



Verkoopslastenboek

Bliecklaan 13 – Van Buggenhoutlaan 14

8670 Koksijde

1. Inleiding

1.1. Gegevens van het project

BOUWHEER

THV V4 Project K2

Vertegenwoordigd door Dhr. Christophe Vandenberghe

Polderstraat 150

8670 Koksijde

BE 0708.870.654

christophe.vandenberghe@EcoNation.be

+32 495 28 22 61

ARCHITECT: ONTWERPER/UITVOERING

DB-Architecten BV

Architect : Rik Behaegel

Vanackerestraat 53

8560 Wevelgem

info@db-architecten.be

+32 56 43 80 70

INGENIEUR STABILITEIT

Cobe Ingenieurs bvba

Gistelsteenweg 267

8490 Jabbeke

VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE & EPB –VERSLAGGEVING

AC Coördinatie gcv

Kleine Ardooiestraat 28

8800 Roeselare

info@accoördinatie.be

+32 51 22 17 47

1.2. Omvang van het project

Het betreft de realisatie van 2 meergezinswoningen. Het project bestaat uit 2 bouwvolumes. Blok A, gelegen langs de Albert Bliccklaan 13, Koksijde bestaande uit 8 appartementen en Blok B gelegen langs de Jaak Van Buggenhoutlaan 14, Koksijde met 3 appartementen. Het Project omvat 2 inkomgehelen, fietsenbergingen, afvalbergingen, 7 individuele bergingen en 13 garageboxen.

1.3. Algemene omschrijving

Om voor de individuele koper een duidelijk beeld te schetsen van het gebouw en zijn afwerking werd dit verkoopslastenboek opgemaakt. De gemene delen en de privatieven worden afgewerkt zoals beschreven in dit verkoopslastenboek waarbij echter de mogelijkheid bestaat voor de koper om wijzigingen aan te brengen volgens zijn persoonlijke wensen. In de afwerking zijn een aantal richtinggevende afwerkingspakketten voorzien voor de keukens en de badkamers. Er zal zowel door de architect als de betreffende ingenieurs periodiek toezicht gehouden worden op de uitvoering van de werken en controle van de gebruikte materialen. Dit verkoopslastenboek is een informatief document naar de koper toe en vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen.

1.3.1. Veiligheidscoördinatie

Er wordt door de bouwheer een veiligheidscoördinator aangesteld die zal toezien om de potentiële gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van de werken door meerdere aannemers, te voorkomen en ervoor moet zorgen dat alle aannemers op de werf de nodige preventieprincipes naleven. Tevens zal hij instaan voor de noodzakelijke aanpassingen van het veiligheids- & gezondheidsplan naarmate de werken evolueren, en het coördinatielastenboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen. Na de voorlopige oplevering zal hij dan het postinterventiedossier overmaken aan de bouwheer.

1.3.2. Opmetingsplan

Het terrein werd opgemeten door een beëdigd landmeter expert. De inplanting van het gebouw gebeurt volgens de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning en werd gecontroleerd door een landmeter.

1.3.3. Plaatsbeschrijving

De bouwheer heeft de nodige plaatsbeschrijvingen laten uitvoeren voorafgaand aan de werken. De nodige beschermingsmaatregelen zijn genomen teneinde schade te vermijden.

1.3.4. Toegang tot de werf

De reglementeringen van het ARAB en de bepalingen van de collectieve arbeidsovereenkomst van 14.02.1980 en 29.03.1984 (BS 02.08.1980 en 14.07.1984) zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen is het de koper niet toegestaan de werf te bezoeken vooraleer er tot de voorlopige oplevering is overgegaan.

2. Ruwbouwwerken

2.1. Grond- & funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en de instructies van de ingenieur stabiliteit. De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid en de resultaten van de grondsonderingen. De funderingen worden uitgevoerd volgens de noodzakelijke afmetingen en instructies in de rekennota opgesteld door de ingenieur stabiliteit. Alle noodzakelijke werken: bemalingen – onderschoeiingen – stutten enzovoort zijn inbegrepen in de prijs alsook het afvoeren van de overtollige grond die voortkomt uit de uitgravingen voor het realiseren van de funderingen en ondergrondse garages en bergingen. De funderingen zijn voorzien van de gepaste maatregelen m.b.t. de ondergrondse & bovengrondse leidingen van openbaar nut. Onder de funderingsbalken is een aardingsslus voorzien.

2.2. Rioleringen

Het tracé aangeduid op de plannen is indicatief. De gebruikte materialen en de diameters van de riolering zijn overeenkomstig de vigerende wetgeving en voorschriften. De PVC-leidingen zijn volgens NBN T42-107 en voorzien van een BENOR – keurmerk. De regenwaterputten en toezichtputten zijn te voorzien volgens de plannen van de architect.

2.3. Gewapend beton - staal

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Bij het bepalen van de sectie en de wapening van de funderingen is rekening gehouden met de gegevens van een op het terrein uitgevoerde grondsondering. De berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van de stalen liggers en kolommen gebeurt volgens de overeenkomstige wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

2.4. Metselwerk

Alle metselwerk dient waterpas en in het lood uitgevoerd te worden, volgens de afmetingen aangeduid op de grondplannen, doorsneden en gevels. De bakstenen worden in de volle mortel gelegd of gelijmd (volgens keuze hoofdaannemer) en dicht tegen elkaar geschoven. De stenen worden in regelmatig verband geplaatst. De norm NBN 118 is van toepassing.

2.5. Trappen

De gemeenschappelijke trappen worden uitgevoerd in gewapend beton met ingestorte antislip- trapneuzen. De bordesvloeren worden betegeld. De trapleuning zelf is in gelakt aluminium. Tussen de 2 delen wordt er een verticaal hekwerk voorzien waarop de trapleuning wordt gemonteerd.

2.6. Isolatie

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan. Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd, conform NBN S01-400-01.

2.6.1. Akoestische isolatie

Tussen de verschillende entiteiten wordt een ontdubbelde woningscheidende wand voorzien met een spouw die voorzien wordt van akoestische isolatie conform het “normaal akoestisch comfort” zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 die ook thermisch zijn rendement behaald. Ook ter hoogte van de bestaande bebouwing wordt dezelfde akoestische isolatie voorzien.

Ook voor de vloeren wordt er een “normaal akoestisch comfort” zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 nagestreefd. Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape aangebracht.

De vloeren worden ook akoestisch ontdebeld. Hierbij wordt een akoestische isolatiemat geplaatst zodat de zwevende dekvloer het contactgeluid minimaliseert. Tegen de muren wordt deze akoestische isolatiemat opgetrokken zodat de deklagen onafhankelijk zijn.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het “normaal akoestisch comfort” zoals beschreven in NBN S01-400-01:

- Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement rechtstreeks uitgeeft aan de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.
- Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.
- Indien voor het buitenschrijnwerk zou blijken dat de ventilatie-eis betreffende de toevoerroosters aan de ramen, niet verenigbaar zou blijken met de akoestische eis van een demping van deze toevoerroosters, zal er naar gestreefd worden, in het belang van de koper, een akoestische demping te bekomen, rekening houdend met het minimaal opgelegde verluchttingsdebiet en het maximaal aantal beschikbare lopende meters raamroosters. Een en ander uitgaande van de beschikbaar vergunde ramen. De bekomen demping kan aldus afwijken van dewelke wordt voorgeschreven door de norm (normaal akoestisch comfort).

2.6.2. *Thermische isolatie*

De gevels en de daken zijn voorzien van de nodige thermische isolatie. De dikte van deze isolatie is conform de geldende eisen van de EPB-regelgeving.

2.6.3. *Vochtisolatie*

De nodige vochtisolaties worden aangebracht volgens de instructies van de architect teneinde opstijgend vocht in de wanden te voorkomen.

2.7. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project. In hoofdzaak wordt er gevelmetselwerk en architectonisch beton toegepast. Enkel de wachtgevels worden met een ander materiaal afgewerkt. Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

2.7.1. *Metselwerk*

De gevels worden uitgevoerd in gemetste stenen en architectonisch beton. De dorpels (gelijkvloers) ter hoogte van de ramen worden uitgevoerd met Belgische blauwe hardsteen. Vanaf de verdiepingen worden de dorpels uitgevoerd in aluminium gemoffeld in kleur van het buitenschrijnwerk.

2.7.2. *Eternit leien*

De wachtgevels worden uitgevoerd in eternit leien teneinde een afdoende isolatie en waterdichtheid te creëren.

2.8. Balkons – borstweringen & terrasafwerking

De balkons worden uitgevoerd in architectonisch beton. Deze zijn uniform van kleur. De technische aanbevelingen PRB 200 voor elementen in architectonisch beton (Febe) zijn van toepassing. De bovenzijde wordt voorzien van een antislip- oppervlakte.

De borstweringen van de balkons worden uitgevoerd in aluminium. De uitvoeringswijze – kleur & detaillering wordt bepaald door de architect om een homogeen beeld van het gebouw te bekomen.

Bij platte daken, waar er terrassen zijn wordt een tegelvloer op tegel dragers voorzien (EHP: € 45,00 excl. btw).

2.9. Dakwerken

2.9.1. Kapconstructie

De volledige dakconstructie wordt uitgetimmerd volgens de berekeningen en de instructies van de ingenieur stabiliteit. De STS 31-32 daktimmerwerken en dakschrijnwerk is hier integraal van toepassing. De te gebruiken houtsoort is Oregon Pine;

Tussen de benen van de schuine dakvlakken en in de horizontale roostering zullen mineraalvezeldekens worden geplaatst die beantwoorden aan de STS 08.82.5 als isolatie van de dakvlakken en conform de geldende EPB-regelgeving.

2.9.2. Hellend dak

Als onderdak wordt er een aangepaste folie voorzien. De tengel en panlatten zijn van timmerhout, 3e kwaliteit volgens NBN 272 en hebben een beschermingsbehandeling "A1" volgens STS 32.04.31.

Het pannendak wordt uitgevoerd overeenkomstig NBN 280-281 en STS 34.1.. De gebakken pannen beantwoorden aan NBN B27-601. De kleur en het uitzicht zijn volgens de keuze van de architect..

Alle nodige hulpstukken als daar zijn nokken, gevelpannen en verluchtingspannen dienen gebruikt te worden volgens de voorschriften van de fabrikant en de richtlijnen van de architect.

2.9.3. Plat dak

Voor de platte daken levert de aannemer schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor de volledige waterdichtheid van de dakbedekking. De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingssysteem en anderzijds het afvoerleidingstelsel.

De dakrand-, dakkappen- en muuraansluitprofielen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium vervaardigd in eenzelfde afwerking als het buitenschrijnwerk.

2.9.4. Regenwaterafvoersysteem

Het project is in overeenstemming met de hemelwaterverordening. Waar mogelijk wordt het hemelwater gerecupereerd. De afwatering van de balkons gebeurt via spuwers. Alle hanggoten en standleidingen worden uitgevoerd uit zink. De niet in de gevel zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in kunststof (HDPE of PVC). De nodige hulp- en bevestigingsstukken worden voorzien om een afvoer volgens de regels der kunst mogelijk te maken. Op plaatsen waar het noodzakelijk is worden dakspuwers geplaatst.

2.10. Poorten

Elke garage wordt voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort die bedienbaar is met een sleutel/codeklavier en afstandsbediening.

2.11. Buitenschrijnwerk & zonwering

2.11.1. Buitenschrijnwerk

Het schrijnwerk van de gevels wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende strips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit, teneinde de dichting te waarborgen.

De beglazing van alle buitenramen en -deuren worden voorzien van isolerende dubbele beglazing met een thermische isolatiewaarde van 1,0 W/m²/K, volgens de EPB-voorschriften conform de bouwaanvraag.

Langs de binnenzijde worden de ramen uitgepleisterd.

2.11.2. Dakvlakramen

In het hellend dak worden er wentelende dakvensters voorzien. Het bestaat uit een vast kozijn en een beweegbaar kader dat 180° gedraaid en gefixeerd kan worden zodat het gemakkelijk gereinigd kan worden. Het dakraamelement voldoet aan de geldende EPB-eisen. Aan de binnenzijde worden de dakvlakramen afgewerkt met gipskartonplaten.

2.12 Balustrades

De beschermende balustrades aan de buitenzijde van de terrassen worden uitgevoerd in glazen balustrades conform de veiligheidsvoorschriften en gevelplannen.

Eventuele zichtscheren tussen terrassen worden uitgevoerd in glas met aluminium profielen conform de veiligheidsvoorschriften.

3. Afwerking

3.1. Pleisterwerken

De plafonds en de wanden van de appartementen worden bepleisterd met gips/ en of spuitplamuur. Ook de muren en de plafonds van de gemeenschappelijke delen worden gepleisterd. Alle raamopeningen worden mee uitgeplakt, De dagkanten van deuropeningen (binnendeuren) zijn niet afgewerkt. Indien deze dagkanten omwille van de keuze van de klant dienen afgewerkt te worden, zal dit verrekend worden.

De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt, bijgevolg dient de schilder (in opdracht en ten laste van de koper) enkel nog de voorbereidende werken uit te voeren (schuren & plamuren). De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton...) Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- en/of behangwerk etc. kunnen nooit ten laste gelegd worden van de bouwheer.

De plafonds in gipskarton worden afgewerkt met een standaard opvoeging type F2a.

3.2. Bevloering

3.2.1. Onderlagen van de vloeropbouw

De opbouw van het vloerpakket is afhankelijk van de verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping worden de leidingen in een laag van gespoten isolatie geplaatst, dit volgens de geldende EPB-normering. Bovenop wordt er dan een chape aangebracht waarop de vloerafwerking kan worden aangebracht. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technische gesproken voldoende blijft. Indien door het verminderen van de chapedikte bijkomende wapening en/of hechtingslagen, of een ander type van dekvloer dienen voorzien te worden, zullen deze bijkomende werken verrekend worden ten laste van de klant. Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

Op de verdiepingen wordt er tussen de isolatie en de chape nog een akoestische ontkoppelingmat voorzien.

3.2.2. Garages & bergingen

Garages en bergingen worden uitgevoerd met een gepolierde betonplaat. Deze is gemakkelijk in onderhoud en zeer duurzaam.

3.2.3. Gemene delen

De vol-keramische tegelvloer 60x60 wordt geplaatst overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de leverancier en onder leiding van de architect. De vloerbekleding wordt geplaatst volgens hoofdstuk 6 van de TV 137. Aansluitend op de tegels zal een passende plint (hoogte 5 cm) geplaatst worden. De voeg tussen de tegels en de plinten wordt plastisch opgespoten. Keuze wordt bepaald door de architect.

3.2.4. Privatieven

3.2.4.1. Keramische vloerbetegeling

In de appartementen wordt met uitzondering van de slaapkamers overal een vol-keramische tegel voorzien als vloerafwerking.

De koper heeft de keuze uit een aantal stalen met een formaat 60*60 cm, al dan niet girectificeerd en recht op recht gelijmd volgens de geldende normen. De plinten worden verzaagd van de vloertegels en hebben een afmeting 60*5 cm, waarbij de verticale voeg overeenstemt met het legpatroon van de tegels en aangepast volgens de aanwezige deuroplijstingen. Een persoonlijke keuze kan gemaakt worden in een, door de bouwheer aangestelde, toonzaal. Particuliere prijzen (handelswaarde) van de tegel, exclusief plaatsing:

- Vloertegels: € 50,00 excl. btw
- Plinten: € 10,00 excl. btw

Wanneer de koper tegels kiest met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgemaakt.

3.2.4.2. Parketafwerking

Er wordt een half-massieve parketvloer voorzien in de slaapkamers. Het parket wordt verlijmd op de chape. Voor de plinten worden schilderplinten voorzien in MDF, met een hoogte van 7 cm. De houten bevoering kan pas geplaatst worden op voorwaarde dat de chape het door de fabrikant opgegeven maximaal toegelaten resterend vochtgehalte bevat. Een persoonlijke keuze kan gemaakt worden in een, door de bouwheer aangestelde, toonzaal. Particuliere prijzen (handelswaarde) van de parketvloer, inclusief plaatsing:

- Parket: € 100,00 excl. btw
- Plinten: € 10,00 excl. btw

Wanneer de koper een bevoering kiest met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgemaakt. Op vraag van de bouwheer kunnen ook andere ruimtes worden uitgevoerd met een houten bevoering

3.3. Faiences

In de badkamers wordt er ter hoogte van de douches een faience voorzien (30*60 cm). Ook hier kan door de koper een persoonlijke keuze gemaakt worden in een, door de bouwheer aangestelde, toonzaal. Particuliere prijzen (handelswaarde) van de tegel, exclusief plaatsing:

- Faience: € 50,00 excl. btw

3.4. Binnenschrijnwerk

3.4.1. Binnendeuren

De inkomdeuren van de appartementen voldoen aan de geldende reglementering betreffende de brandweerstand. Er wordt een brandweerstand voorzien van ½ uur. Daarnaast wordt de deur voorzien van een deurspion. De inkomdeur is een inbraakwerende deur, gepantserd dmv 2 ingebouwde aluminiumplaten. Ze worden voorzien van een driepuntsluiting en een slot met combinatiecilinder waarvan de sleutel ook past op het slot van de algemene inkomdeuren.

De binnendeuren zijn schilderdeuren met volle kern. Ook deze worden uitgevoerd met een omlijsting in MDF of Meranti (keuze van de uitvoerder) en zijn voorzien van een slot en hebben 3 scharnieren in inox. Als kruk wordt telkens een L-model voorzien in geborsteld aluminium.

3.4.2. Venstertabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen van 2cm dik.

3.4.3. Verlaagd plafond

Verlaagde plafonds worden enkel voorzien in zones waar technische leidingen noodzakelijk zijn. De plafonds in gipskarton worden afgewerkt met een standaard opvoeging type F2a.

3.5. Keuken

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd als in het detailplan opgemaakt door de architect in samenspraak met de keukenleverancier. De handelswaarde van de keukens varieert tussen €10.000 & €16.000, dit in functie van de betreffende appartementen.

Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan zijn individuele wensen, hierbij zal een eventuele verrekening in min of in meer worden opgemaakt door de leverancier.

De volgende elementen zijn inbegrepen in het budget:

- Boven en onderkasten
- Fronten uitgevoerd in laminaat of gelijkwaardig
- Corpussen in melamine
- Werkblad in composiet/ natuursteen
- Boven de hangkasten is een afwerking voorzien tot aan het plafond in MDF om te schilderen

De keukenfronten en werkbladen kunnen naar keuze worden uitgevoerd in verschillende kleuren, volgens de stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

De volgende huishoudtoestellen zijn minimaal inbegrepen in het budget.

- inductie kookplaat met 4 kookzones bediend d.m.v. tiptoetsen
- oven
- microgolfoven
- geïntegreerde koelkast
- volledig geïntegreerde vaatwasser
- geïntegreerde dampkap met verlichting
- inox spoeltafel met grote en kleine spoelbak
- ééngreepsmengkraan

3.6. Sanitaire & verwarmingstoestellen

3.6.1. Sanitaire toestellen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de toeleverende maatschappij. Er zal voorafgaand aan de ingebruikname een keuring uitgevoerd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt er een afzonderlijke watermeter voorzien die wordt opgesteld in de daarvoor voorziene ruimte.

De installatie, de aansluiting en het openen van de meters is ten laste van de koper.

Er wordt een standaard uitrusting voorzien als sanitaire toestellen, beschreven in de materiaalbrochure, de effectieve keuze van de toestellen is in functie van de aannemer en de leverancier. De toestellen die op de plannen vermeld staan, zijn om de praktische mogelijkheid ervan weer te geven. Wanneer de koper meer of andere toestellen/meubelen dan op de lijst vermeld wenst te plaatsen, zal er een extra offerte worden opgesteld.

Voor de toestellen en het meubilair in de badkamers is er een handelswaarde voorzien van maximum €5000 per appartement. Voor appartementen waar er 2 badkamers zijn, bedraagt de maximale handelswaarde €8000.

In iedere woning/appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type “condensatiedroogkast” te zijn. De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in polyethyleen of buis-in-buissysteem. Opbouwleidingen tussen collector en CV-ketel, tussen vloer en collector worden uitgevoerd in harde koperen buis. De verdeelleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststofleiding. De installatie van afvalvergruizers of dergelijke, waarbij vermalen huishoudelijk afval in de afvoerleidingen terechtkomt, is strikt verboden.

3.6.2. Centrale verwarming

De appartementen in dit project worden verwarmd via een individueel verwarmingssysteem.

In elk appartement wordt er in de berging een gas-condenserende verwarmingsketel voorzien met een hoog rendement, aangepast aan de vraagsturing van elk individueel appartement en voldoet aan de EPB-regelgeving.

De verwarmingselementen zijn plaatstaalradiatoren met gebobbelde voorplaat in een witte kleur en voorzien van een thermostaat, uitgezonderd in ruimte waar de klokthermostaat gepositioneerd is, en regelbaar om dusdanig een gewaarborgde temperatuur te leveren bij een buitentemperatuur van -10°C. Sier-of andere radiatoren kunnen mits verrekening voorzien worden.

Bij een buitentemperatuur van min.10 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

Er worden, volgens berekening, radiatoren voorzien in alle kamers uitgezonderd wc, hal en berging.

De afrekening gebeurt individueel door het aflezen van de individuele tellers. Een individuele gasaansluiting voor de keuken is niet voorzien en kan eventueel, mits verrekening, worden aangebracht.

3.6.3. Ventilatie

Voor de ventilatie wordt er gebruik gemaakt van een systeem C+, conform de EPB-studie. Deze voldoet aan het ventilatiedecreet en de EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en wordt bepaald door de architect of ingenieur technieken of EPB-verslaggever.

Er wordt verse lucht aangezogen via EPB-gekeurde roosters die zijn ingewerkt in de ramen, dit in overeenstemming met de EPB-studie. De extractie van de vervuilde lucht gebeurt via afvoerroosters die worden opgesteld in de ruimtes. De extractie gebeurt mechanisch en wordt afgevoerd in de daarvoor voorziene technische kokers. Dit geheel vormt een systeem in evenwicht dat de luchtkwaliteit binnen de woningen moet garanderen. De installatie is niet bedoeld op een koppeling te maken met de individuele droogkasten. De koper dient een droogkast van het type met ingebouwde condensor te voorzien of een afzonderlijke condensopvangbak te voorzien.

3.7. Elektrische installatie & nutsvoorzieningen

Per appartement wordt er een strikt individuele installatie voorzien. Deze bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars, stopcontacten e.d.. Enkel in de garages en de bergingen op het gelijkvloers zal er in opbouw gewerkt worden. Op alle andere plaatsen zal de elektriciteit ingewerkt worden in de wanden. De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De individuele tellers van elk appartement worden geplaatst in het centrale tellerlokaal in de kelder waarbij een schakelkast en zekeringen zijn voorzien. De aard van de stroom is 230V. Een tweede zekeringskast wordt geplaatst in het appartement zelf. Met het oog op een maximale veiligheid wordt ieder verdeelkastje waarin zich automatische zekeringen bevinden, uitgerust met een differentiële schakelaar. Alle stopcontacten en schakelaars zijn CEBEC-gekeurd.

In de privatieve gedeeltes zijn er geen verlichtingsarmaturen inbegrepen maar enkel de bekabeling, met uitzondering van de garages en gelijkvloerse bergingen. Op de terrassen worden er individueel te bedienen verlichtingsarmatuur voorzien, dit om de uniformiteit van het gebouw te garanderen.

De volledige elektrische uitrusting van stopcontacten en schakelaars zal uitgevoerd worden met de 'Original' productreeks van het merk Niko. Standaard wordt er een witte afwerkingskleur voorzien.

Per woongelegenheden wordt in de diverse ruimtes voorzien in de uitrusting zoals aangeduid is op de technische plannen.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

3.8. Telefonie, data & distributie

Het buizennet en bekabeling voor eventuele aansluiting van telefoon, internet en distributie is voorzien in het appartement. De aansluitkosten zijn voor de koper.

3.9. Schilderwerken

De muren, plafonds en binnendeuren van de gemeenschappelijke inkomzones worden geschilderd opgeleverd evenals de buitenkant van de inkomdeuren van de appartementen. De kleuren zijn naar keuze van de architect. Voor de privatieven is in basis geen schilderwerk voorzien.

3.10. Gemeenschappelijke delen en technische lokalen

Alle elektrische installaties, liftinstallaties en brand-technische voorzieningen alsook de armaturen worden voorzien. De keuze van de verlichtingsarmaturen voor de gemene delen gebeurt door de leidinggevende architect. Boven de traphallen wordt er een dakkoepel voorzien die via elektrische aansturing door de brandweer kan geopend worden. De verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen en de garages worden bediend met een timer of met een bewegingsdetector gekoppeld aan een timer. De nodige noodverlichtingstoestellen worden voorzien conform de voorschriften van de brandweer. De eigenlijke inkomdeuren van de blokken zijn voorzien van een elektrisch slot. Dit slot wordt bediend via een videoparlofonie installatie geplaatst in de verschillende inkomhallen en in elk appartement.

Alle meterkasten en hoofdschakelaars bevinden zich in de daarvoor voorziene technische ruimtes op het gelijkvloers. Deze zijn vrij toegankelijk voor de bewoners door middel van een sleutel. De kosten voor het gemeenschappelijk elektrisch verbruik met de in huur name van de meters worden vastgesteld door de distributie maatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

Alle traphallen worden geschilderd opgeleverd. De omlijsting langs de buitenzijde van de inkomdeuren van de privatieven worden mee geschilderd .

3.11. Omgevingsaanleg

De toegangen tussen het openbaar terrein en de inkomzones worden uitgevoerd in klinkers. Ook de verharding in de zone onder de gebouwen (doorrit) die toegang geeft tot de garages wordt in klinkers uitgevoerd. De kosten voor de aanleg hiervan zijn voorzien en de keuze van de materialen is volgens de keuze van de leidinggevende architect.

3.12. Liften

De lift zal beantwoorden aan de Belgische normen en Europese richtlijnen inzake veiligheid en snelheid. Het betreft een machinekamer-loze personenlift voor 8 personen of 630kg draagvermogen met een loopsnelheid van 1m/seconde. De lift wordt aangedreven met een motor met frequentiesturing welke een lange levensduur heeft en op perfecte wijze de cabine op het gewenste niveau stopt. De kooiafwerking is luxueus . De lift zal een telefoonaansluiting en een noodverlichtingsdispositief bevatten. Er zijn vlamwerende, lateraal openende, automatische schuifdeuren in twee panelen voorzien.

3.13. Oplevering

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De voorlopige oplevering van de appartementen zal plaats hebben na de volledige uitvoering van het contract en dit binnen de 5 werkdagen na de schriftelijke uitnodiging aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van voorlopige oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering van het appartement. Tijdens deze voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen

die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voorzichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De definitieve oplevering zal, tenzij tegenbericht van de koper, automatisch plaatsvinden één jaar na de voorlopige oplevering.

3.14. Brandbestrijding

Alle voorzieningen overeenkomstig de geldende normen en het brandweeradvis zullen worden uitgevoerd.

4. Algemene voorwaarden

4.1. Plannen

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

De intekeningen van meubilair (keukens, zetels, stoelen, kasten, ed.) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.

4.2. Lastenboek

De verkoper behoudt zich het recht voor detaillaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de verkoper, de architect, de ingenieurs of de bevoegde administratieve overheden. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming 'handelswaarde' gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particulier verkoopprijs, exclusief 21% btw, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden niet vervat tenzij waar expliciet vermeld. Uiteraard worden de vermelde en in basis voorziene afwerkingsmaterialen en toestellen door de verkoper geplaatst en is deze inbegrepen in de verkoopprijs.

4.3. 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

4.4. Krimp- & zettingsbarsten

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en/of vrijgeven van borgen, anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden gedurende het eerste jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaatief. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

4.5. Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn financieel ten laste van de koper.

4.6. Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in de kostprijs:

- Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. Op alle aansluitingskosten zal een coördinatiekost gerekend worden van 10%. Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en het plaatsen van de wachtkabels en buizen gebeurt op kosten van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit, gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.

4.7. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauw gezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hiertoe dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

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

4.8. Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf

Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf alvorens de voorlopige oplevering is gebeurd, kunnen enkel na een schriftelijke goedkeuring van de bouwheer.

4.9. Wijzigingen ten opzichte van het verkoopslastenboek

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (dus aan de afwerking of indeling van het appartement), kan dit slechts in de mate dat de verkoper en architect hierover zijn akkoord heeft gegeven. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlenging. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.

De wijzigingen die de koper eventueel aan zijn plan of lastenboek zou willen aanbrengen dienen te worden voorgelegd aan de verkoper binnen de maand na de ondertekening van de koopovereenkomst en ten laatste voor het plaatsen van de binnenmuren.

Indien de koper, zonder het weten van de verkoper, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De verkoper wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de geleverde werken en stilzwijgende voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaand schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele waarde. Bepaalde

wijzigingen kunnen geweigerd worden door de verkoper om redenen van esthetische of technische aard of indien de werfplanning hierdoor in het gevaar komt.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de verkoper, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. De aanduiding van huidig verkoopslastenboek vervangt en vervolledigt de aanduiding op de plannen, behalve voor wat elektriciteit en keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

4.10. Niet inbegrepen in de kostprijs

Zijn niet inbegrepen: de verlichtingstoestellen van de privatieven, het binnenschilderwerk in de privatieven, de zonnewering en de decoratieve werken. Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in dit lastenboek zijn beschreven (keuken, wc, badkamer, douches)

De definitieve aansluitkosten op water, gas, elektriciteit, internet, distributie, telefoon, ... zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse andere vergoedingen die voortvloeien uit deze aansluitingen.