

TECHNISCH-COMMERCIEEL LASTENBOEK

RESIDENTIE **PIAZZA 2**



GOETHALS
PROMOTOR

www.goethalspromotor.be

Residentie 'PIAZZA 2'
TECHNISCHE-COMMERCIEEL LASTENBOEK

LIGGING:

Grote Markt 16 / Vrasenestraat 2-4
9120 BEVEREN



BOUWHEER & PROJECTONTWIKKELING:

GOETHALS PROMOTOR BVBA

Nijverheidslaan 76 - 9250 WAASMUNSTER

Tel. 052 38 14 00

E-mail : info@goethalspromotor.be



ARCHITECT:

CREATECTUUR BVBA

Lamperstraat 4 - 9150 BAZEL

Tel. 03 774 19 22 - Fax 03 774 08 48

E-mail : info@createctuur.be



1. INDELING GEBOUW

De Residentie PIAZZA 2 is integraal complementair aan de Residentie PIAZZA als logische hoekinvulling tussen Grote Markt 17/18 en Vrasenestraat 6.

De toegang tot de appartementen gebeurt via de inkompartij van Residentie PIAZZA, kant Vrasenestraat. Ondergronds wordt over de volledige oppervlakte van het hoekpand de ondergrondse parkeergarage van Residentie PIAZZA uitgebreid met autostaanplaatsen. Toegang tot deze staanplaatsen gebeurt via dezelfde inrijhelling van Residentie PIAZZA aan de kant van de Grote Markt 18.

1.1. KELDERVERDIEPING

- privatieve kelderbergingen
- driveway (toegang via kelderverdieping Res. PIAZZA)
- autostaanplaatsen

1.2. GELIJKVLOERS

- hoek-handelspand

1.3. EERSTE T.E.M. DERDE VERDIEPING

- inkomsas met lift en trap via inkom Vrasenestraat 6 - Res. PIAZZA
- 1 hoekappartement
- terrassen

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

2.1. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Beveren. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.2. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe residentie. De inplanting van het nieuwe gebouw gebeurt overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.3. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, nodig voor de werfwerkzaamheden, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en kosten verbonden om te kunnen overgaan tot het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie, telefoon en gemeentelijke riolering zijn ten laste van de koper en worden pro rata van de duizendsten verdeeld.

2.4. Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De overtollige gronden zullen conform de vigerende regelgeving worden afgevoerd.

2.5. Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. Het draagvermogen van de ondergrond wordt bepaald op basis van de grondproeven uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. De funderingsstudie wordt toevertrouwd aan een bevoegde ingenieur stabiliteit die zich hiervoor baseert op een door een gespecialiseerde firma uitgevoerde diepsondering.

2.6. Rioleringen

De onzichtbare afvoerleidingen (in technische kokers) worden uitgevoerd in polyethyleen (PE) of gelijkwaardig. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benor-kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtspotten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de gemeentelijke riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties. Voorafgaandelijke keuringen zijn voorzien door de bouwheer.

De zichtbare rioleringsleidingen (meestal horizontaal lopend aan het plafond van de kelderverdieping) worden ofwel in PE type GEBERIT of gelijkwaardig uitgevoerd ofwel in PVC, klasse SN2 of hoger type DYKA, WAVIN of gelijkwaardig.

2.7. Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden als ontdubbelde geïsoleerde (conform EPB-voorschriften) muur in thermische snelbouwstenen van ge-

bakken aarde, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen en dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

2.8. Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk, volgens dikte vermeld op de bouwplannen en bepaald door de verantwoordelijke ingenieur en architect.

2.9. Gewapend beton

Alle funderingen, lintelen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd studiebureau stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, conform studie van de stabiliteitsingenieur. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen (predallen), dikte en bewapening volgens studie ingenieur. Een nuttige overlast is voorzien van 350 kg/m² voor de horizontale draagstructuren.

Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapslede (gemeenschappelijke delen), kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Overall waar van toepassing wordt thermische onderbreking 'koudebruggen' voorzien. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met de voorschriften opgesteld door de EPB-verslaggever om te kunnen voldoen aan het opgelegde E- en K-peil.

2.10. Balkonterrassen

De terrassen worden uitgevoerd conform de de uitvoeringsplannen van de architect.

2.11. Gevelbladen

De voor- en achtergevel van het gebouw zullen uitgevoerd worden conform de gevelplannen van de stedenbouwkundige vergunning en conform materiaalkeuze bij de opmaak van de uitvoeringsplannen, bepaald door de architect waarbij duurzaamheid en esthetiek hand in hand dienen te gaan.

- Voorgevel : combinatie van baksteenarchitectuur met stijlvolle grijskleurige parmentsteen, bleekkleurige balkonterrassen, donkergrijskleurig aluminium buitenschrijnwerk en glazen balustrades
- Achtergevel (patio/aera) : baksteenarchitectuur met stijlvolle grijskleurige parmentsteen

2.12. Isolatie

De integrale isolatiestudie wordt toevertrouwd aan de EPB-verslaggever. Uiteraard dient het gebouw isolatie-technisch te voldoen aan de huidige vigerende norm van energiepeil E50, K40, ventilatie-eis, oververhitting, U_{max}/R_{Min}, inrekenen van de bouwknoopen. Wanneer aan opgelegde eisen niet wordt voldaan, zijn de opgelegde boetes ten laste van de bouwheer.

Wanneer echter aan deze eisen niet wordt voldaan door toedoen van wijzigingen aan het appartement op vraag van de koper en afwijkend van de toestellen/materialen/voorwaarden zoals opgenomen in dit technisch-commercieel lastenboek, zijn de oplegde boetes exclusief ten laste van de koper.

- Hydro: alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkaardig folie (DPC). De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.
- Thermische: alle spouwmuren worden geïsoleerd met een voldoende* dikke isolatieplaat, type Recticel Eurowall (PUR-plaat) of gelijkwaardig. Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermisch isolerende dubbele glaspartijen (dubbel glas type superlite met K-waarde van max. 1,0). Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met voldoende* dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en een meerlaagse hoogwaardige roofing of EPDM. Alle dakvormen die in contact komen met de buitenlucht worden thermisch geïsoleerd.
- Akoestische: de horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden; op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische tussenlaag aangebracht (klasse 1A); tegen de wanden zijn er isolerende randstroken voorzien. Principe van de vlottende chape.

2.13. Dakbedekking

- Platte daken: dakverdichting volgens de actuele normen. Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton, geïsoleerd met voldoende* dikke polyurethaanplaten en voorzien van een dampmembraan en meerlaagse hoogwaardige roofing. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer.

2.14. Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een geavanceerd ventilatiesysteem conform de opgelegde EPB-eisen. Er dient op een gecontroleerde manier verse lucht aangevoerd te worden in de droge ruimten (leefruimte & slaapkamers) en de vochtige lucht in de natte ruimten (keuken, wc, wasplaats en badkamers) dient afgevoerd te worden.

Per appartement wordt een ventilatie-unit 'type D' voorzien (balansventilatie). De specifieke technische configuratie van dit geavanceerde ventilatiesysteem wordt zorgvuldig afgestemd tussen EPB-verslaggever en aannemer ventilatie ifv de opgelegde EPB-eisen.

Door een geoptimaliseerde ventilatie met warmterecuperatie krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat gezond. Om dit gezonde binnenklimaat te handhaven, is de koper

(*) De juiste dikte van isolatieplaat wordt bepaald door de EPB-verslaggever aan de hand van het opgemaakte energierapport voor het gebouw.

verantwoordelijk voor correct onderhoud van deze balansventilatie, t.t.z. voldoende reiniging en tijdige vervanging van de luchtfilters.

3. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1. Gemeenschappelijke inkomhal

De toegang tot de appartementen gebeurt via de gemeenschappelijke inkomhal van de Residentie PIAZZA, kant Vrasenestraat.

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw:

- *stijlvolle buitendeur in metalen buitenschrijnwerk met glas, voorzien een zelfsluitende deurveer*
- *tussendeur met glaspaneel, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement via de videofoon*
- *vloer in duurzame keramische of natuurstenen betegeling formaat (ca. 40x40), eventueel in combinatie met stijlvolle wandspiegel(s) (volgens afzonderlijk ontwerp van de architect)*
- *wandafwerking volgens ontwerp architect*
- *vloertapijt ingebouwd in vloerkaderprofiel t.h.v. de eerste inkomdeur*
- *stijlvolle verlichting, bediend met een infrarood bewegingsschakelaar, overeenkomstig ontwerp van de architect*
- *een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma (Litto of gelijkaardig) om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.*

3.2. De traphal

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

De evacuatietrappen worden in beton afgewerkt, met trapleuningen voorzien waar nodig in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Trapsleden tussen de verschillende bovengrondse verdiepingen in beton, treden bekleed met keramische betegeling of natuursteen. De bordesbevoering wordt uitgevoerd met stijlvolle keramische vloertegels of natuursteen.

Een gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting is voorzien. (conform wettelijke voorschriften brandpreventie)

De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of door infrarood-bewegingsdetector en staan op minuterie. De schakelaars zijn van het inbouwtype NIKO ORIGINAL of BTICINO, witte kleur of gelijkwaardig. Waar nodig worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien.

3.3. Lift

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

De liften zijn van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoorden aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienstelling door een erkend controle-organisme (aangepast aan K.B. maart '03 naar Europese normen en vigerende toegankelijkheidsnorm)

- *type: machinekamerloos*
- *hefsnelheid: ca. 1,00 m/sec.*
- *bestemming : 5 à 6 personen*
- *aantal stopplaatsen: op iedere verdieping, conform de architectuurplannen*
- *automatische bediening door middel van drukknoppen met geheugenfunctie*
- *kooibekleding: volgens voorziene afwerking van fabrikant: zijwanden in stijlvol hoogwaardig gecoate skinplate of hoogwaardig laminaat, metalen telescopische schuifdeuren, kabine voorzien van wandspiegel, sfeervolle verlichting, bedieningspaneel, handgreep, permanent telefonisch bewakingssysteem naar reparatie- en interventiedienst*
- *de vloerbekleding is identiek aan die van de verschillende traphallen, zodat men geen storende verschillen opmerkt als de liftdeur even open blijft staan*

3.4. Brandvoorzieningen

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

Brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid opgelegd in de bouwvergunning en/of brandpreventienorm.

3.5. Balustrades en leuning

- *Balustrades: er worden balustrades voorzien, aan de voorzijde uitgevoerd in glasbouw. De kleur en exacte vormgeving wordt bepaald door de architect.*

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

- *Trapleuning: volgens aanduiding op plan wordt een praktische trapleuning geplaatst.*

3.6. Vloerbekleding

Vloerbekleding op de verdieping aansluitend aan de lifthal (van Res. Piazza) wordt voorzien in een stijlvolle en duurzame keramische of natuurstenen betegeling. Bijpassende plinten zijn voorzien.

3.7. Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met een éénlagig Knaufpleisterwerk, of gelijkaardig, behangklaar. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel

van hoekbeschermers. De ramen worden zijdelings uitgeplakt. Uitvoering volgens de regels der kunst.

De plafonds worden bedekt met een gladde spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. De muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

3.8. Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke volkern tubespan schilderdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur zijn voorzien aan de lokalen vereist volgens de brandweervoorschriften. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in multiplex ¾ duim of MDF om te schilderen.

Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchtingsbuizen of andere technische leidingen (uitgezonderd in de kelderverdieping). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.9. Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gepoederlakt aluminium of staal. De kleur wordt bepaald door de architect en het bouwbestuur. Uiteraard zijn de profielen van het meerkamertype en thermisch onderbroken. Materiaalkeuze van buitenschrijnwerk is afhankelijk van EPB-rapportering en keuze architect .

De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voeg. In alle ramen wordt isolerende dubbele beglazing geplaatst (type Thermoplus superlite, k-waarde max. 1,0). Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.10. Schilderwerken

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren (buitenzijde), tussendeuren, houtwerk, liftdeuren ... enz. worden op aangeven van de architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen. De private gedeelten, t.t.z. de appartementen zelf, worden niet geschilderd, noch behangen en zijn ten laste van de koper.



4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. Pleisterwerken

De pleisterwerken worden eveneens afgewerkt zoals uitvoerig omschreven in punt 3.7 van de gemene delen.

4.2. Vloer- en muurbekledingen

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de toonzaal bij een door de promotor aangeduide aannemer van de vloerwerken. In de hieronder vermelde particuliere handelswaarde is een grote keuze van vloeren en wandtegels voorzien. De koper heeft de keuze tussen keramiek, natuursteen of parket (afhankelijk van het lokaal). De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd (uitgezonderd bij laminaat of ander zwevend parket).

Bijpassende plinten in tegelmateriaal. Bij parket wordt een gegrondlakte MDF-plint voorzien.

Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een lange droog-tijd 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 ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper in geen enkel geval schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de voorziene uitvoeringstermijn.

Standaard wordt volgende bevoering voorzien :

De prijzen hieronder vermeld zijn particuliere handelswaarde, inclusief BTW, plaatsing niet inbegrepen.

Wanneer gekozen wordt voor betegeling is een plaatsing voorzien door de promotor voor een traditioneel recht legverband met niet geresecteerde tegels tot formaat 60X60 met grijskleurige cementvoeg.

- voor hall, living en slaapkamers : parket of vloertegels: 75,00 EUR/m²
- voor keuken, badkamer, WC en berging : keramische vloertegels: 55,00 EUR/m²

Tussendorpels: onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is, wordt een tussendorpel voorzien.

Deze tussendorpels zijn standaard als volgt voorzien:

- overgang tussen 2 verschillende tegelsoorten: natuurstenen dorpel type Moleanos of gelijkwaardig
- andere overgangen (bijv. parket/tapijt en tegel, parket en tapijt, ...): alu- of messingprofiel

Nota: Gelijk welke bevoering of vloerbedekking, indien anders dan deze hiervoor voorzien per lokaal, kan op eenvoudig verzoek en afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper worden gewijzigd.

Muurbekleding of wandtegels:

- badkamer, douche: 55,00 EUR/m²
- Deze tegels worden geplaatst tot plafondhoogte ; de opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed, eventuele schuine kanten (plafonds) niet. Volgende plaatsing is door de promotor voorzien : niet gerespecteerde traditionele wandfaïencebetegeling, formaat ca. 20X40 cm met grijze cementvoeg. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan; een plint wordt niet voorzien.
- Keuken: 55,00 EUR/m² voorzien tussen onder- en bovenkasten. Volgende plaatsing is door de promotor voorzien : niet gerespecteerde traditionele wandfaïencebetegeling, formaat ca. 20X40 cm met grijze cementvoeg.

4.3. Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in donkere natuursteen, ca. 2,5 cm dikte. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt. Breedte van het tablet wordt dagkantvullend voorzien. De voorkant van het tablet komt ca. 2 cm vóór het muurvlak.

4.4. Timmer- en schrijnwerken

- Binnendeuren:
- De binnendeuren zijn vlakke volkern deuren (type tubespan) met inox scharnieren type Argenta of gelijkaardig en voorzien van een L-vormige inoxlook deurskruk. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.
- Inkomdeur appartementen: inbraakvertragend deurgeheel type MECOP SECURITY of gelijkaardig voorzien van meerpuntssluiting en dievennokken, spionnetje en cilinderslot (indien mogelijk aansluitend op het sleutelplan). Het deurgeheel heeft een metalen omlijsting en is minimaal conform de norm ATG1639.
- Verlaagde plafonds worden voorzien daar waar noodzakelijk voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of technische leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan reeds aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. Er wordt steeds getracht dit zo goed mogelijk volume-technisch te integreren in het appartement.

4.5. Sluitwerk

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

De inkomdeur op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonsysteem in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de gemeenschappelijke bergingen, inkomdeuren appartementen, brievenbussen en privaatieve kelderbergingen. Voor het geheel zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma (Litto, Yale of gelijkwaardig).

4.6. Keuken

De keuze van keukenmeubilair en –toestellen dient te geschieden in de toonzaal bij de door de promotor-verkoper aangeduide aannemer. De keukeninstallatie maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal in basis aangeboden worden naar het ontwerp van de architect. Het uiteindelijk ontwerp conform de wensen van de koper gebeurt in samenspraak met de keukenleverancier .

De keuken is van het type DIAPAL, RIGOLE of gelijkaardig en wordt standaard voorzien met corpus en legborden uitgevoerd in hoogwaardig melamine.

De fronten zijn greeploos en uitgevoerd in hoogwaardig laminaat. Een stijlvolle afboording is voorzien. Diverse kleuren en prints van de fronten zijn standaard mogelijk.

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

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- onderbouw dubbele (klein/groot) inox spoeltafel: type FRANKE of gelijkwaardig met beweegbare chromé ééngreepsmengkraan type Grohe Eurodisc of gelijkwaardig
- ingebouwde dampkap met metalen vetfilter, type MIELE, breedte 60 cm, aangesloten op speciaal kanaal op ventilatiesysteem voor dampkapafvoeren
- ingebouwde vitrokeramische kookplaat 60 cm (4-zones), type MIELE met restwarmteaanduiding per zone. Tiptoetsbediening
- ingebouwde microgolfoven, type MIELE
- ingebouwde traditionele warme luchtoven, type MIELE
- ingebouwde ruime koelkast (ca. 235 L) met diepvriescompartiment, type MIELE (reeks PROJECTLINE)
- ingebouwde vaatwasmachine, min. 3 programma's, type MIELE

4.7. Kasten en badkamer/douche meubilair

In elk appartement zijn volgens de aanduiding op plan van de architect badkamer- en douchemeubels voorzien, type DIAPAL, RIGOLE of gelijkaardig.

Corpus, legplanken en fronten zijn uitgevoerd in hoogwaardig melamine. Verschillende kleuren en motieven zijn standaard voorzien. De kopse kanten van de fronten zijn afgewerkt met kunststof afboording. Het meubeltablet is uitgevoerd in hoogwaardig laminaat.

- Badkamer: lavabomeubel, breedte volgens plan, maatwerk.

Corpus en legplanken uitgevoerd in wit melamine. Fronten en lavabotablet uitgevoerd in hoogwaardig laminaat. Er kan gekozen worden uit diverse kleuren en motieven. De waskommen zijn van het oplegtype, DURAVIT VERO of gelijkaardig. Onderkast voorzien van handdoekdragers. Een bovenkast met spiegeldeuren en lichtlijst (met spotjes) is tevens voorzien.

- Douchekamer: lavabomeubel, breedte volgens plan, maatwerk

Corpus en legplanken uitgevoerd in wit melamine. Fronten en lavabotablet uitgevoerd in hoogwaardig laminaat. Er kan gekozen worden uit diverse kleuren en motieven. De waskom is van het oplegtype, DURAVIT VERO of gelijkaardig. Onderkast voorzien van handdoekdragers. Een spiegel met lichtlijst (spotjes) is tevens voorzien.

4.8. Sanitaire inrichting

- De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf.
- Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd WC, aansluitingspunt wasmachine en eventuele handwasbakjes.
- De stijgleidingen worden uitgevoerd in metalen gegalvaniseerde buizen of NIRON PP-R
- Alle toevoerleidingen zijn uitgevoerd in meerlaags PE-Alu buizen (typ Henco, Alupex of gelijkaardig) of NIRON PP-R. Elk appartement heeft zijn persoonlijke watermeter.

De afvoeren en valbuizen worden in GEBERIT PE of gelijkwaardig uitgevoerd (zie 2.6 rioleringen) en hebben een aangepaste diameter om snelle afwatering te verzekeren.

De warmwaterbereiding gebeurt via een condenserende hoog rendement gaswandketel van de centrale verwarming met ingebouwde warmwaterboiler, welke via doorstroming continu kan bijgevuld worden om voldoende warmwaterdebiet te kunnen garanderen aan meerdere afnamepunten tegelijk. (bvb. DAALDEROP COMBIFORT)

4.9. De sanitaire toestellen

Toiletten:

- een vloervrij model WC, geruisarm type DURAVIT STARCK 3 of gelijkwaardig met inbouwjachtbak type Geberit Sanbloc of gelijkwaardig met GEBRIT Samba afdekplaat
- dubbele witte zitting type DURAVIT STARCK 3 met softclose scharnier



- een handwasbakje met fonteinkraan type HANSA NOVA of gelijkwaardig, chromé design reukafsnijder, kleine handdoekdrager en chromé papierhouder met deksel type GEESA (enkel voorzien in de afzonderlijke toiletruimte)
- een rechthoekige wandspiegel (ca. 60X40 cm) voorzien in de afzonderlijke toiletruimte

Bad- en Douchekamer :

- ligbad: een ingebouwde witte acryl badkuip, type / VILLEROY&BOCH CASSANDRA, ca. 180x75 cm met Geberit Uniflex automatische badafvoercombinatie en chromé mengkraan type HANSA STELA met hand-



douche type HANSGROHE STARCK X.

- lavabo: met chromé ééngreepsmengkranen (type HANSA Stela of gelijkwaardig), voorzien van ingebouwde stop, aansluiting via chromé hoekstopkranen en chromé reukafsnijders
- douche: uitgevoerd in hoogwaardig wit acryl, type Ideal Standard Ultra Flat, ca. 90/90 & 120X80 (cfr. afmetingen op plan), of gelijkwaardig, met ééngreeps chromé douchemengkraan type HANSA Delight en douchegarnituur type HANSA Basic of gelijkwaardig. Douchedeur, pivoterend type SGB Top 3000 of gelijkwaardig met wit profielframe en helder glas of gelijkaardig

Berging:

- toevoer en afvoer voorzien voor wasmachine
- eventueel geplaatste droogkast wordt verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

4.10. Elektrische inrichtingen

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de architect in samenspraak met de elektrische installateur. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit (of in de inkom op gelijkvloers). De installatie wordt gekeurd door een erkend controle-organisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur

- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

- Aard van de stroom: 220 V, wissel, tweefazig, 40A
- Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en spatwaterbestending waar de voorschriften het vereisen. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen in de gemene delen.
- De lichtpunten in de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren op minuterie ingesteld.
- De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Een tweevoudig uurtarief is van toepassing volgens het elektrisch plan.
- Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, witkleurig en van een modern design, type NIKO ORIGINAL, BTICINO LIVING LIGHT of gelijkwaardig.
- De installatie bevat geen armaturen in de privatieve delen.
- Armaturen en noodverlichtingsarmaturen zijn wel voorzien in de gemeenschappelijke delen en worden geplaatst volgens de vigerende voorschriften.

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur:

Living:

- 2 lichtpunten aan plafond te bedienen met 2 schakelaars
- 8 stopcontacten op plintheogte
- 1 stopcontact teledistributie (coax)
- 1 aansluitpunt UTP
- 1 digitale kamerthermostaat met dag/nachtregeling

Keuken:

- 1 lichtpunt onder hangkasten voor TL-armaturen met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
- 4 stopcontacten boven werkblad met aarding
- 1 aansluitpunt voor de koelkast
- 1 aansluitpunt voor de vaatwasmachine
- 1 aansluitpunt voor de bakoven
- 1 aansluitpunt voor de microgolfoven
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de dampkap

WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatie-type)
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s) met dubbel opbouw stopcontact
- verdeelpunt per appartement voor teledistributie/internet (met optioneel te plaatsen versterker) en telefoon (Proximus).

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel enkele richting met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten met aarding

Douchekamer:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel met 1 schakelaar
- 1 stopcontact met aarding

Hal/Nachthal :

- 2 lichtpunten aan plafond met 2 schakelaars
- 2 stopcontacten op plintheogte

Per slaapkamer/buro:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten op plintheogte
- 1 extra aansluitpunt voor teledistributie en UTP in 1 slaapkamer

Terras:

- een aansluitpunt voor een buitenarmatuur/of spotjes is voorzien
- het type armatuur wordt bepaald door de architect

DIVERSEN ELEKTRICITEIT

- Videfooninstallatie: een volledige videfooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende gelijkvloerse inkomhal van de gebouwen. Ieder appartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur het gebouw aandrijft. Via de parlofoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.
- Teledistributie en telefoon: het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie (type TELENET) en telefoon (type Proximus) is voorzien in elk appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen.

Uitvoering zoals beschreven in het technisch commercieel lastenboek van de Residentie PIAZZA :

- *Gemeenschappelijke hal:*
 - *1 schakelaar of bewegingsdetector voor de verlichting van de gemeenschappelijke hal op minuterie*
 - *de verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect*
 - *noodverlichtingstoestel*
 - *elektrische aandrijving van de brandraam/koepel is voorzien*
 - *de kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.*

4.11. Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een individuele condenserende gaswandketel op aardgas met hoog rendement. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale digitale kamerthermostaat met dag- en nachtrege-ling, geplaatst in de living. De installatie is van het type 2-pijps systeem.

De leidingen worden uitgevoerd in PE-ALU meerlagige kunststofbuis in een beschermmantel. De radiatoren worden uitgevoerd in duurzaam plaatstaal, witte kleur, voorzien van zijdelingse afkasting voor het verbergen van buizen en bovenaan voor- zien van een rooster. In de badkamers en douchekamers wordt telkens een witte verti- kale sierradiator (type Jaga of gelijkaardig) voorzien.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig voor het bekomen van volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -10 °C:

- living: 22 °C
- keuken: 22 °C
- bad-/douchekamer: 24 °C
- slaapkamers: 20 °C

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de opper- vlakke van het individuele appartement en de algehele situering van het gebouw. Een voorstel inzake grootte en inplanting radiatoren wordt voorgesteld aan de koper door de aannemer centrale verwarming.

4.12. Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankooprijks begrepen. De koper kan zijn eigendom naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de ba- sisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ...

5. BIJKOMENDE GEGEVENS RESIDENTIE 'PIAZZA 2'

De gegevens in dit technisch commercieel lastenboek vermeld zijn niet limitatief en hebben tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de voorziene bouwmaterialen, dit alles in een begrijpelijke taal.

Alle afbeeldingen en/of foto's weergegeven in dit lastenboek en op de technisch commerciële verkoopsplannen zijn louter illustratief en bezitten geen enkel contractueel bindend karakter.

5.1. TOEGANG TOT DE WERF – NAZICHT

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

5.2. VERZEKERINGEN & RISICO – OVERDRACHT

De bouwpromotor-verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz...

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte private elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

5.3. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven private en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor-verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

6. OPMERKINGEN

6.1. Plannen

De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen of gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende kasten, bemeubeling, enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

De secties en plaatsing der technische kokers worden zoveel mogelijk aangehouden zoals op de plannen getekend, doch hiervan kan afgeweken worden indien blijkt dat dit uit de studie der technieken noodzakelijk zou zijn. Wijzigingen worden uiteraard steeds tot minimum beperkt.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend.

De op het verkoopsplan aangeduide raamsystemen per leefruimte zijn niet contractueel bindend en worden aangepast in samenspraak met architect. Ook voor de praktische uitvoering van het raamconcept aan de voorgevel zijn verkoopsplannen en visualisatie niet contractueel bindend.

Na het afsluiten van de verkoopovereenkomst en de ondertekening van het verkoopsplan zal de koper in samenspraak met de architect het uitvoeringsplan ondertekenen waarop de eventuele wijzigingen inzake binnenindeling worden weergegeven. Het verkoopsplan heeft echter voorrang inzake hoeveelheden afwerking op het uitvoeringsplan. Afwerkingen welke een meerwerk vertegenwoordigen t.o.v. het verkoopsplan zullen steeds verrekend worden met de koper.

6.2. Lastenboeken en plannen

De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor de detailplannen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld door de bevoegde overheden.

6.3. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische, commerciële redenen of specifieke vereisten van de architect: nl. verdwijning van de markt voor de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, overmacht, esthetiek, enz...

Wijzigingen van beschreven uitvoeringsmaterialen zijn ook steeds mogelijk wanneer de resultaten van het EPB-verslag dit vereisen inzake het behalen van het opgelegde E-peil (E50) en K-waarde (K40)

6.4. Ereloon van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

6.5. Tellers

De kosten voor het aansluiten en huren van tellers (elektriciteit - gas - water - enz...) worden afzonderlijk aan de kopers aangerekend.

6.6. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

6.7. Wijzigingen

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. De veranderingen worden betaald na uitvoering.

Bij verrekeningen in min tussen koper en promotor wordt steeds als basis de kostprijs van de promotor aan de aannemer genomen.

6.8. Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

6.9. Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

6.10. Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

6.11. Verplichtingen der partijen

Wat verkoper betreft: de verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-Verbaal van voorlopige oplevering.

De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een Proces-Verbaal van Oplevering opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect.

Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper stilzwijgende overname.

6.12. Veiligheidscoördinator

De opdrachtgever stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

6.13. Eerste opkuis

Het appartement wordt vóór de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken door en op kosten van de bouwheer.

6.14. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat, de bouw- en overheidstaksen en de kosten voor het postinterventiedossier

- kosten vermeld onder punt 2.3 en 6.5

- gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief

- de eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper vóór de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

- eventueel opgelegde boetes van de overheid wegens het niet halen van het correcte E-peil en/of K-waarde, wanneer de EPB-verslaggever kan aantonen dat de oorzaak hiervan dient gezocht te worden in wijzigingen van het appartement, afwijkend van de plannen zoals opgenomen in de goedgekeurde bouwvergunning, op verzoek en mits goedkeuring van de koper

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,