm laag op tegen externe invloeden zoals vocht. De unieke en karaktervolle uitstraling door het kaleien is een bijkomend pluspunt. Bij de steenlook gevelbekleding brengen we eerst een isolatielaag aan op de gevel, daarna een wapeningslaag en vervolgens een structuurlaag. In die laatste laag worden heel zorgvuldig stenen getrokken.

RIOOLNET

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn hardpolyethyleen kunststofbuizen (type Geberit of gelijkwaardig).

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlotte lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks worden aangesloten in de openbare riolering, conform de gemeentelijke verordeningen.



2. AFWERKING GEMENE DELEN

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw.

De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

Pleisterwerken en schilderwerken worden in de inkomhal en trappengang voorzien, niet in de garageruimte.

De inkomhal wordt betegeld met hoogwaardig keramische materialen, de garage in polybeton.

INKOM APPARTEMENTEN

Deurensemble met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.

De inkomdeur is in veiligheidsglas.

Een videofoon en bellenbord.

Vloerbekleding in hoogwaardige keramische tegels of natuursteen.

Muren: gepleisterd en geschilderd

Plafond: gepleisterd en geschilderd, verlichting bediend met infrarood bewegingsschakelaar.

TRAPPENHUIZEN

De bordessen en trappen in beton voorzien, deze worden gepolijst.

Trapleuning in metaal of aluminium. Muren gepleisterd en geschilderd.

BRIEVENBUSSEN

De standaard, zwarte brievenbussen zijn voorzien t.h.v. de inkomzas aan de linkerzijde.

De vorm en materialen volgens de keuze en het ontwerp architect

2. AFWERKING GEMENE DELEN

DE LIFT

- Kabellift zonder machinekamer: 1
- Geschikt voor 8 personen / 630 kg
- Elektrisch met frequentieomvormer
- Hoogte: 6550 mm
- Aantal stops: 5
- Aantal deuren: 1
- Openingen aan dezelfde zijde
- Niveaus: 0, 1, 2
- Toegang op bovenste verdieping
- Zijwaartse beweging
- Constructie met stalen T-profielen
- Stalen kabels
- Schachtdiepte: 1700 mm
- Schachtbreedte: 1500 mm
- Kabinebreedte: 1200 mm
- Kabinehoogte: 3600 mm
- Stroomvoorziening: 3 x 380 V
- Noodstroom: 220 V
- Vermogen: 4,6 KW
- Snelheid: 1 m/s
- Aantal ritten per uur: 180
- Verzamel ~ frequentieregeld
- Telefoonverbinding is aanwezig.
- De lift is vóór ingebruikname gekeurd door een erkend organisme.

BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, zoals brandvrije deuren, haspels en poederblussers, zijn geïnstalleerd volgens de eisen van de brandweer. In trapzalen, overlopen, gangen en de ondergrondse parkeerruimte is noodverlichting aangebracht.

SCHILDERWERKEN

- Privatieve gedeelten: Appartementen zelf zijn niet voorzien van schilder- en/of behangwerk, behalve de badkamer.
- De badkamer is afgewerkt met Basebeton.
- Gemeenschappelijke delen: Zijn voorzien van schilderwerken.

OPLEVERING

Bezemschoon opgeleverd met verwijdering van puin en afval.

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

PLEISTERWERKEN - CEMENTERING - SPUITPLAMUUR

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

De muren van het trappenhuis (gemeenschappelijke hallen en de overlopen) worden eveneens afgewerkt met één laag gipsmortel.

DE MUURBEKLEDING

Badkamer: De muren van de badkamer worden uitgevoerd in een zandkleurig, waterbestendig basebeton.

Keuken: de werkbladen en spatwanden van appartementen 1 en 3 worden uitgevoerd in een VOLKERAMISCHE plaat met witte basiskleur en donkerder grijze - bruine aders verspreid over het oppervlak. Appartementen 2 en 4 worden de spatwanden en werkbladen uitgevoerd in een VOLKERAMISCHE plaat met een beige kleur en typische gelaagde travertin structuur.

VLOEREN- EN WANDBEKLEDING IN HET ALGEMEEN

Tegel- en parketvloeren

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de uitvoerder waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen:

Keuken, WC, badkamer, berging, inkom: keramische tegels van Cotto D'este handelswaarde: 80,00 €/m², (BTW exclusief) niet geplaatst. Formaat 75 x 75 cm.

Mogelijke variant afwerking in basebeton, meerprijs van 60 euro per m² (levering en plaatsing)

Living, slaapkamers: meerlagenparket, duo line, 13 met V, Eik rustiek

Breedte: 20cm Dikte: 14mm

Behandeling: 2x Bona Prime Natural, 1x Bona Traffic HD RAW)
handelswaarde: 125,00 €/m² (BTW exclusief) niet geplaatst.

Terrassen van de appartementen

Worden uitgevoerd in IPE hardhout terrasplanken.

Garages

vloer in keramische tegels 75*75 van Cotto D'este, handelswaarde 80 euro/m².

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

Plinten

PVC schilderplinten.

Venstertabletten + deurdorpels

Blauwsteen dorpel t.h.v. voordeur en garages.

Aluminium zwarte tabletten voor alle ramen.

GLASWERKEN

Dubbel hoogrendementsglas met Ug 1,0 - 1 zijde gelaagd - warm edge afstandshouder.

Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn afgewerkt om te schilderen en hebben een RF 30' brandweerstand. Ook is deze deur uitgerust met veiligheidscilinderslot, 5-puntsluiting, valdorpel, rubberdichtingen en een spionoog.

De binnendeuren zijn voor geplamuurde schilderdeuren met deurlijsten.

De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in inox of gelijkwaardig.

Sluitwerk

De ingang deur vanuit de inkomhal naar de trap en lift is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkom deur van elk appartement en toegangsdeur naar trapzaal en lift, alsook voor de brievenbus.

Balkons

- Balkons: De balkons zijn zowel deels inpandig als uitpandig ontworpen.
- Balustrades:

Fase 1: leveren en plaatsen van aluminium glasklem + plooiwerk • Aluminium glasklem: SPARQ Y-line 1.0 kN • Kleur: alu anodisé • Zijmontage via draadstangen met chemisch anker • Plooiwerk aluminium ontwikkeling 200 mm • Standaard RAL-kleur • Oppervlaktebehandeling voorzien i.f.v. agressieve buitenomgeving/kust

Fase 2: leveren en plaatsen van het glas • Glastype: gelaagd klaar 1010.2 DG41 – RP geslepen • Glas/klem voeg wordt gerubberd • Zonder topprofiel (niet noodzakelijk met DG41-folie) • Glashoogte: o Verdiep 1-3: 1200 mm -> 1100 mm boven vloerpas o Verdiep 4: 1300 mm -> 1200 mm boven vloerpas

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

KEUKEN

Keuken zal volgens het detailplan uitgevoerd worden. De kunststofplaat wordt door een gespecialiseerde firma gemaakt. De keuken is uitgewerkt met XL kasten, dat betekent een plint van 10cm in plaats van 15cm. In combinatie met een werkblad van 3cm komen we uit op een werkhoogte van 92cm. Er zijn ook zoveel mogelijk lades voorzien.

Toestellen zijn van AEG, met uitzondering van de oven. De oven is een combi-toestel van Siemens op 60cm hoogte. De kookplaat is er eentje met geïntegreerde afzuiging. Verder is er een koelkast voorzien van 123 cm en een vaatwasser van 60 cm. Zwarte onderbouw spoelbak met gouden, brons metallic of zwarte kraan. Er is een keramisch werkblad voorzien opgedikt naar 30 mm. De keuken kan ook door de klant zelf uitgekozen worden. Er wordt een basispakket opgesteld en indien er meerkosten zijn, wordt dit nadien gefactureerd aan de klant. Er zijn momenteel twee varianten opgesteld.

Alternatief in composiet:

· Silsestone Eternal Calacatta Gold: (meerprijs van € 1377,00)
<https://www.cosentino.com/nl-be/kleuren/silestone/et-calacatta-gold/>

· Unistone Calacatta Vicente: (meerprijs van € 378,85)
<https://www.brachot.com/nl/materialen/cscavi/calacatta-vicente-unistone/>

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

Variant nr. 1: Calacatta Oro met Décor mat witte kasten in combinatie met eiken kasten. Kastgrepen en kraan zijn momenteel in brons metallic voorzien.

<https://www.brachot.com/nl/producten/02ksxcaoa-nat-6/>



Variant nr. 2: Travertino Classico met Alpin witte kasten in combinatie met eiken kasten. Kastgrepen en kraan zijn momenteel in brons metallic voorzien.

<https://www.brachot.com/nl/materialen/ksxtca/travertino-classico-face-a-uniceramica/>



3. AFWERKING APPARTEMENTEN

DE SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie wordt ontworpen en uitgevoerd volgens de normen en voorschriften van de waterleidingmaatschappij.

Afvoerleidingen

- Uitvoering in hard polyethyleen buizen (Geberit of vergelijkbaar) met de juiste diameter.

Leiding voor warm en koud water

- Uitgevoerd in kunststof leidingen, voorzien van de nodige collectoren.

Warm water productie

- In de appartementen wordt warm water geproduceerd via warmtepompen, gevoed door het elektriciteitsnet en zonnepanelen.

Koud water

- Voor elk appartement is er een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

SANITAIRE TOESTELLEN

- Alle apparaten en accessoires zijn uitgevoerd in witte kleur en worden geplaatst zoals aangegeven op de plannen, met eventuele kleine aanpassingen.
- Alle toestellen zijn van hoge kwaliteit, met kwaliteitskranen van merken als Handsgrohe, Geberit, Ideal Standard en Procasa

TOILET

- Procasa Brio wit, glanzend, keramisch hangtoilet, zonder spoelrand, softclose - quick release.
- Zwarte koudwaterkraan en wit glanzende spoelbak.

DOUCHE (volgens plan en keuze koper)

- Vlakke inlopdoucheplaat van composiet, met afmetingen volgens plan. Een zwart of bronzen thermostatisch regendouchesysteem, een zwart of bronzen mengkraan in opbouw, en een zwarte of bronzen flexibele verstevigde slang met sproeier.
- (Optionele variant: een inlopdouche met hellingchape is mogelijk tegen een meerprijs van €1800,00 exclusief BTW)

GOOTSTEEN

Een opbouwwaskom met een zwarte ééngreepsmengkraan.

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

SANITAIR MEUBILAIR

In elk appartement is meubilair voorzien volgens de aanduiding van het plan van de architect.

Wastafelonderkast: breedte 70 cm, in smoked oak, 2 lades

Kolomkast: 2 deuren 350 x 330 x 1690 mm - smoked oak

Waskom: Looox Ceramic Round dia 400 mm, wit mat, opbouw

Wastafel kraan: Handsgrohe mat zwart, opbouw

Spiegel: rechthoekig 700 x 600 mm

Douchebak: Ideal Standard 1400 x 800 x 35 mm

Douchesysteem: Hansgrohe Vernis Shape Showerpipe E met douchethermostaat - matt black - Eco

Douchewand: Procasa Open Wall glaswand voor inloopdouche transparant anti kalk met mat zwart profiel en stabilisatiestang.

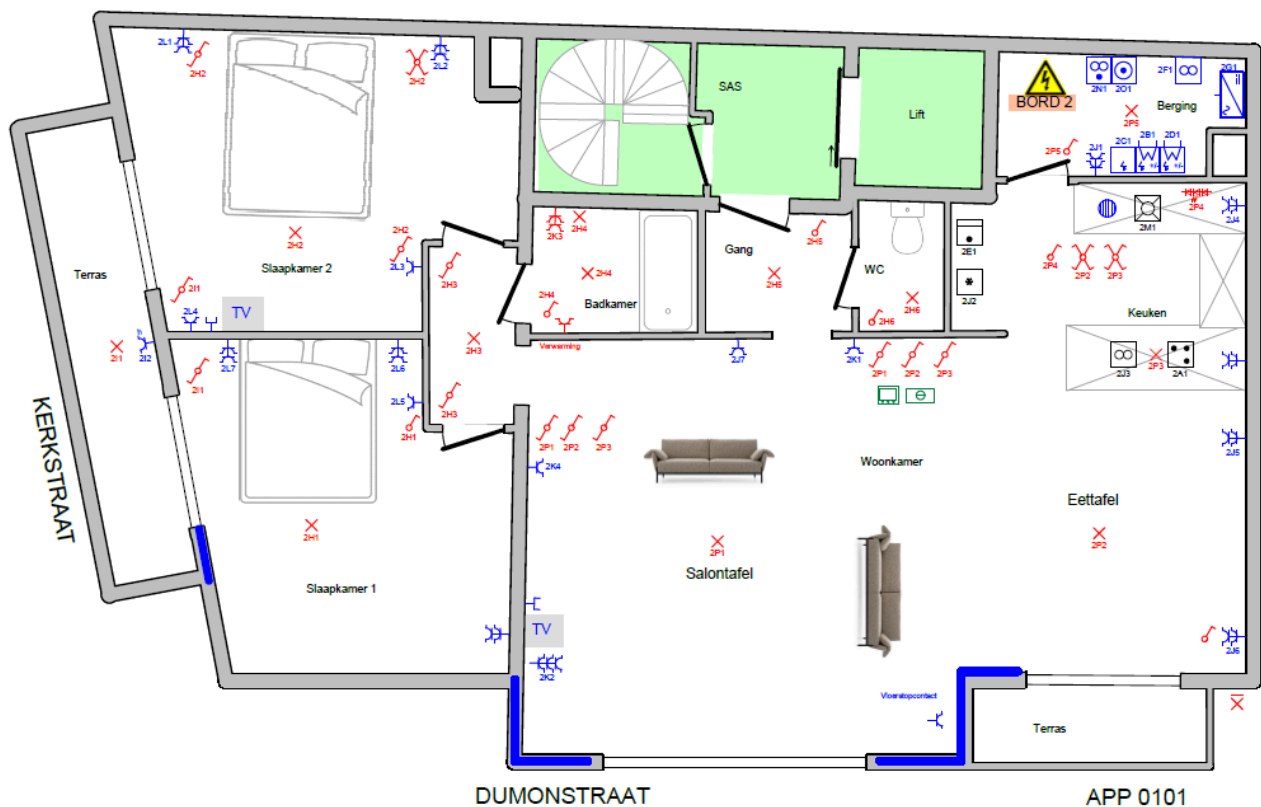


3. AFWERKING APPARTEMENTEN

ELEKTRICITEIT

Algemeen

- De wisselstroom heeft een spanning van 220/380 Volt.
- De installatie voldoet aan de eisen van de stroomleverancier.
- Het systeem is volledig individueel en van het ingebouwde type.
- Verdeelkolommen zijn voorzien voor de gemeenschappelijke ruimtes, de appartementen en de liften.
- De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelpaneel bevinden zich nabij de meterkast.
- Elk appartement heeft een eigen verdeelpaneel met automatische schakelaars en aardlekschakelaars.
- Schakelaars en stopcontacten zijn wit en modern vormgegeven.
- In de gemeenschappelijke delen wordt de verlichting bediend met infrarood bewegingsmelders en/of drukknoppen.
- Vanaf de verdeelborden lopen de leidingen naar verschillende lichtpunten en stopcontacten.
- De installatie is goedgekeurd door een erkend controleorganisme.
- De oplevering gebeurt zonder luchters of lampen, behalve de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen volgens het ontwerp van de architect.



3. AFWERKING APPARTEMENTEN

VENTILATIE

##Keukendampkap: Een recirculatie vlakscherm afzuigkap met motor.

##Ventilatiesysteem D: Renson Flux+ 225 Flat met een nominaal debiet tot 225 m³/h.

- Deze balansventilatie met warmteterugwinning (WTW) voert vocht af en brengt verse lucht binnen.
- Met een capaciteit van 225 m³/h is deze unit geschikt voor nieuwbouw en gerenoveerde woningen.
- Dankzij de geavanceerde technologie past de Flux Go Flat 225 automatisch het ventilatieniveau aan op basis van de luchtvochtigheid. Je geniet altijd van optimale binnen luchtkwaliteit zonder er zelf op te letten.
- De unit werkt fluisterstil, zodat je ongestoord kunt slapen en leven.
- Het is energiezuinig, wat bijdraagt aan een lager E-peil, gunstig voor je energierekening en het milieu.
- De unit is verbonden en eenvoudig te bedienen via een app, waardoor je altijd controle hebt over je binnenklimaat.

Video en parlofonie:

- Een complete video- en parlofooninstallatie bedient alle appartementen.
- Vanuit de binnenpost in het appartement kun je de centrale toegangsdeur (sasdeur) in de inkomhal van het gebouw ontgrendelen.
- Elke private appartementsdeur is voorzien van een belknop.

Verwarming:

- **Individuele verwarming**: Elk appartement wordt verwarmd met vloerverwarming via een Viessmann warmtepomp.
- **Badkamer**: Extra voorzien van een elektrische handdoekradiator.
- **Besturing**: Via een kamerthermostaat geplaatst in de living.
- **Leidingen**: Uitgevoerd in geïsoleerde kunststofleidingen.
- **Sanitair warm water**: Ook geproduceerd via de Viessmann warmtepomp.

Temperatuurinstellingen bij -8°C buiten:

- **Aanpalend appartement**: +10°C
- **Inkom**: 18°C
- **Living en keuken**: 22°C
- **Slaapkamers**: 20°C

Badkamer: 22°C

3. AFWERKING APPARTEMENTEN

ZONNEPANELEN

Ieder appartement is voorzien van 3 zonnepanelen

Paneel Trina Solar 445wp per paneel.
44.3 V

1200 W per appartement



4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

-De verkoopakte zelf.

-De plannen hechten aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.

Het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balk dragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer-promotor, met uitzondering van, expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

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

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meer werken zullen volgende principes gelden:

a)Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de BTW en exclusief de plaatsing,

b)Bij minwerken zal in min worden gebracht van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair verminderd met 10 %,

c)Meer werken zullen door de aannemers of leveranciers van de bouwheer-promotor rechtstreeks gefactureerd worden aan de koper, die voorafgaandelijk een opdracht tot deze meer werken dient te ondertekenen. Eén en ander met uitzondering van, andersluidende overeenkomst tussen de bouwheer-promotor en de koper.

d)Alle technische installaties, wijzigingen en uitbreidingen aan de technische installaties dienen uitgevoerd te worden door de aannemers aangesteld door de bouwheer om de verenigbaarheid met het globaal basissysteem te kunnen garanderen.

MATERIALEN

De bouwheer-promotor mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

e 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, en ook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren tijdens de werkuren en dit mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer-promotor en dit enkel onder begeleiding van de bouwheer, de verkoper of zijn bevoegde afgevaardigde.

BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Bouwtaksen en wegenstaksen. (indien van toepassing)
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief.
- De kosten voor verwarming van 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 privatieve delen.
- Alle aansluitingskosten op rioleringen, water, telefonie, gas, elektriciteit, internet, radio & TV-distributie alsook de installatie van de hierbij horende tellers en meters.
- De verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve delen.
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.
- Kosten voor opmaak postinterventiedossier.

DIVERSE

De mede-eigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Als dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

ERELOON ARCHITECT

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

De koper heeft recht op twee uur bijkomende prestaties van de architect in het kader van ev. planaanpassingen. De meer prestaties van de architect zullen desgevallend afzonderlijk aangerekend worden aan de koper.

ALGEMENE VOORWAARDEN

De koper krijgt de mogelijkheid om gedurende de werken, 4 werfvergaderingen bij te wonen. Hierbij mag er rekening gehouden worden met een totaal van 8 à 10 vergaderuren waarin alle details en planning kunnen besproken worden. Bijkomende diensten zullen gefactureerd worden.

Op het eind van elke vergadering zal de bouwheer een verslag opmaken

De afwerking van dit project is voorzien in het najaar 2025.

De bouwconstructie kan aangekocht worden met 6% indien er voldaan wordt aan de algemene wettelijk voorgeschreven voorwaarden.

<https://financien.belgium.be/nl/programmawet/btw-6procent-afbraak-heropbouw>

Opgemaakt te

Voor akkoord,
De bouwheer-promotor,

Voor akkoord,
de koper,

