VERKOOPSLASTENBOEK Residentie De 4 Seizoenen

*Residentie De 4 Seizoenen*

*Technische omschrijving appartementen*

*Ligging*

*Elislaan 8620 Nieuwpoort*

*1 ste Afdeling., Sectie D nr. 429f*

*Bouwpromotor*

*NV Duinenveld*

*Houtmarkt 9*

*8500 Kortrijk*

*Coördinatie*

*NV Kuststadbouwbedrijf*

*Houtmarkt 9*

*8500 Kortrijk*

*Architect*

*Bureau Goddeeris Architectenvennootschap*

*Beneluxpark – Katteputstraat 9*

*8500 Kortrijk*

*Akte van Medeëigendom en juridisch statuut gebouw*

*Notaris Serge Van Damme*

*Westhoeklaan 66*

*8660 De Panne*

1- ALGEMEEN

Ten einde de toekomstige eigenaars van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Het lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven. De individuele kopers van de privatieven kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent het gebouw en het door hen gekochte privatief.

Het lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopsplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing.

Residentie De 4 Seizoenen betreft een stijlvol gebouwencomplex bestaande uit 4 residentiële villa-appartementsgebouwen met een verscheiden en exclusieve architectuur.

Elk appartement wordt zover mogelijk afgewerkt, zonder hierbij voorbij te gaan aan de persoonlijke inrichtingskeuzes van de eigenaar : vloerbekleding, keuken, badkamer, e.d.

De doordachte planopbouw en binnenindeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om U een optimaal wooncomfort te verzekeren.

Residentie De 4 Seizoenen bestaat uit :

Res. Winter : 11 privatieven

Res. Zomer : 11 privatieven

Res. Herfst : 11 privatieven

Res. Lente : 11 privatieven

Ondergrondse verdieping -1 : 42 garages, 2 staanplaatsen

Ondergrondse verdieping -2 : 46 garages, 2 staanplaatsen en 49 privatieve bergingen

Totaal : 44 appartementen, 88 garages, 4 staanplaasten en 49 bergingen

Kelderverdiepingen -1 & -2

De vloerplaat wordt uitgevoerd in waterdichte beton, de binnenwanden in zichtbaar blijvend metselwerk of betonwand. De gewelven van de kelder bestaan uit geprefabriceerde gladde platen opgegoten met beton die ter plaatse worden gepolierd en van voldoende dikte volgens berekening van de ingenieur stabiliteit.

In de gemene delen van de kelderverdieping -1 zijn eveneens technische lokalen voorzien.

De gemene delen van de kelderverdiepingen, uitgezonderd tellerlokalen en de rijweg voor de garages, worden geschilderd.

Gelijkvloers

Via de uiterst luxueuze inkomhalls uitgerust met brievenbussen en videofonie bereikt men de gemeenschappelijke traphall met ruime lift. De afwerking is uiterst luxueus met vloerbekleding en muurbekleding in graniet of gelijkwaardig en dit volgens de nog op te maken detailtekeningen van de architect.

Verdiepingen

Met de brandtrap of de lift bereikt men de gemeenschappelijke traphall van de verdiepingen. De traphal is afgewerkt met een sierbepleistering en een volkeramische bevloering 1° keus. Kleur te bepalen door architect.

De trap is een betontrap voorzien van antislipneuzen en een metalen trapleuning.

2. GEMENE DELEN VAN DE RESIDENTIE

Deze omvatten hoofdzakelijk :

Onverdeeld aandeel in het terrein

Opmaken van de bouwplannen

Bouwtaks

Grondwerken, funderingen, metselwerken, scheidingswanden, het gewapende beton en de vloerplaten, de dorpels

Rioleringen en de verzamelriolen, de waterafvoer

Dakbedekking

Bekleding en afwerking gemene delen

Liften

Buitenschrijnwerk van ramen en deuren

Buitenglaswerk

Binnenschrijnwerk van de gemene delen

Opgaande kolommen van het loodgieterswerk en van de water-en elektriciteitsleidingen

Het minutenlicht

De videofooninstallatie

Gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen

Buitenschilderwerken en het schilderwerk van de gemene delen

Beplanting rond het gebouw

Inritpoort ondergrondse garages

Toegangswegen en omgevingswerken

Deze opsomming is niet limitatief en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

3. PRIVATIEVE DELEN VAN DE RESIDENTIE

Deze omvatten hoofdzakelijk :

Het pleisterwerk van muren en plafonds

De isolerende deklagen

De vloer en muurbekledingen alsook de venstertabletten

Binnenschrijnwerk en binnenglaswerk

Sanitaire installatie

Keuken

Leidingen en toestellen van de centrale verwarming binnen het appartement

Elektrische privatieve installatie

Aansluiting TV en radio

Hang en sluitwerk

Deze opsomming is eveneens niet limitatief en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

**4. RUWBOUW EN AFWERKING GEBOUW**

4.1 Voorafgaandelijke bepalingen

Residentie De 4 Seizoenen wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van gebreken die de stabiliteit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden schaden.

Het afsluiten van de bouwplaats gebeurt op kosten van de bouwheer. Deze aansluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting zal beantwoorden aan de voorschriften van de gemeente Nieuwpoort. Het onderhoud van de afsluiting gebeurt op kosten van de bouwheer.De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken dient de bouwheer op zijn kosten deze afsluiting te verwijderen.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve aansluitingskosten op water, gas en elektriciteit, distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

De bouwheer neemt eveneens op zich het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing alsook het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige oplevering der werken.

4.2 Grondwerken

De grondwerken omvatten de gravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van funderingen, kelder 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.

In de aannemingssom zijn begrepen :

alle uitgravingen in het algemeen

het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk

stutwerk, beschoeiingen, enz. …

4.3 Funderingen

De aard van de fundering is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van het type funderingen worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureel.

4.4 Draagstruktuur

***Gewapend beton***

Het geraamte in gewapend beton zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp zijn van een studie door het bureel van de ingenieur stabiliteit. De betonstudie is conform de voorschriften van N.B.N. 15.

***Metselwerk***

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen. Volgende metselwerken zijn voorzien :

- ondergronds metselwerk in betonblokken

- opgaand metselwerk in snelbouwsteen

- niet dragende binnenmuren in gipsblokken effen afgewerkt, klaar voor de schilder of in metselwerk volgens keuze architect of ingenieur stabiliteit

- gevelmetselwerk in gevelsteen volgens keuze door architectenbureau

Alle metselwerken in de kelderverdieping, van de private kelders en alle metselwerk dat zichtbaar blijft zal gewoon gevoegd worden.

***Uitwendige bekleding***

Over de 4 gebouwen gezien, waar res Winter (onderhavig verkoopslastenboek) deel van uit maakt, worden bepaalde delen van de gevels bekleed met hout. Hiervoor wordt een (tropische) hardhoutsoort (meranti, afzelia of gelijkwaardig) gebruikt volgens de keuze van de architect. De houten delen zijn vrij van gebreken.

Deze bekledingen worden geschilderd met een dekkende buitenbeits, kleur nog te bepalen door de architect.

De balustrades van de terrassen zijn vervaardigd uit hardhout (afzelia, afromosia of gelijkwaardig). De balustrades worden gebeitst in een kleur nog te bepalen door de architect. Eventueel kan de architect verkiezen deze niet te schilderen maar natuurlijk te laten vergrijzen.

4.5 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of holle gewelven volgens de voorschriften van de ingenieur. De betonplaten worden waar mogelijk uitgevoerd in predallen.

4.6 Borstweringen en balkons

De borstweringen zijn volgens ontwerp van de architect en volgens de geldende norm NBN nr. 03-103. De balkons zijn in hardhout (afzelia, afromosia of gelijkwaardig) en worden gebeitst in een kleur nog te bepalen door de architect. Eventueel kan de architect verkiezen deze niet te schilderen maar natuurlijk te laten vergrijzen.

4.7 Dakafwerking

4.7.1 Dakterrassen

Meerlaagse dakdichting waarin drukvaste foamglass isolatieplaten (dikte conform de EPB regelgeving) geplaatst worden en waarop terrasdallen of belinga hardhout geplaatst worden. Kleur en type te bepalen door architect.

4.7.2 Platte daken

Meerlaagse dakdichting geplaatst bovenop de isolatie uit handschuimplaten of polyurethaan (dikte conform de EPB regelgeving) en waarvan in de afwerkingslaag leischilfers zijn toegevoegd. Het dak vertoont voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

4.8 Rioolnet

De rioleringen worden aangesloten op de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften en worden uitgevoerd in grès of PVC.

4.9 Trappen

Uitgevoerd in glad geprefabriceerd beton met ingestorte antislipneuzen. De trappen hebben een metalen borstwering ter beveiliging.

4.10 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in 1° keus hardhout (meranti of gelijkwaardig). De ramen worden gebeitst ( 3 lagen ) in een kleur gekozen door de architect.

Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing, dikte in functie van de grootte van het chassis. De voorziene beglazing is thermo-plus met K-waarde 1,1.

4.11 Muurafdekkingen en goten

De muurafdekkingen, dakgootbekledingen en hanggoten worden uitgevoerd in koper. De niet zichtbare afvoerleidingen, worden uitgevoerd in PVC. De zichtbare afvoerleidingen worden uitgevoerd in koper.

4.12 Blauwe hardsteen

De gebruikte blauwe hardsteen, mag noch schilfering, noch verwering vertonen. De zichtbare vlakken zijn blauw geschuurd.

4.13 Gemeenschappelijke inkomhall en delen

De inkom wordt luxueus afgewerkt, evenredig met de standing van het gebouw. De vloer en de wanden worden uitgevoerd in een granieten bekleding in combinatie met spiegel volgens detailplan architect. Er is een brievenbussengeheel voorzien met een postkastje per appartement uitgevoerd in geëloxeerd aluminium. Het bellenbord vormt één geheel met de videocamera en in hetzelfde materiaal uitgevoerd als het brievenbussenensemble. Dit alles volgens detailplan architect.

De afwerking maakt deel uit van een decoratiestudie door de architect. Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten van de elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, enz. … worden op maat gemaakt volgens de detailtekening van de architect.

**5**. **AFWERKING APPARTEMENTEN**

*De hiernavolgende voorzieningen gelden voor zover de beschreven ruimtes voorhanden zijn. Dit kan verschillen naargelang het type appartement.*

5.1. Algemeen

De muren uit gipsblokken worden volledig vlak en zuiver afgewerkt volgens de regels der kunst. De muren worden bepleisterd en klaar voor de schilder afgeleverd. Tegen meerprijs kan een behangafwerking bekomen worden. Het plafond wordt afgewerkt in gladde spuitplamuur.

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende afgeschilderde of gestratifieerde deurbladen met een houten omlijsting en driepuntsluiting. Het slot is een veiligheidslot met veiligheidsleutels. In de inkomdeur is een spion voorzien.

De binnendeuren van de appartementen zijn van het type volkerndeuren, te schilderen. De binnenkasten en omlijstingen zijn in hout en te schilderen.

De op plan vermelde deuren (enkel of dubbel) naar de woonkamer zijn van het type securitdeuren in glas, standaardformaat.

De vloeropbouw, op te maken volgens de EPB regelgeving en in functie van de stabiliteitsstudie, bedraagt in totaal circa 32cm en omvat :

- vloerbedekking : 1 à 2 cm

- chappe : 6 à 7 cm

- acoustische isolatie : 0,5 cm

- PUR uitvullingschappe : 4 cm

- opgestorte beton : 18 cm

De vrije hoogte (vloer – plafond) bedraagt ca 258 cm

De trap voorzien in de duplexappartementen is vervaardigd in beuk natuurkleurig. Er is tevens een houten balustrade met handgreep voorzien

5.2 VLOERBEKLEDING

In alle appartementen is een uiterst luxueuze vloerbekleding voorzien voor hall, keuken, nachthall, badkamer(s) en woonkamer. Het type is te bepalen door de klant in functie van de geplaatste chappe.

***Handelswaarde : € 50 excl. BTW en plaatsing***

Voor de slaapkamer(s) is 1° keuze laminaatparket voorzien te kiezen uit 5 stalen.

***Handelswaarde : € 30 excl. BTW en plaatsing***

5.3 MUURBEKLEDING

In de badkamer(s) is een luxueuze faience voorzien tot op plafondhoogte volgens keuze van de klant.

***Handelswaarde : € 40 excl. BTW en plaatsing***

5.4 KEUKEN

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van alle bijhorigheden zoals aansluitstukken, plinten, enz. … .

De keukenkasten en het werkblad worden uitgevoerd in gestratifieerde houtvezelplaten. De dikte van de kastdeuren is 18mm. Al de scharnieren van de deuren zullen regelbaar zijn en de deuren van de kasten zullen zelfsluitend zijn. De schuiven zullen glijden op rolletjes. Al de keukens zullen uitgevoerd worden volgens de regels der kunst.

Volgende toestellen ( Merk AEG of gelijkwaardig ) zijn in de prijs voorzien.

keramische kookplaat met druktoetsen met 4 vuren

oven met grill en microgolf of combi-oven

vier sterren inbouwfrigo met apart diepvriesvakje

vaatwasmachine

dampkap aangesloten op centrale afzuiging

spoeltafel met 2 spoelbakken en een chroom mengkraan met mobiele hals

De op de plannen afgebeelde keukens gelden wij wijze van voorbeeld en zijn louter illustratief.

***Particuliere handelswaarde keuken:***

***Appartementen : € 10.000 excl. BTW***

***Studio’s : € 8.000 excl. BTW***

5.5 TOILET & BADKAMERS

***Algemeen***

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen.

***Afvoerleidingen***

Worden uitgevoerd in PE buizen polyethyleen van hoge dichtheid, thermisch weerstand biedend aan 100°C. (geberit of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

***Waterleidingen***

Worden uitgevoerd in meerlagige vernette polyethyleen kunststofbuizen omgeven door een beschermmantelbuis. De plaatsing gebeurt volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.

( Uitrusting voorzien voor zover deze voorkomen op het verkoopsplan )

***Toilet***

Het toilet is voorzien van : hangtoilet met spoelbak, handwasbakje voorzien van koud water, handdoekdrager en papierhouder, spiegel.

**Handelswaarde : € 660 excl. BTW**

***Badkamers*** :

De uitrusting zoals aangeduid op de plannen is inbegrepen in de verkoopprijs. Volgens het type appartement zijn volgende zaken inbegrepen.

Lavabomeubel(s) met 1 of 2 wastafels. Het meubel omvat spiegelkasten, onderkasten, verlichting en stopcontact. Het meubel is voorzien van 1 of 2 mengkranen afhankelijk van het type meubel.

***Handelswaarde met 1 wastafel : € 1.780 excl. BTW***

***Handelswaarde met 2 wastafels : € 2.400excl. BTW***

***Douche***

Douchetub(s) in acryl. De douche is voorzien van een thermostatische kraan (merk Grohe of gelijkwaardig). De douche is voorzien van een beglaasde schuif- of plooideur.

***Handelswaarde € 950 excl. B.T.W en plaatsing***

*(vraagje : moet de koper dan bijbetalen voor de plaatsing ?)*

***Ligbad***

Ligbad in acryl met thermostatische mengkraan (Grohe of gelijkwaardig)

***Handelswaarde € 540 excl. B.T.W en plaatsing***

*(vraagje : moet de koper dan bijbetalen voor de plaatsing ?)*

De meubels (los en vast meubilair) afgebeeld op de plannen zijn illustratief en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs uitgezonderd de keukenkasten en badkamerkasten.

**6-BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE UITRUSTING**

6.1 VERWARMING EN SANITAIR

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele gasverwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw en voldoet aan de EPB regelgeving.  Plaatstalen geprofileerde radiatoren in living, keuken, slaapkamers en badkamer en/of douchecel.  De gaswandketel wordt geplaatst in de berging.  Alle apparatuur is van een gekend merk en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma.

Per appartement wordt een individuele teller geplaatst die het gasverbruik aangeeft.

Aldus kan men bij een buitentemperatuur van –10°C volgende lokaaltemperaturen bekomen.

Leefruimte en keuken : 22°C

Slaapkamers : 18°C

Badkamer en douche : 24°C

De koud-en warmwatertellers zijn individueel.

Het sanitair warm water wordt geproduceerd door een wandgenerator op gas, in doorstroming, gecombineerd met de verwarming. Er wordt dus enkel warm water geproduceerd bij afname, wat een zeer spaarzaam verbruik mogelijk maakt. Vermogen modulerend tot circa 23 kW, overeenkomend met circa 13,33 liter/min. Ruim voldoende vermogen en debiet.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd 3 lagige VPE – ALU – VPE “buis in buis systeem” of gelijkwaardig, waarbij de VPE buis in een soepele geribde kunststofbuis gevoerd wordt, beschermt aldus al de buizen en verzekert de duurzaamheid ervan. De leidingen van de kollektor naar de toestellen onderling worden in één stuk geplaatst zonder verbindingen in de dekvloeren.

De sanitaire distributie- en afvoerleidingen worden berekend met de genormaliseerde debieten per soort apparaat en bijhorende gelijktijdigheidscoefficient, volgens het aantal te bedienen apparaten, rekening houdend met de voorschriften van het sanitair reglement voorgesteld door het WTCB. Voor de warmwaterproduktie wordt rekening gehouden met de voorschriften van de norm NBN 345.

De aanvoer van de hoofdleidingen koud-en warm water gebeurt via de kelders.

Op deze leidingen zijn de vertikale stijgleidingen aangesloten en in technische kokers aangelegd, voorzien van de nodige afsluiters en terugslagkleppen met aflaatdispositief.

De distributieleidingen in de individuele woongelegenheden vanaf de vertikale kokers worden uitgevoerd in vernet polyethyleen (3 lagig VPE – LU – VPE), voorzien van een geribde mantelbuis voor warme en koude waterdistributie, geschikt voor temperaturen van 95°C bij 10 bar.

Iedere woongelegenheid wordt uitgerust met een individuele waterteller voor het aanrekenen van het verbruik.

6.2. ELEKTRICITEIT

6.2.1 Privatieven

De elektriciteit van de appartementen is uitgevoerd volgens de studie opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureel. De individuele tellers van elk appartement worden geplaatst in een daarvoor voorzien lokaal in de kelder waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. Een tweede zekeringskast wordt geplaatst in het appartement zelf. Met het oog op een maximale veiligheid wordt ieder verdeelkastje waarin de automatische zekeringen zich bevinden, uitgerust met een differentiële schakelaar. Alle stopcontanten en schakelaars zijn CEBEC-gekeurd. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De installatie bevat geen lusters, ballons of lampen in de privatieve delen. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten, enz. zullen ingebouwd zijn, van het schommeltype witte bakeliet van het merk NIKO,TICINO of gelijkwaardig.

Aard van de stroom : 230 V of 380 V wissel – en drijfstroom. De installlatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de bedeling zorgt. Ze is strikt individueel en van het ingewerkt type.

Deze installatie is hermetisch daar waar de voorschriften van de stroombedelende maatschappij het eisen.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift.

De schakelaar en de algemene zekering bevinden zich bij de tellers in de kelder.

De individuele zekeringen van private leidingen werken automatisch. Alle onderdelen in wit bakeliet zijn van het merk Niko, Ticino of dergelijke. Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen, alsook de noodverlichting.

Bewegingsdetectoren zijn voorzien op alle cruciale invalswegen o.m. inkomsas, liftpaliers, keldergangen. Kwestieuze detectoren vervangen de schakelaars en automatiseren het lichtaansteken bij elke beweging.

*Per woongelegenheid wordt voorzien*

 *stopkontakten schakelaars lichtpunten*

*living 6 3 3*

*keuken 6 2 1 + 1 indirect*

*berging 3 1 1*

*slaapkamers 3 2 1*

*hoofdslaapkamer 4 2 2*

*dressing 1 1 1*

*hall 3 3 3*

*badkamer 3 2 2*

*hoofdbadkamer 3 2 2*

*douchecel 1 1 1*

6.2.2 Gemene delen

Verlichte drukknoppen in de gemene delen, trapzalen en ondergrondse garages. Verlichting door middel van bewegingssensoren.

Er wordt een gemeenschappelijke buitenverlichting voorzien. Deze verlichting dient toe te laten het gebouw veilig te betreden of te verlaten bij duisternis en alsook om het veiligheidsgevoel te bevorderen.

De buitenverlichting wordt bediend door een minuterie die ingesteld wordt volgens de noden en het jaargetijde en/of een bewegingsschakelaar.

6.2.3 Videofonie en deuropener

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. Onderdelen van het merk ELVOX of gelijkwaardig. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft. De videofooninstallatie met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in het brievenbusensemble.

6.2.4 Liften

De lift zal beantwoorden aan de Belgische normen en Europese richtlijnen inzake veiligheid en snelheid.

Per gebouw is 1 lift voorzien voor 6 personen of 480 kg. Draagvermogen met een snelheid van 1m/seconde.

De lift zal een spiegel bevatten , een roestvrijstalen handgreep en een noodverlichtingsdispositief bevatten. Er zijn vlamwerende lateraal opende automatische schuifdeuren in twee panelen voorzien.

De liften worden aangedreven met een motor met frequentiesturing welke een lange levensduur heeft en op perfecte wijze de kabine op gewenst niveau stopt. De kooiafwerking is luxueus. De vloer van de liftkooi wordt uitgevoerd met een identieke bekleding zoals de gemeenschappelijke hall, dit volgens keuze architect.

**7- LUCHTVERVERSING**

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en buiten-en binneroosters plus één of meerdere groepen op het dak welke er voor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier worden voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is.

Het systeem is zo opgevat dat de rookgassen van individuele badkamers, ketels, toiletten, bergingen, dampkappen, doucheruimtes e.d. worden geventileerd. De extractie gebeurt door middel van ventilatiegroepen en extractoren. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie zijn.

De droge lokalen zoals de living, de burelen en de slaapkamers worden voorzien van een toevoer van lucht.

De natte ruimtes zoals de keukens, CV-bergingen, toiletten en de badkamers van de appartementen worden voorzien van een mechanische afzuiging. In de badkamers en toiletten d.m.v. een regelventiel en in de keuken via de dampkap. De boven elkaar liggende appartementen worden telkens aangesloten op een vertikale koker. De regelventiel heeft drie standen, nl 1, 2 en 3, aldus geen 0 teneinde altijd een minimale afzuiging te verzekeren om zodoende condensatie te vermijden.

De parking wordt mechanisch afgezogen overeenkomstig de brandweervoorschriften.

**8- DE GARAGES**

8.1 Constructie

De vloerplaat wordt uitgevoerd in waterdichte beton, de binnenwanden in zichtbare betonblokken. De gewelven van de kelder bestaan uit geprefabriceerde gladde platen opgegoten met beton van voldoende dikte volgens de berekeningen van de ingenieur der stabiliteit. De afwerking van de vloerplaat wordt uitgevoerd in polybeton of gelijkwaardig.

8.2 Inrijpoort

De algemene inrijpoort naar de ondergrondse garages is een sectionaalpoort merk Crawford of gelijkwaardig met een elektrische bediening. De poort is geautomatiseerd met afstandsbediening.

8.3 Individuele garagepoort

De individuele garagebox heeft een stalen kantelpoort, standaarduitvoering, voorgelakt met cilinderslot. De poorten zijn elektrisch te bedienen.

In elke garage is een individueel lichtpunt met armatuur voorzien. Een stopcontact kan voorzien worden tegen meerprijs, dit voor de eigenaars die in het gebouw een appartement hebben aangekocht.

**9- ALGEMENE OPMERKINGEN**

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijken zich voordoen, zowel in min als in meer, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanig schadevergoeding door één van de partijen rechtvaardigen.

De promotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het huidige lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper 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 en commerciële redenen.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard ook, voor de definitieve oplevering door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis. Het grondig kuisen van ruiten, vloeren en toestellen is ten laste van de kopers.

De krimp en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds resorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer, aannemer of architect.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De bouwer-verkoper is ertoe gehouden het verkocht pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en volgende Van het Burgerlijk Wetboek eensdeels en de basisakte anderdeels.

Voor akkoord Voor akoord

De verkoper De Koper