

Residentie Serafine

VERKOOPSLASTENBOEK



KOPER:

Naam

Adres

Tel

APPARTEMENT: verdieping nummer

PARKING:

BERGING:

EEN REALISATIE VAN



Inhoudsopgave

1. PROJECTTEAM	4
2. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	5
2.1 Grond- en funderingswerken	5
2.2 Ondergrondse ruwbouwstructuur	5
2.3 Garage	5
2.4 Rioleringsnetten	5
2.5 Voorziening tegen opstijgend vocht.....	5
3. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....	6
3.1 Gewapend beton.....	6
3.2 Metselwerk.....	6
3.3 Buitengevels	6
3.3.1 Buitengevels in crepi	6
3.3.2 Buitengevels in houtbekleding of zink	6
3.4 Thermische isolatie.....	6
3.5 Akoestische isolatie	7
3.6 Rook- en verluchtungskanalen	7
3.7 Dakwerken.....	7
3.7.1 Platte daken.....	7
3.7.2 Dakafoeren en dakgoten	8
3.8 Buitenschrijnwerk.....	8
3.8.1 Buitenschrijnwerk.....	8
3.8.2 Beglazing.....	8
3.9 Borstweringen aan terrassen	8
3.10 Garagepoorten	8
3.11 Terrassen	8
4. AFWERKING.....	9
4.1 Vloeren	9
4.1.1 Gemeenschappelijke delen	9
4.1.2 Privatieve delen	9
4.2 Wandafwerking	10
4.2.1 Gemeenschappelijke delen	10
4.2.2 Privatieve delen	10
4.3 Plafonds	11
4.4 Binnenschrijnwerk.....	11
4.4.1 Deuren	11

4.4.2	Raamtabletten binnenzijde	11
4.5	Belinrichting en brievenbussen	11
4.6	Schilderwerken	12
5.	TECHNISCHE INSTALLATIES	13
5.1	Elektriciteit	13
5.1.1	Algemeen.....	13
5.1.2	Gemeenschappelijke delen	13
5.1.3	Appartementen	13
5.2	Sanitaire installatie	14
5.2.1	Sanitaire toestellen.....	15
5.3	Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	15
5.4	Keukeninstallatie	15
5.5	Liftinstallatie	15
5.6	Sleutelplan.....	15
5.7	Decoratiewerken	16
5.8	Verluchtingen	16
5.9	Fotovoltaïsche panelen	16
6.	ALGEMEEN	17
6.1	Plannen.....	17
6.2	Controle op de uitgevoerde werken en technische studies.....	17
6.3	Nutsvoorzieningen	17
6.4	Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	17
6.5	Wijzigingen door de kopers.....	18
6.6	Afsluitingen - bezoeken van de bouwplaats	19
6.7	Opleveringen	19
6.7.1	Opleveringsprognose	19
6.7.2	Inspectie	19
6.7.3	Voorlopige oplevering	19
6.7.4	Definitieve oplevering	20
6.8	Diverse.....	20

1. PROJECTTEAM

PROMOTOR/AANNEMER

D-BUILD nv
Mijnwerkerslaan 8
3550 Heusden-Zolder
www.d-build.be
T 011 220 107

ARCHITECT

IGLOO ARCHITECTS
Tweevijverstraat 8
3390 Tielt-Winge
www.iglooarchitects.be
T 0485 26 57 02

STABILITEIT

MOMENTING bvba
Engerstraat 69
3071 Erps-Kwerps

EPB VERSLAGGEVING

ZENGA bvba
Beekhoek 41
2440 Geel
www.zenga.be

2. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

2.1 Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling.

Aarding wordt voorzien.

2.2 Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau en voldoen aan de van toepassing zijnde Belgische normen.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Vloeroppervlak: het vloeroppervlak wordt vlak afgewerkt in polybeton. Hieraan kan geen esthetische waarde worden gehecht. Deze kan vlekvorming, krassen en oneffenheden vertonen.

Wanden ondergronds: de wanden worden uitgevoerd in gewapend beton of metselwerk uit betonblokken vol gevoegd.

2.3 Garage

De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken en worden achter de hand gevoegd.

2.4 Rioleringsnetten

Het volledige rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC volgens de geldende normen ter zake. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de openbare riolering gebeurt via een dubbele sifonput. Toezichtspuiten worden uitgevoerd in PVC.

Een septische put is voorzien voor de fécaliën.

2.5 Voorziening tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt aangebracht overal waar vochtindringing, capillair, zakwateren en andere indringing mogelijk zijn. Dit vochtisolatiescherm dient afdoende te zijn en geplaatst volgens de regels van de kunst.

3. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

3.1 Gewapend beton

Alle bouwwerken in gewapend beton dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton:

- alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

Draagvloeren: breedplaatvloerelementen in beton of welfsels of gelijkaardig

Type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

3.2 Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouw/silicaatstenen met een minimumdikte van 14 cm en afgewerkt met een spuitpleister of een pleisterlaag. Aard en type metselwerk wordt bepaald door de architect en promotor. De buitenschrijnwerkerij wordt eveneens ingepleisterd.

De binnenwanden in de appartementen worden, voor zover niet dragend, uitgevoerd in lichte wanden. Kleine oneffenheden dienen door de schilder bijgeplamuurd te worden en zijn toelaatbaar. Ten gevolge van de werking van het gebouw kunnen er kleine scheuren optreden.

Alle ruimtes waar de muren in betonblokken uitgevoerd worden, worden achter de hand gevoegd en krijgen geen verdere afwerking.

3.3 Buitengevels

3.3.1 Buitengevels in crepi

Een dragend binnenspouwblad, hetzij in silicaatsteen, snelbouw, gewapend beton of evenwaardig met een minimale dikte van 14cm, EPS-isolatie met hierop de onderlaag en eindlaag in siliconepleister. Het type bepleistering en de kleur worden gekozen in samenspraak met architect en promotor.

3.3.2 Buitengevels in houtbekleding of zink

Een dragend binnenspouwblad, hetzij in silicaatsteen, snelbouw, gewapend beton of evenwaardig met een minimale dikte van 14cm, een geïsoleerde spouw van PUR, een keperwerk met daarop een dampscherm en de verticale gevelbekleding in hout. Type houtsoort wordt gekozen in samenspraak met architect en promotor.

3.4 Thermische isolatie

In alle gevelmuren, in alle daken en in de vloeropbouw (tussen garage en 1^e verdieping) is een thermische isolatie voorzien.

Het gebouw zal voldoen aan de EPB-norm inzake energieprestatie en binnenklimaat.

Het E-peil 40 is van toepassing. Voorzien is een spouwisolatie, super isolerende, ramen in een meer-kamer profiel pvc of aluminium, dak- en vloerisolatie. Alle isolatiematerialen en diktes zijn voorzien volgens de berekeningen van de aangestelde EPB-verslaggever.

Deze nieuwe norm heeft tot doel om de bouwwereld te stimuleren om een energiezuinige en gezonde wooneenheid te bouwen. Deze gedachte komt voort uit de Kyoto-doelstelling en beoogt dus méér aandacht voor het milieu. De toegepaste diktes van de isolatie zullen conform zijn aan de isolatieberekeningen gevoegd bij het dossier.

De verschillende gevelvlakken worden voorzien van volgende isolatie:

- bij gevelsteen, houten of zinken bekleding: PUR-isolatie
- bij crepi: EPS of gelijkwaardig

Voor de platte daken worden drukvaste PIR platen toegepast.

Vloeren op het gelijkvloerse niveau worden geïsoleerd met een gespoten thermische isolatie van polyurethaanschuim op een propere ondergrond of een soortgelijk materiaal.

De dikte, de toe te passen isolatie of isolatietechniek wordt bepaald door de EPB-verslaggever en wordt uitgevoerd volgens de EPB-verslaggeving, dewelke voldoet aan de geldende norm op datum van de goedgekeurde bouwvergunning.

Alle isolatiemateriaal worden vakkundig geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant en de aanwijzingen van de architect.

3.5 Akoestische isolatie

De dekvloeren van de appartementen en de gemeenschappelijke delen (behalve garage, geen dekvloer voorzien) worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

3.6 Rook- en verluchtingskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden. De ventilatie is type C+ Renson Healthbox 3.0 (of gelijkwaardig type) met vraaggestuurde afvoer van vervuilde lucht.

In de appartementen wordt er voorzien:

- voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV-systeem).
- droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn.
- keukendampkap: dit dient een recirculatie-dampkap te zijn, voorzien van koolstoffilter voor zuivering lucht

3.7 Dakwerken

3.7.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer en hellingsbeton/chape, dampscherm en isolatie met daarop de dichtingslagen in EPDM of gewapende roofing. Indien noodzakelijk, afhankelijk van uitvoering, zal bovenop de dichtingslaag een kiezelbed voorzien worden als

afwerking voor het plat dak dat niet toegankelijk is voor regelmatig gebruik. Indien het dak toegankelijk is, bv. bij dakterrassen, worden er terrastegels voorzien als ballast.

3.7.2 Dakafvoeren en dakgoten

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

3.8 Buitenschrijnwerk

3.8.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in aluminiumprofielen volgens standaard kleurenpalet of in thermisch onderbroken aluminiumprofielen. Kleurkeuze volgens de leidinggevende architect binnen het standaard kleurpalet van de fabrikant.

Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

3.8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m².

De toegepaste glassoorten zullen conform zijn aan de isolatieberekening volgens de geldende EPB-regelgeving bij oorspronkelijke bouwvraag.

Veiligheidsbeglazing, volgens de nieuwe norm NBN S23-002, is standaard voorzien.

3.9 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in gelakt staal, gemoffeld aluminium, metselwerk, glas of hout. De architect zal in samenspraak met de promotor de vormgeving bepalen en er zorg voor dragen dat deze voldoet aan de van kracht zijnde normen en voldoende veiligheid biedt naar het gebruik.

3.10 Garagepoorten

Buitenpoort: de toegangspoort naar de garage is een automatische sectionaalpoort met afstandsbediening. Standaard is er per autostaanplaats één individuele afstandsbediening voorzien voor het openen van deze poort. Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan.

3.11 Terrassen

De terrassen/balkons worden afgewerkt met keramische vloertegel. Het type terrastegel zal bepaald worden door de architect en de promotor en zal voor alle terrassen/balkons hetzelfde zijn.

4. AFWERKING

4.1 Vloeren

4.1.1 Gemeenschappelijke delen

De inkomhal op het gelijkvloers en de traphallen worden op alle verdiepingen uitgevoerd in keramische vloertegel met aangepaste plinten en voegen.

Aan de inkom wordt waar mogelijk een verzonken vloermat voorzien.

De trappen worden uitgevoerd in keramische tegel, type wordt bepaald in overleg met de architect en promotor.

De inrichting (plaatsen en afmetingen van brievenbussen, kleuradvies...) van de inkomhal gebeurt op advies van de architect. De materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

De vloer van de garage wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

4.1.2 Privatieve delen

De vloerbekledingen zijn voorzien op een chape, waarvan de dikte aangepast is volgens de te plaatsen vloerbekleding. Indien geen tijdige keuze wordt er van een standaarddikte, zijnde 1,20 cm uitgegaan.

In de hal, woonkamer, keuken, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc en berging zijn keramische tegelvloeren voorzien.

- keramische tegels, afmetingen tussen 30X30cm en 45X45cm, met een handelswaarde van 30,00 €/m² (excl. BTW)
- bijhorende plinten met handelswaarde 7,00 €/lm (excl. BTW)
- plaatsing tegels: recht verband
- voegen tussen tegels: lichtgrijs, geen speciale voegmortels standaard voorzien
- tussen de plint en het vloeroppervlak wordt er een siliconenvoeg voorzien, dit om contactgeluiden te vermijden en aldus het akoestisch comfort te verhogen.

In de slaapkamers is laminaat voorzien:

- met een handelswaarde van 20,00 €/m² (excl. BTW) inclusief ondervloer
- bijhorende plinten met een handelswaarde van 6,00 €/lm (excl. BTW)
- standaard plaatsing

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer. De koper ontvangt schriftelijk een uitnodiging om de keuzes te maken dewelke dienen te gebeuren binnen de 30 dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet gebeuren binnen de gestelde termijn wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Extra:

Het plaatsen van de vloeren in andere legpatronen, grectificeerde tegels, groter of kleiner formaat tegels, aangepaste voegkleur/dikte en andere variaties kan tegen een meerprijs. Sommige legpatronen geven aanleiding tot meer snijafval. Er zal dan ook een verrekening zijn in de voorziene m² tegels.

Voor het plaatsen van tegels in een mortelbed zal er een meerprijs zijn afhankelijk van het type van vloerbekleding.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Er zijn standaard geen stofdorpels voorzien. Waar nodig wordt een uitzetprofiel voorzien. Bij een overgang tussen twee verschillende vloeroppervlaktes wordt de scheiding voorzien onder de deuren indien mogelijk. Het overgangsprofiel - kleur of materiaal te kiezen door de koper - is niet begrepen in de aankoopprijs en geeft aanleiding tot een meerprijs.

4.2 Wandafwerking

4.2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal, de trap/lifthal op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in metselwerk, afgewerkt met bepleistering of spuitpleister en voorzien van een verflaag.

De wanden van de garage worden, wat betreft de wanden in metselwerk, achter de hand opgevoegd en de betonwanden in zichtbeton afgewerkt. Schilderwerken zijn hier niet voorzien.

4.2.2 Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden opgeleverd, klaar voor de schilder, hetzij d.m.v. een dunbezetting op de metselwerken, hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij door het affilmen van de gipswanden, hetzij door een pleisterlaag. Kleine oneffenheden dienen door de schilder bijgewerkt te worden.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een kleine voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

Voorzien in de badkamer en/of douchekamer:

- 10m² faience die door de koper vrij kan worden aangewend
- keramische wandtegels, formaat 20x20 cm, met een handelswaarde van 25,00 €/m² (excl. BTW)
- plaatsing wandtegels: recht verband
- voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs, er zijn geen waterwerende voegsels voorzien
- rechthoekige baden worden steeds uitbekleed klaar om te tegelen
- eventuele schuine kanten of plafonds worden niet getegeld

Het plaatsen van de wandtegels in andere legpatronen, groter of kleiner formaat, geresectificeerde tegel, andere materialen en andere variaties kan tegen een meerprijs. Sommige legpatronen geven aanleiding tot meer snijafval. Er zal dan ook een verrekening zijn in de voorziene m² tegels.

Voor de toiletten is er standaard geen wandbetegeling voorzien.

4.3 Plafonds

- De plafonds van de appartementen worden voorzien van een bepleistering, uitgevlakt of met spuitpleister, klaar voor de schilder afgeleverd. Kleine oneffenheden zullen door de koper worden bijgewerkt.
- De plafonds van de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen en gelijkvloerse inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.
- De welfsels of predallen vormen het plafond van de garage en krijgen na plaatsing geen verdere behandeling. Hieraan kan geen esthetische waarde worden gehecht. Het plafond kan oneffenheden, kleine beschadigingen, luchtballen, ... vertonen.

4.4 Binnenschrijnwerk

4.4.1 Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn een massief tubespaan blad gevat in een houten omlijsting, voorzien van een cilinderslot en een aluminium deurbeslag. Het toepassen van een driepuntssluiting is standaard. Deze deuren worden voorzien voor een brandweerstand R_f = 30' volgens de voorschriften van de brandweer. De toegangsdeur is langs de binnenkant niet voorzien van een afwerking en ook niet afgeschilderd.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in tubespaan deuren met een deurblad maat van 83cm tenzij anders aangegeven op de plannen, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een inox deurkruk. Het toepassen van bredere deuropeningen is mogelijk mits aanpassingen aan de plannen. Bredere, smallere, hogere of lagere deuren zal een meerprijs tot gevolg hebben. De binnendeuren worden onbeschilderd afgeleverd. De schilderwerken zijn niet inbegrepen, kunnen wel uitgevoerd worden aan een meerprijs.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

4.4.2 Raamtabletten binnenzijde

Aan de ramen worden aan de binnenzijde venstertabletten voorzien in natuursteen met een aankoopwaarde van 150,00 €/m² (excl. BTW), dikte 18mm en zijn iets breder dan de raamopening langs de binnenzijde. Indien de ramen tot op de grond komen loopt de vloerbekleding tot tegen het raam.

4.5 Belinrichting en brievenbussen

Een volledige videofooninstallatie verbindt de appartementen met hun respectievelijke inkomhal. Een gemeenschappelijke tussendeur is voorzien van een elektrisch deurslot. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van dit elektrisch slot.

Per appartement wordt een brievenbus, met slot, voorzien in de gemeenschappelijke inkomhal tenzij andere postverordeningen. Het plaatsen van de brievenbussen zal gebeuren volgens de geldende richtlijnen van de post.

4.6 Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel, het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd.

De liftdeuren worden geschilderd.

De architect en de promotor kiezen de kleuren volgens door aannemer voor te leggen stalen. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

5. TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1 Elektriciteit

5.1.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

5.1.2 Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect en de promotor. Schakelaars en stopcontacten zijn crèmekleurig, van een modern design type Niko of gelijkwaardig.

De drukknoppen of sensoren zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

Voor de gelijkvloerse inkomhal is er verlichting met spots voorzien die geregeld wordt door middel van bewegingssensoren. De zone voor de toegangsdeuren van het appartementsgebouw worden na donker verlicht door een lamp met schemerschakelaar.

De installatie van de garage wordt in opbouw geplaatst.

Volgens de geldende bepalingen wordt er noodverlichting voorzien waar nodig.

Per traphal wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten: verlichting traphal, liftbordessen, inkomgeheel, lift, ventilatie. Voor de gemeenschap wordt een aparte meter voorzien.

5.1.3 Appartementen

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

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 individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type standaard serie Niko of gelijkwaardig.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkomdeur op het gelijkvloers bedient de appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. De installatie wordt dus opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privatieve ruimtes.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien:

eerste slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten
per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
hal appartement	1 lichtpunten, 2 bedieningen
badkamer	2 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten
WC	1 lichtpunt, 1 bediening
berging/CV	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact CV-ketel 1 voeding/stopcontact ventilatie 1 verdeelbord voor zekeringen 2 stopcontacten voor modem
woonkamer	2 lichtpunten, 2 bedieningen, 5 stopcontacten, wachtbuis thermostaat wachtbuis radio-TV (COAX) wachtbuis telefoon (UTP) data-aansluiting (UTP)
keuken	2 lichtpunten (waarvan 1 onder de bovenkasten), 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten, 1 stopcontact oven 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact dampkap 1 stopcontact kookplaat 1 stopcontact vaatwasser
terras	1 lichtpunt, 1 bediening naast toegangsdeur terras, 1 stopcontact

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelaars, lichtpunten, stopcontacten, TV-aansluitingen e.a. geplaatst moeten worden, heeft dit een meerprijs tot gevolg, welke zal worden voorgelegd aan de koper. De kostenverrekening voor het plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

5.2 **Sanitaire installatie**

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De volledige installatie wordt conform de voorschriften van de waterleveringsmaatschappij geconcepieerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Het plaatsen van een buitenkraan is mogelijk maar niet standaard. Afhankelijk van de vordering van de afwerking kan dit op vraag van de koper nog worden uitgevoerd.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

5.2.1 Sanitaire toestellen

De aannemer zal voor ieder appartement een concreet plan voorleggen betreffende de badkamer met daaraan verbonden een vastgestelde prijs. Indien van deze plannen zal afgeweken worden zal dit gepaard gaan met een min- of meerverrekening. Plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de totaalprijs.

5.3 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

- op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening
- er is standaard vloerverwarming voorzien in alle ruimtes en een bijkomende elektrische radiator in de badkamer

Bij het ontwerp werd (bij een buitentemperatuur van -10°C) rekening gehouden met volgende temperaturen:

woonkamer-keuken	22°C
slaapkamers	18°C
badkamer-douche	24°C
(nacht)hal	18°C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale klokthermostaat, geplaatst in de woonkamer, voorzien van schakelklok met dag- en nachtregering zodat een economische werking bekomen wordt.

5.4 Keukeninstallatie

De aannemer zal voor ieder appartement een concreet plan voorleggen betreffende de keuken met daaraan verbonden een vastgestelde prijs. Indien van deze plannen zal afgeweken worden zal dit gepaard gaan met een min- of meerprijs. Plaatsing van de keuken is inbegrepen in de totaalprijs.

5.5 Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over één lift, deurbreedte 80 cm conform de nieuwe Europese richtlijn. De lift is toegankelijk voor rolstoelpatiënten.

5.6 Sleutelplan

Per appartement zullen er 3 sleutels worden afgeleverd: deze geven toegang tot gemeenschap, appartement en garage. Er zijn gelijksluitende cilinders voorzien.

5.7 Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet bij de aankoop prijs inbegrepen, de koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, plaatsen van afkastingen, meubileringen, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

Op aanvraag kunnen we hier wel een meerprijs offerte voor opstellen.

5.8 Verluchtingen

Boven of in de ramen van de leefruimtes, zoals woonkamer en slaapkamers, zijn toevoerroosters voorzien. Afvoer gebeurt via keuken, berging, wc en badkamer. Deze verluchtingen lopen via een ventilatieschouw tot boven het dak.

Het geheel van deze verluchtingen maakt deel uit van een speciale studie.

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op dit systeem en moeten dus een ingebouwde condensopvanger hebben, tenzij specifiek anders vermeld.

5.9 Fotovoltaïsche panelen

Zonnepanelen worden voorzien, dit volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever.

Volgende vermogens zijn voorzien:

- Appartement 1: 700Wp
- Appartement 2: 250Wp
- Appartement 3: 400Wp

6. ALGEMEEN

6.1 Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan te allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen en de koopovereenkomst heeft voor bijzondere afspraken voorrang op het lastenboek. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen, om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden berekend tot in de assen van de gemene muren. De eventuele voor-, achter- en zijgevel van het gebouw worden integraal verrekend.

6.2 Controle op de uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende architectuur wordt de controle op de werken uitgevoerd door IGLOO architects, Tweevijverstraat 8, 3390 Tielt-Winge

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

6.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, riolering, gas, elektriciteit, telefoon, internet, teledistributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook volledig ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd en gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

6.4 Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek van de aannemer/promotor met betrekking op de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien binnen de 8 dagen geen antwoord geformuleerd wordt, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de

aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor om de materialen, kleuren enz. ...te kiezen volgens standaard afwerking.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen, excl. BTW 21%. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

6.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk en wederzijds akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Als de koper zelf werken uitvoert of door derden laat uitvoeren zal hij zelf verantwoordelijk zijn om de verenigbaarheid van zijn materialen en werk met de reeds uitgevoerde werken en geplaatste materialen te bepalen en dus te oordelen of zijn eigen werken samengaan met wat reeds is uitgevoerd door de aannemer/promotor.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of

aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

Materialen van een geringere verkoopwaarde dan voorzien in dit bestek worden niet toegelaten, m.a.w. minwaarden worden niet aanvaard.

6.6 Afsluitingen - bezoeken van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de architect, de aannemer/promotor of de vertegenwoordiger van de aannemer/promotor en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

6.7 Opleveringen

6.7.1 Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning/appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de verkoopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

6.7.2 Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt de eigenaar een uitnodiging om samen met de aannemer het appartement te inspecteren voor oplevering.

6.7.3 Voorlopige oplevering

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. Deze voorlopige oplevering wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van architect of aannemer/promotor. Er wordt zonodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren.

6.7.4 Definitieve oplevering

Deze vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

6.8 Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd is, dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten, ...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars. De daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en vóór de parkings/garageplaatsen worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor, een keuze worden gemaakt inzake de afwerking van de appartementen. Vóór dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 23/05/2019 en het bevat 21 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie -en notariskosten
- de kosten voor definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, data en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:/...../.....

De koper

De verkoper

(met vermelding gelezen en goedgekeurd)

(met vermelding gelezen en goedgekeurd)