

R E S I D E N T I E

AMELIA

VERKOOPSLASTENBOEK

RESIDENTIE AMELIA

BOUWHEER

Destrooper Projects BVBA
Hogebrugstraat 12
8647 Lo-Reninge
0494 82 40 48

ARCHITECT

Wielfaert Architecten
Nokerseweg 8
8790 Waregem
056 60 36 86

Versie 03 juli 2018

Inhoudstafel

1	Inleiding.....	5
2	Algemene beschrijving.....	6
3	Beschrijving van het eigendom.....	7
3.1	Algemeen.....	7
3.2	De gemene delen van het gebouw	7
3.3	De privatieve delen van het gebouw.....	7
4	Afbraak en voorbereiding van de werken	9
4.1	Werfinrichting	9
4.2	Afsluiten van de bouwplaats.....	9
4.3	Afbraakwerken	9
4.4	Diverse aansluitingen.....	9
5	Water- en winddicht geheel.....	10
5.1	Grondwerken.....	10
5.2	Funderingswerken.....	10
5.3	Rioleringsnetten	10
5.4	Beton	10
5.5	Bovengronds metselwerk.....	10
5.6	Isolatie	11
5.7	Vloerplaten.....	11
5.8	Dakwerken	11
5.9	PVC-Lood-zink	12
5.10	Buitenschrijnwerk	12
5.11	Terrassen	12
5.12	Garageboxen	12
6	Afwerking van de gemene delen van het gebouw	13
6.1	Vloerafwerking.....	13
6.2	Wandafwerking	13
6.3	Schrijnwerk	13
6.4	Elektriciteit.....	13
6.5	Videofonie	14
6.6	Trappen.....	14
6.7	Gemeenschappelijke leidingen.....	14
6.8	Tellerlokalen.....	14

6.9	Brievenbussen	14
7	Afwerking van de privatieve delen van het gebouw.....	15
7.1	Vloerafwerking.....	15
7.2	Wandafwerking	15
7.3	Plafondafwerking	15
7.4	Binnenschrijnwerk	15
7.5	Keuken	16
7.6	Sanitair.....	16
7.7	Ventilatie.....	17
7.8	Elektriciteit.....	17
1.1.1	Elektrische inrichting	17
1.1.2	Voorzieningen	17
7.9	Terrassen	19
7.10	Varia.....	19
8	Technische installaties.....	20
8.1	Teledistributie/telefonie/internet	20
8.2	Brandvoorzorgsmaatregelen	20
8.3	Isolatie	20
8.4	Rook- en verluchtingskanalen	20
8.5	Verwarmingsinstallatie/warmwater productie	20
9	Liftinstallatie	22
10	Algemene verkoopsvoorwaarden	23
10.1	Principe	23
10.2	Plannen en tekeningen	23
10.3	Erelonen architect en ingenieur	23
10.4	Wijzigingen	23
10.5	Materialen	24
10.6	Wederzijdse verbintenissen van partijen.....	25
10.7	Betalingsvoorwaarden	25
10.8	Veiligheidscoördinator/EPB-verslaggever	25
10.9	Eerste opkuis.....	26
10.10	As-built attest en postinterventiedossier.....	26
11	Handelswaarden appartementen	27

1 Inleiding

Dit commercieel lastenboek heeft tot doel de kopers van de appartementen een duidelijk en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van het project.

Als ontwikkelaar willen wij een hoog kwalitatief woonproject realiseren.
Het tijdloze architecturale concept en de hoge afwerkingsgraad zijn termen die het ontwerp bepaald hebben.

We hopen dat u even geboeid wordt door het project als wij zijn bij de ontwikkeling ervan.

2 Algemene beschrijving

Het project is gelegen op een perfecte locatie, vlak bij het centrum van Sint-Baafs-Vijve. Het gebouw maakt deel uit van een gesloten bebouwing. Het is een perfecte locatie, rustig maar toch vlak bij alle voorzieningen zoals scholen, slager, bakker, apotheek, supermarkt, park,...

Het project bestaat uit 8 appartementen en een kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping. Elk appartement beschikt over een privaat terras, een private gesloten parkeervoorziening en berging. Veel aandacht werd besteed aan de architectuur, de privacy van de bewoners en de kwaliteit van de gebruikte materialen zodat een duurzaam en energiezuinig geheel wordt bekomen.

De weldoordachte appartementen werden ontworpen met specifieke aandacht voor licht en ruimte. Elke entiteit beschikt over een unieke identiteit en een eigen onderscheidend karakter. Ze voldoen aan alle eisen van het modern wonen, met optimaal georiënteerde buitenruimte en parkeervoorzieningen.

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal. Het project zal beantwoorden aan de geldende prestatievoorschriften.

Voor bijkomende informatie, advies, prijzen of persoonlijke vragen betreffende de aankoop van u toekomstig appartement kunt u steeds beroep doen op de projectontwikkelaar.

3 Beschrijving van het eigendom

3.1 Algemeen

In het project is de woonkwaliteit een belangrijk uitgangspunt. De attractieve planopbouw en doordachte materiaalkeuze staat borg voor een optimaal comfort en een tijdloze uitstraling.

3.2 De gemene delen van het gebouw

Deze zijn vastgelegd in de basisakte en houden hoofdzakelijk het volgende in:

- Het onverdeelde aandeel in het terrein
- De grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, de gevels en de vloerplaten
- De terrassen en leuningen
- De dakconstructie, dakbedekking en de isolatiematerialen
- De dakgoten, afleiders en het rioleringsnet
- De trappen en de liften
- De vloerbekleding en de muurafwerking van de gemene delen
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren (inclusief alle glaswerken)
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De technische kokers met de water-, gas- en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen
- De elektrische installatie ten behoeve van de gemene delen
- De videofonie en brievenbussen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

3.3 De privatieve delen van het gebouw

Het woongedeelte bestaat uit een kantoorruimte en 8 appartementen. Op het perceel bevinden zich 16 gesloten parkeerplaatsen.

De detailbeschrijving van de appartementen vindt u terug in de basisakte. Het commercieel plan geeft een weergave hoe de appartementen zijn ingedeeld.

De privatieve delen omvatten in hoofdzaak volgende elementen:

- De vloerbekleding en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van de dragende structuur
- De binnenmuren en tussenschotten met deuren met uitzondering van de dragende elementen
- De bekleding van de muren en het plafond
- De toegangsdeur tot het appartement met hun bijhorigheden
- Het buitenschrijnwerk
- De technische installaties voor zover ze dienen voor het desbetreffend privaat: de elektrische installatie, sanitaire installatie, verwarmingsinstallatie, videofooninstallatie en de ventilatie
- Het binnenschrijnwerk en de keukeninstallatie.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

4 Afbraak en voorbereiding van de werken

4.1 Werfinrichting

De gebouwen worden uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de bouwvergunning en de instructies van de gemeente Wielsbeke en de architect. De aannemer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De bouwheer zal zorgen dat de werf op regelmatige tijdstippen wordt opgeruimd. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer. Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd.

4.2 Afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Het onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de werf. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Wielsbeke. De verkoper behoudt zich het recht voor om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

4.3 Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe meergezinswoning alsook de opmaak van de staat van bevinding voor de afbraak. Het bouwpuin zal worden afgevoerd naar een speciaal daartoe voorziene stortplaats.

4.4 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor gas, water en elektriciteit nodig voor de werf, vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten van water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), distributie en telefoon vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting. Het verbruik wordt gerekend aan de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering, zowel voor het privatieve en gemeenschappelijke verbruik. Na de voorlopige oplevering wordt dit verrekend aan de kopers.

5 Water- en winddicht geheel

5.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en de rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens om het aanleggen van de sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen zullen worden afgevoerd naar een speciaal daartoe voorziene stortplaats conform de Vlarew-wetgeving op grondverzet. Vanuit ecologisch standpunt wordt er naar gestreefd de uitgegraven gronden zoveel mogelijk te hergebruiken in situ, de overvloedige hoeveelheden worden afgevoerd.

5.2 Funderingswerken

De dimensionering van de funderingen op de plannen van de architect is louter indicatief. Ze worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, aangeduid door de bouwheer, die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling.

5.3 Rioleringsnetten

De wooneenheden worden voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel. Het leidingennet wordt uitgevoerd in PVC – en/of PE-buizen. Ter vergemakkelijking van eventueel onderhoud, worden de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien, conform de aanduidingen van de architect. Onderhoudsputten zullen worden voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen en reukdichte deksels. De aansluitingen op het openbaar net wordt voorzien conform de voorschriften van de nutsmaatschappijen en de stad Waregem.

5.4 Beton

De draagstructuur van het gebouw wordt opgetrokken volgens de plannen, die opgemaakt zijn door het daarvoor aangestelde studiebureau. Deze draagstructuur behelst de funderingsbalken, de balken en kolommen, trappen en bepaalde wanden. De daarbij horende betonstudie is conform de voorschriften van de Belgische Norm. De betonstudie bepaalt onder andere de betonsamenstelling, de coëfficiënten van overbelasting en spanning, en de dikte van de wapeningen. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, mits toelating van het studiebureau en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Het studiebureau draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de opmaak en het dimensioneren van de dragende betonconstructie.

5.5 Bovengronds metselwerk

Zowel het binnenspouwblad van de buitenmuur als de binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen wordt uitgevoerd in snelbouwsteen, betonblokken, silicaatsteen of gelijkwaardig alternatief. De binnenwanden kunnen alternatief in gipsbeplating worden uitgevoerd. Accenten van de buitengevel worden uitgevoerd in een betonpanelen en hout

conform de aanduidingen van de architect. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De aanduidingen op de architectuurplannen zijn in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie en kunnen zich kleine wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen. Om een maximaal akoestisch comfort te garanderen worden de woningen voorzien van ontdubbelde wanden.

5.6 Isolatie

De thermische isolatie van de gevels, vloeren en daken zijn minimaal conform de huidige normeringen en EPB voorschriften. De spouwisolatie wordt vakkundig uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met isolatieplaten. De platen worden bevestigd met specifieke spouwhaken en aangedrukt tegen het binnenspouwblad. Het beschermd volume omsloten door de gevels, ramen, dak en vloer zal een voldoen aan de opgelegde energieprestatieregelgeving. Type en dikte van de muurisolatie wordt zo bepaald dat het gebouw voldoet aan de vigerende EPB-wetgeving, en dit in overleg met de EPB verslaggever en de architect.

De gemene muren worden ontdubbeld of een gelijkwaardig alternatief zal toegepast worden. De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren. Het normaal akoestisch comfort is van toepassing in alle appartementen.

5.7 Vloerplaten

De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton met behulp van welfsels (gewapend of voorgespannen) of breedvloerplaten, in overeenstemming met de studie van de stabiliteitsingenieur. De uitvoering gebeurt in twee fasen. Ten eerste worden de predallen of gewelven geplaatst en vervolgens wordt de druklaag gegoten zodat de vloerplaat een monoliet geheel vormt.

5.8 Dakwerken

Het dak zal worden gerealiseerd als een “afgetopt zadeldak”. Het onderdak bestaat uit een waterkerende folie of dubbel geperste platen. De platen of folie worden met voldoende overlapping op de dakconstructie bevestigd. De tengel- of pannenlatten zijn van eerste keus hout en zijn gedrenkt.

De dakpannen zijn donkerkleurig, volgens de keuze van de architect. Het geheel is voorzien van de nodige vorsten en afwerkingsstukken. De binnenafwerking van het dak bestaat uit een dampscherm voor een optimale isolatie.

Daar waar platte daken voorzien zijn zal de dakdichting ofwel in EPDM of bitumen uitgevoerd worden. De helling van het dak wordt bekomen door hellingsbeton ofwel door een houten roostering onder helling te voorzien, met een helling van minstens 1,0 cm/m. Het dak wordt geïsoleerd volgens de minimale geldende EPB-regelgeving.

5.9 PVC-Lood-zink

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter. De afleiders die in de muur verwerkt worden, worden uitgevoerd in PVC of PE.

Om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren en bepaalde aansluitingen te realiseren worden slabben van lood of zink gebruikt.

De dakrandprofielen aan het platte dak zijn voorzien in aluminium met een aanzichthoogte van 5 cm.

5.10 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium of PVC. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De kleur wordt bepaald door leidinggevende architect. Draai-kip, draai- of schuifraambeslag volgens de aanduiding op de plannen. Er worden aluminium raamdorpels voorzien voor de ramen op hoogte die niet grenzen aan een terras. De deurdorpels op gelijkvloers niveau worden uitgevoerd in vlak geschuurde blauwe hardsteen.

Alle beglazingen zijn uit te voeren in isolerend glas met een K-waarde 1.1 W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor de gangbare winddrukken. Waar nodig zal veiligheidsbeglazing toegepast worden i.f.v. de geldende normering.

5.11 Terrassen

Borstweringen en terrasschermen worden uitgevoerd in veiligheidsglas en gemoffeld aluminium, volgens de aanduiding op de plannen. De modellering wordt uitgevoerd conform de vigerende veiligheidsnormen.

De terrassen worden aan de onderzijde afgewerkt met gevelpleister. De afwerking van het terras bestaat uit sierbetontegels op tegel dragers.

5.12 Garageboxen

De garageboxen worden uitgevoerd in zichtbaar metselwerk. De poort is van het type sectionaalpoort.

6 Afwerking van de gemene delen van het gebouw

Het ontwerp, de afwerking en de keuze van materialen van de gemeenschappelijke delen wordt bepaald door de architect.

6.1 Vloerafwerking

De ruimten worden voorzien in de levering en plaatsing van keramische tegelvloeren, met bijhorende plinten.

De ondervloer in gewapende rijnzandcementchape met een dikte van min. 5cm, wordt losliggend geplaatst op een akoestische/isolerende scheidingslaag van min. 3cm.

6.2 Wandafwerking

De plafonds alsook de muren van de inkom aan de lift worden uitgevoerd in spuitplamuur of pleisterwerk al naargelang de ondergrond. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. De wanden en plafonds van de trappenhuisen worden gepleisterd of met spuitplamuur bezet.

De muren en plafond van de inkom en het sas op de verdiepingen zijn geschilderd afgewerkt. Ook de deuren van de gemene delen en de voorkant van de voordeuren die uitgeven op de gemene delen worden geschilderd.

6.3 Schrijnwerk

De sasdeur wordt uitgevoerd in hout of aluminium of PVC. De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren met honingraatstructuur, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een inox of aluminium kruk met een brandweerstand waar nodig volgens de brandweervoorschriften.

De inkomdeur is zowel aan de binnen- als de buitenzijde voorzien van een trekker.

De sasdeur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker en aan de binnenzijde van inox kruk. De deur is voorzien van een elektrisch slot en wordt uitgevoerd in hout of aluminium.

De inkomdeur en de sasdeur toegang gevend naar de traphal worden opgeleverd met automatische deuropopen.

6.4 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een contactdoos met automatische zekeringen - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig.

In de gemene delen zijn armaturen voorzien. In de hoofdingang, de traphal en de gangen worden deze bediend met een detector. Een noodverlichting wordt voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen en de liftinstallatie is meetbaar door een afzonderlijke teller.

6.5 Videofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, elk aan de desbetreffende inkom. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur in het gebouw bedient. De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt in de inkomhal van het gebouw. De locatie van de brievenbussen wordt bepaald door de architect.

6.6 Trappen

De trappen en overlopen worden uitgevoerd in zichtbeton met antislipneus. De leuningen worden voorzien in aluminium. Er worden brandblusapparaten en/of haspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

6.7 Gemeenschappelijke leidingen

In ieder appartement zijn er technische kokers waarin de leidingen van vuilwaterafvoer, watertoevoer, elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen, schouwen, ... geplaatst zijn. Alles wat zich in de kokers bevindt maakt deel uit van de gemeenschap. Vanaf de aftakkingen maken deze voorzieningen deel uit van het privaat.

6.8 Tellerlokalen

De wanden van deze tellerlokalen worden in gevoegd binnenmetselwerk gelaten. Het plafond laat de predallen / gewelven zichtbaar. Er is een afgewerkte betonvloer voorzien. De definitieve locatie wordt bepaald in samenspraak met de watermaatschappij.

6.9 Brievenbussen

De brievenbussen worden in de inkomsas bepaald volgens de regelgeving van Bpost.

7 Afwerking van de privatieve delen van het gebouw

7.1 Vloerafwerking

De ruimten worden voorzien in de levering en plaatsing van keramische tegelvloeren, met bijhorende plinten. De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de opdrachtgever aangewezen tegelleverancier. De particuliere winkelwaarde van de vloeren is terug te vinden in bijlage. De plaatsing van tegels tot maximum 45 x 45cm is inbegrepen in het totaalpakket.

Indien er speciale eisen noodzakelijk zijn voor de ondervloer dienen deze voor aanvang van de werken schriftelijk gemeld te worden door de koper. Voor de bepaling van de dikte van de ondervloer van eventuele niet afgewerkte vloeren, wordt uitgegaan van een afwerking van 1cm dikte.

7.2 Wandafwerking

Alle binnenwanden worden schilderklaar opgeleverd, hetzij door middel van bepleistering op het metselwerk, hetzij door middel van een uitvlaklaag op de betonwanden. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Stijlwanden worden behangklaar afgewerkt. Alle muren krijgen dezelfde pleistergrond. Schilderwerken worden niet voorzien.

Indien een bad is voorzien, wordt rond het bad voorzien in levering en plaatsing van wandtegels, tot op een hoogte van 1,40m. Indien een douche is voorzien, worden in de douche wandtegels voorzien tot op plafondhoogte.

De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de opdrachtgever aangewezen tegelleverancier. De particuliere winkelwaarde van de wandafwerking is terug te vinden in bijlage. De plaatsing van tegels tot maximum 45 x 45cm is inbegrepen in het totaalpakket.

7.3 Plafondafwerking

De plafonds worden schilderklaar opgeleverd door middel van spuitpleister.

Om leidingen weg te werken zal een verlaagd gyprocplafond worden geplaatst waar nodig om deze te onttrekken aan het zicht. Een uitzondering hierop is de berging, waar de leidingen zichtbaar blijven wegens de toegankelijkheid van de apparaten en leidingen.

Onder schilderklaar dient begrepen te worden dat de respectievelijke oppervlakken klaar zijn voor de werken van de schilder die onder andere omvatten het voorbereiden uitplamuren, schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

7.4 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerend, voorzien van een driepuntsluiting, cilinderslot en aluminium deurbeslag, met een MDF omlijsting of gelijkwaardig.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren met een omlijsting in MDF of gelijkwaardig en aluminium deurbeslag. De schilderwerken zelf van de deuren zijn ten laste van de koper.

Deze deuren worden geplaatst volgens de EPB - normering, dat wil zeggen dat er een ventilatiedoorvoer is van minimum één centimeter (of 70 cm²) hoogte tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad aanwezig zal zijn, teneinde de luchtdoorstroming te garanderen.

De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect.

7.5 Keuken

De keukenmeubels worden uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter inzage liggen bij de verkoper.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- Onderkasten, hangkasten en werkblad volgens ontwerp
- Besteklade en vuilbakje
- Anderhalve spoelbak in inox met een ééngreepsmengkraan
- Onderbouw dampkap met verlichting, van het type koolstoffilter
- Inbouw keramische kookplaat met 4 zones
- Conventionele elektrische inbouwoven
- Geïntegreerde koelkast voorzien van een diepvriesvak met dezelfde voorplaat als de kastdeuren
- Inbouw vaatwasmachine

De particuliere winkelwaarde van het keukengeheel is terug te vinden in bijlage.

Indien er wijzigingen aan de voorziene keuken worden aangebracht zullen de meerwerken worden verrekend. De minwerken brengen een last van 15% op die minwerken met zich mee als winstderving.

7.6 Sanitair

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen. De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Voorziene toevoeren en afvoeren:

- Koud-warm toevoer voor de spoelbak van de keuken + afvoer
- Koudwatertoevoer voor vaatwasmachine in de keuken + afvoer
- Koudwatertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
- Koud-warm toevoer voor de wastafels, douche en/of bad
- Koudwatertoevoer voor toilet

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming in de berging.

Alle sanitaire toestellen, kranen, leidingen en toebehoren zijn van eerste keus. De standaard voorzieningen zijn de volgende:

- Bad: indien voorzien wordt acryl ligbad voorzien van 180x80cm inclusief mengkraan met handdouche
- Badkamermeubel: een badkamermeubel met twee inbouwlabo +/-50cm breed in witte uitvoering met een verchromde ééngreepsmengkraan. Onderbouwkast met lade, tablet en spiegelkast.
- Douche: acryl douchebak van 90x90cm met mengkraan en douchekop

- Toilet: er wordt één toilet voorzien, type wandcloset sphinx 300 of gelijkwaardig. Het toilet wordt op een sanbloc statief gemonteerd met doorspoelbak en witte zitting. Papierhouder inclusief.
- Handwasbakje in toilet met koudwaterkraan.
- De accessoires zoals zeephouders, tabletten, etc. zijn niet voorzien

De particuliere winkelwaarde van alle toestellen zijn terug te vinden in bijlage. Tegen meerprijs kunnen wijzigingen aangebracht worden. De levering ervan dient te gebeuren via een leverancier aan te duiden door de bouwheer of hoofdaannemer.

7.7 Ventilatie

De ventilatie voldoet aan de EPB – normen (energieprestatienormen voor het binnenklimaat) die van toepassing zijn op het ogenblik van het indienen van de bouwvergunning. Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem met mechanische afvoer, gecombineerd met de aanzuig van verse lucht door roosters in de ramen, luchtventilatie type C. Afvoer is voorzien in de vochtige ruimtes zoals de keuken, het toilet, de badkamer en de technische berging. Toevoer in de leefruimte, de slaap- en/of hobbyruimtes. De afmetingen van de verschillende verluchtungsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

7.8 Elektriciteit

1.1.1 Elektrische inrichting

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen van de leidinggevende architect en conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort.

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de nutsmaatschappij.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdzekeringenkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individuele zekeringenkast met automatische zekeringen - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig in elk appartement.

De leidingen gaan vanaf de zekeringenkasten naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Voorts is alles aanwezig voor een degelijke afwerking.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon- en TV- distributie. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer.

1.1.2 Voorzieningen

Beschrijving van de installatie appartement: volgens de plaatsen voorkomend in het appartement. Indien hier wijzigingen worden aangebracht, dient men ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Inkomsas:

- Deurbel aan inkomdeur appartement
- Centraal lichtpunt met dubbele schakelaar

- Enkel stopcontact
- rookdetector

Woonkamer

- 2 lichtpunten met 2 dubbele schakelaars
- 4 dubbele stopcontacten
- Aansluiting voor telefonie en TV: 1x coax + 2x UTP
- Voeding thermostaat

Keuken:

- Centraal lichtpunt met schakelaar
- Centraal lichtpunt boven het aanrecht met schakelaar
- Voeding voor kookplaat, koelkast, dampkap, microgolf, oven en vaatwasser
- 2 enkele stopcontacten in kast
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad

Sanitair:

- Centraal lichtpunt met schakelaar
- Voeding voor spiegelverlichting met schakelaar
- Enkel stopcontact boven lavabo

Toilet:

- Centraal lichtpunt met schakelaar

Slaapkamer(s):

- Centraal lichtpunt met dubbele schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1x UTP en 1 tv-aansluiting

Berging:

- Centraal lichtpunt met schakelaar
- Voeding voor gaswandketel
- 2 dubbele stopcontacten voor wasmachine, droogkast en luchtexttractor
- Dubbel stopcontact voor modem en TV-aansluiting
- 1 verdeelbord met zekeringen

Terras:

- Centraal wandlichtpunt met schakelaar en armatuur

Videofoon:

- 1 belinrichting per appartement: 1 drukknop aan de videofoon in het gemeenschappelijk inkom, 1 videofoonontvanger in de woonkamer, 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement, 1 appartementsbel in de inkom, 1 parlofoonontvanger in de woonkamer

Beschrijving van de installatie parkeerplaatsen: Indien hier wijzigingen worden aangebracht, dient men ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Parkeerplaats:

- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor de poortmotor

- 1 stopcontact

7.9 Terrassen

Borstweringen en terrasschermen worden uitgevoerd in veiligheidsglas en gemoffeld aluminium, volgens de aanduiding op de plannen. De modellering wordt uitgevoerd conform de vigerende veiligheidsnormen. De hoogtes van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementering. De terrassen op de gelijkvloerse verdieping worden afgewerkt in klinkermateriaal, materiaal en kleurkeuze te bepalen door de architect.

De onderzijde van de terrassen worden afgewerkt met gevelpleister. De afwerking van het terras bestaat uit betontegels op tegeldragers.

7.10 Varia

Venstertabletten worden volgens het ontwerp van de architectuur voorzien in MDF of natuursteen indien deze een opstap vormen naar het aanliggende terras.

Er worden geen kasten of meubilair voorzien uitgezonderd keukenmeubel en badkamermeubel. Er worden geen gordijnkasten of gordijnroede of –rails voorzien.

8 Technische installaties

8.1 Teledistributie/telefonie/internet

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie, internet en telefoon is voorzien in elke woning. De kosten van de aansluiting, van aanvraag tot abonnement en verbruik zijn ten laste van de kopers die op eigen initiatief de nodige stappen zullen ondernemen.

8.2 Brandvoorzorgsmaatregelen

De noodzakelijke brandpreventiemaatregelen worden getroffen en dit in lijn met de voorschriften en bepalingen van de bouwvergunning. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs de plaatsingskosten en dergelijke ten laste vallen van de kopers.

8.3 Isolatie

Hydro: alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht beschermd en voorzien door middel van een roofing of gelijkaardige folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken en dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

Thermisch: alle spouwmuren worden voldoende geïsoleerd. Glaswerk wordt geïsoleerd door gebruik te maken van isolerende dubbele glaspartijen.

8.4 Rook- en verluchtungskanalen

De rookgassenafvoer van de individuele gaswandketels gebeurt met behulp van geprefabriceerde metalen kanalen en worden via een schouw afgevoerd.

8.5 Verwarmingsinstallatie/warmwater productie

De centrale verwarming en warm water bereiding is individueel en op aardgas. Elk appartement is voorzien van eigen gasteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw

Er wordt een condenserende hoogrendementsketel geplaatst, rendement 108%, voor de centrale verwarming en de warmwatervoorziening. In de kamers worden wit gelakte plaatstalen radiatoren voorzien.

De voorziene paneelradiatoren zijn in open uitvoering en vervaardigd uit hoogwaardig koud gewalst plaatstaal. De radiatoren zullen naargelang de warmtebehoeften uitgevoerd worden met één, twee of drie elementen. Het aantal radiatoren wordt bepaald op aangeven van de architect en de ingenieur.

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

- Leefruimte: 22°C
- Keuken: 20°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapruimte: 18°C

De regeling van de temperatuur in de leefruimte geschiedt door een thermostaat.

9 Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over twee een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering.

De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale, met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De bordesdeuren worden geschilderd.

Inwerkstelling van de lift zal pas gebeuren na goedkeuring door een erkend controle-organisme.

10 Algemene verkoopvoorwaarden

10.1 Principe

De appartementen worden verkocht volgens de plannen toegevoegd aan de akte en conform de technische omschrijving die 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 hierna volgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte
- De technische omschrijving die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft
- De notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom

10.2 Plannen en tekeningen

Het gebouw wordt opgericht volgens de plannen en tekeningen opgesteld door het architectenbureau.

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter.

Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20) die mochten vastgesteld worden na afwerking en/of bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden.

10.3 Erelonen architect en ingenieur

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

10.4 Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord.

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, de architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopovereenkomst. Vanzelfsprekend zal deze opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Minwerken brengen een last van 15% op die minwerken mee als winstderving. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Laat de bouwheer na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscoördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezegging hebben geen waarde.

Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zullen de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd.

De bouwheer 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 hele aangekochte goed zelf (of door derden) werken uit te voeren of te laten uitvoeren.

10.5 Materialen

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen.

Opmerkingen:

- Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties
De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en radio- en tv-distributie
Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten
- De bezoeker, toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.
- De vaste of losse meubels, alsook de installaties die op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovengaande beschrijving
- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de

aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van het WTCB.

10.6 Wederzijdse verbintenissen van partijen

De bouwheer-verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en v.s.v. het burgerlijk wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

10.7 Betalingsvoorwaarden

Compromis: 5% voorschot op totaalprijs
Authentieke akte: grondwaarde min voorschot

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken, betalingstermijn vijftien dagen na factuurdatum.

Voor de appartementen:

- 15% bij storten vloer gelijkvloers
- 15% bij storten vloer eerste verdieping
- 15% bij storten vloer tweede verdieping
- 15% na voltooiing ruwbouw
- 10% bij aanbrengen van de dakdekking
- 10% bij de uitvoering van de technieken fase 1
- 5% bij de uitvoering van de vloerwerken
- 5% bij de uitvoering van het binnenschrijnwerk
- 5% bij voorlopige oplevering

Voor de parkeerplaats:

- 50% bij storten vloerplaat
- 45% na voltooiing ruwbouw
- 5% bij voorlopige oplevering

Elke schijf telkens te verhogen met de verschuldigde BTW

Opmerking:

De volgorde van deze schrijven kan naarmate de volgorde van de uitvoering der werken gewijzigd worden.

10.8 Veiligheidscoördinator/EPB-verslaggever

De verkoper stelt een veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfasen als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventiedossier.

10.9 Eerste opkuis

Het appartement wordt bij de voorlopige oplevering borstelschoon gemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

10.10 As-built attest en postinterventiedossier

Het as-built attest en het postinterventiedossier wordt aan de kopers overgemaakt op het moment van voorlopige oplevering.

Opgemaakt te _____ op _____

De overeenkomst is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn en de partijen verklaren ieder één exemplaar van deze overeenkomst ontvangen te hebben, kennis genomen te hebben van alle bepalingen en er zich akkoord mee te verklaren.

De verkoper

De koper
(handtekening voorafgegaan door
"gelezen en goedgekeurd")

11 Handelswaarden appartementen

	Keuken	Sanitaire toestellen	Vloer- en wandbekleding		
			vloertegels	plinttegels	wandtegels
	Prijs per app.	Prijs per app.	Prijs per m ²	Prijs per lm	Prijs per m ²
	Excl. BTW	Excl. BTW	Excl. BTW	Excl. BTW	Excl. BTW
0.1-0.2	€ 6000	€ 3200	€ 30	€ 9	€ 30
1.1-1.2-1.3	€ 6000	€ 3200	€ 30	€ 9	€ 30
2.1-2.2-2.3	€ 6000	€ 3200	€ 30	€ 9	€ 30