

residentie **KEIZERSPLEIN**

BESCHRIJVEND LASTENBOEK “APPARTEMENTEN”



Gelegen te DILSEN – STOKKEM, hoek Schoolstraat - Ter Motten (voorheen Spileind), 1^{ste} afdeling, SIE B, NRS. 366X, 369G3, 369H3

**32 APPARTEMENTEN / 1 HANDELSRUIMTE / 11 ONDERGRONDSE GARAGES /
23 ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATSEN / 23 ONDERGRONDSE
BERGINGEN**

INHOUD

I. ALGEMEEN:

1. Inplanting	p 4
2. Afschermen van de bouwplaats	p 4
3. Diverse aansluitingen	p 4
4. Ten laste van de promotor	p 4
5. Architect en Ingenieur stabiliteit	p 4
6. Veiligheidscoördinatie en Energie Prestatie en Binnenklimaat	p 4
7. Afmetingen	p 5
8. Lastenboek	p 5
9. Materialen	p 5
10. Zetting van het gebouw	p 5
11. Garanties – verzekeringen	p 5
12. Uitvoeringstermijnen	p 6

II. RUWBOUWWERKEN:

1. Grondwerken en funderingen	p 7
2. Opgaand metselwerken	p 7
3. Gewapend kolommen / balken – vloerplaten – betonwanden	p 8
4. Resterende afwerking van de gevels	p 8
5. Terrassen	p 9
6. Platte daken + hellende daken	p 9
7. Goten – regenwaterafvoeren en luifels	p 10
8. Buitenschrijnwerk	p 10
9. Deur- en raamdorpels (buiten)	p 10
10. Thermische isolatie	p 10
11. Akoestische isolatie	p 10
12. Rookgas afvoer- en ventilatiekanalen en RWA installatie	p 11
13. Riolering + regenwateropvang en recuperatie	p 12
14. Vloeropbouw	p 12

III. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN:

1. Algemeen	p 12
2. Berekening budgetten	p 12
3. Elektrische installatie	p 12
4. Verwarming	p 15
5. Sanitaire installatie en toestellen	p 15
6. Beploistering en verlaagde plafonds in gipskarton	p 16
7. Verluchting, ventilatie en luchtdichtheid	p 16
8. Venstertabletten (binnen)	p 17
9. Binnenschrijnwerk	p 17
10. Binnentrappen	p 17
11. Keuken	p 17
12. Vloerafwerking en plinten	p 18
13. Afwerking onder binnendeuren	p 18
14. Wandbetegeling	p 18
15. Schilderwerken	p 19
16. Opleveringen	p 19

17. Diversen	p 19
18. Veiligheid	p 20
19. Keuze van afwerkingsmaterialen	p 20
20. Nutsvoorzieningen	p 20

IV. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

1. Maatregelen tegen brand	p 20
2. Elektrische installatie	p 20
3. Poetslokaal	p 21
4. Inkomhallen, liftsassen en traphallen	p 21
5. Liften	p 21
6. Garagepoorten en inrit	p 21
7. Vloer parkeergarage	p 21
8. Buitenaanleg en infrastructuur	p 21
9. Nutsvoorzieningen	p 21

V. BETALINGEN:

1. Grondprijs en notariskosten	p 21
2. Constructiewaarde	p 22

VI. DIVERSEN:

1. Wijzigingen	p 22
2. Plannen	p 23
3. Werken door derden	p 23
4. Verklaring	p 23

I. ALGEMEEN

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen, vrij van alle gebreken die de stevigheid en/of esthetische gaafheid van het gebouw kunnen schaden. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde onderaannemers.

In de navolgende teksten komt de terminologie promotor voor. Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersonen, namelijk **GROEP KNIPPENBERG nv**.

1. INPLANTING

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen, goedgekeurd volgens de stedenbouwkundige vergunning.

2. AFSCHERMEN VAN DE BOUWPLAATS

De kosten voor de omheining dmv werfhekken rond de bouwplaats zijn ten laste van de promotor. De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken en wordt conform de gemeentelijke of stedelijke reglementering geplaatst. Na het beëindigen van de werken wordt de omheining verwijderd iov van de promotor.

3. DIVERSE AANSLUITINGEN

De aansluitingen op de netwerken van water, elektriciteit, aardgas, KTV, telefoon en riolering evenals het plaatsen, aansluiten en keuren van water-, elektriciteit- en aardgasmeter zijn ten laste van de promotor.

De leverancierscontracten worden afgesloten door de koper. Het openen van water-, elektriciteit- en aardgasmeter alsook het afsluiten van telefoon en internet zijn ten laste van de koper.

4. EVENEENS TEN LASTE VAN DE PROMOTOR

Het onderhoud van de werken tot hun beëindiging, alsook het verwijderen van puin en afval tot aan de voorlopige oplevering privatieve en gemeenschappelijke delen. De privatieve en gemeenschappelijke delen worden borstelschoon voorlopig opgeleverd.

De gemeenschappelijke kosten zijn ten laste van de promotor tot aan de 1^{ste} algemene vergadering.

5. ARCHITECT EN INGENIEUR STABILITEIT

ARCHITECTENBUREAU JOHAN NELISSEN BVBA, HASSELTSESTRAAT 9, 3740 TE BILZEN werd aangesteld als architect. BTA INGENIEURS & PARTNERS BVBA, LUIKERSTEENWEG 227, 3500 TE HASSELT werden aangesteld als ingenieurs stabiliteit. De opdrachten van architect en ingenieur zijn volledig te noemen. Alle aanwijzingen en aanpassingen mbt de constructie dienen hun goedkeuring te dragen. De erelonen zijn ten laste van de promotor.

6. VEILIGHEIDSCOORDINATIE EN ENERGIE PRESTATIE EN BINNENKLIMAAT (EPB)

MB CONSULT BVBA, NEDERSTRAAT 20, 3730 TE HOESELT werd aangesteld als veiligheidscoördinator (ontwerp en uitvoering) en als EPB verslaggever. De erelonen zijn ten laste van de promotor.

Te behalen EPB norm volgens bouwvergunning verkregen in 2015:

MAXIMALE NORM GESTELD AAN THERMISCHE ISOLATIE (K-peil):	max K 40 (voor het gehele gebouw)
MAXIMALE NORM GESTELD AAN ENERGIEPRESTATIE (E-peil):	max E 54 (per appartement)

Door het behalen van E-peil E 54 is het gebruik van hernieuwbare energie (HE) niet van toepassing. Het plaatsen van individuele bijkomende hernieuwbare energie op daken (hellend/plat) is niet mogelijk aangezien de daken tot de gemene delen van het gebouw behoren. Dit kan evenwel met de VME besproken worden tijdens een algemene vergadering.

Bij een gedeeltelijke of volledige CASCO verkoop wordt het EPB + PID (Post Interventie Dossier) dossier met tussentijds verslag (stand van zaken huidige toestand) tijdens de notariële akte overhandigd aan de koper. Het is na de afwerking dan ook aan de koper om ervoor te zorgen dat het EPB dossier correct wordt ingediend, dat het EPC certificaat wordt opgemaakt en het PID dossier correct wordt aangevuld.

Wij adviseren om het appartement steeds af te werken volgens de studie van de EPB verslaggever. Als het max E-peil en/of K-peil niet wordt behaald na CASCO aankoop, dan zijn eventuele bijkomende kosten voor het behalen van het peil steeds voor rekening van de koper.

7. AFMETINGEN

De afmetingen, zoals vermeld op de architectuur- en verkoopspannen, zijn indicatieve maten. Kleine verschillen met de werkelijke afmetingen zijn om diverse redenen steeds mogelijk. De oppervlaktes, nodig voor de bepaling van de 10.000sten voor de opmaak van de basisakte, worden als volgt berekend:

De afmetingen (of maten) worden genomen tussen de binnenzijde van de buitenmuren en de binnenzijde van de binnenmuren van de privatieve lokalen, ook genoemd als bewoonbare of netto oppervlakte.

De oppervlakten van de leidingkokers worden afgetrokken. Voor de duplex appartementen wordt op de verdieping het trapgat in mindering gebracht. De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek.

8. LASTENBOEK

De promotor behoudt zich het recht om zonder waardeverminderingen wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek die door de architect, ingenieur of hem zelf nodig worden geacht omwille van constructieve of esthetische redenen. Het lastenboek verduidelijkt het verloop van de werken en geeft de nodige toelichtingen bij de onderdelen die algemeen per constructieonderdeel (lees: appartement, garage, berging) voorzien zijn.

DE INHOUD VAN HET LASTENBOEK HEEFT STEEDS VOORRANG OP DE AANDUIDINGEN OP UITVOERINGSPLANNEN EN VERKOOPSPANNEN, DE AANDUIDINGEN OP DE PLANNEN ZIJN DAN OOK SLECHTS INDICATIEF.

9. MATERIALEN

De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen/afwijkingen betreffende constructie, maten en kleuren. De volgende punten kunnen niet worden beschouwd als gebrek in de conformiteit en als zichtbare of verborgen gebreken:

Lichte afwijkingen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen en wanneer deze afwijkingen vallen binnen de wettelijke tolerantie.

De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde creëren t.o.v. het oorspronkelijk voorziene materialen. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door vereisten van de architect en/ingenieur (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz. ...) en/of door gevallen van overmacht.

10. ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten in wanden, vloeren en/of plafonds kunnen een gevolg zijn van de normale of natuurlijke zetting van het gebouw of door de werkingen tussen diverse soorten materialen (hout, gyproc, steen, ...). Dit zijn geen reden tot uitstel van betaling en behoren anderzijds niet onder de aansprakelijkheid van promotor, aannemer, ingenieur en/of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw, al dan niet gecombineerd met de gebruikte materialen.

Tijdens de constructie worden uitzetvoegen voorzien waar nodig (zowel horizontaal als verticaal) en doorlopen in de afwerking. In lokalen, wanden en gevels kunnen de uitzetvoegen zichtbaar zijn. De uitzetvoegen worden elastisch afgewerkt om de flexibiliteit te behouden.

Om barstvorming zoveel als mogelijk te vermijden is het raadzaam om voor aanvang schilderwerken (door derden) het pleisterwerk in overgang wanden en plafonds en bij overgangen tussen de verschillende materialen in te snijden en elastisch af te werken met een overschilderbare silicone. Het is raadzaam hieromtrent bijkomend deskundig advies in te winnen bij een gespecialiseerde firma.

11. GARANTIES EN VERZEKERINGEN

Aannemer en promotor zullen het gehele project verzekeren volgens de wettelijke verplichte normen, vanaf aanvang werken tot aan voorlopige oplevering privatieve en gemene delen. Deze verzekeringspolissen zullen alle mogelijke risico's dekken.

Tijdens de voorlopige oplevering van het privatieve deel worden alle risico's overgedragen aan de koper. De koper moet vanaf dan zelf de nodige brandverzekering en aansprakelijkheidsverzekering tegen derden afsluiten.

Tijdens de voorlopige oplevering van de gemene delen worden de risico's overgedragen aan de VME (vereniging van mede-eigenaars). De blokpolisverzekering van het gebouw wordt overgedragen aan de VME.

De promotor zal eveneens de bij wet verplichte bankwaarborgen en afwerkingsgaranties stellen. De bankwaarborgen worden vrijgegeven in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

12. UITVOERINGSTERMIJNEN

ALGEMEEN

De uitvoeringstermijn na aanvang werken wordt steeds vermeld in de verkoopovereenkomst.

De hierna vermelde dagen worden niet als werkbare dagen beschouwd: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw en de dagen waar niet wordt gewerkt als gevolg van ongunstige weersomstandigheden.

Gebeurtenissen die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormen voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer/promotor en/of waardoor aannemer/promotor worden gedwongen het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, worden beschouwd als gevallen van overmacht (archeologisch onderzoek/opgravingen, wegeniswerken, oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. Deze verlengingen zijn gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen (opmaken van een nieuwe planning).

De uitvoeringstermijn kan naar aanleiding van door de koper gevraagde meerwerken verlengd worden. De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertragingen kunnen oplopen. Zo dient de koper binnen de 10 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de promotor, dat gericht is op de afwerking van het aangekochte goed (zoals verzoek tot materiaalkeuze – goedkeuringen van verrekeningen, ...). Wanneer de werken door het toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen onderbroken worden, dan moet aan de promotor een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf betaald worden, gelijk aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

UITVOERINGSTERMIJN LOPENDE WANNEER HET APPARTEMENT WORDT AANGEKOCHT, AFGEWERKT TEM PLEISTERWERKEN:

De uitvoeringstermijn van **75 werkbare dagen** voor de bouwsector regio Limburg, zal aanvangen nadat de promotor de laatste door koper goedgekeurde (ondertekende) verrekening heeft ontvangen. De uitvoeringstermijn kan verlengd worden naar aanleiding van door de koper gevraagde meerwerken of in geval van overmacht zoals hierboven omschreven.

De droogtijd van de chape kan tevens ook aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Extra werkzaamheden (vb. plaatsen van drooginstallaties) om de droogtijd in te korten en/of de meerprijs voor het leveren en plaatsen van een sneldrogende chape zijn steeds ten laste van de koper.

II. RUWBOUWWERKEN

1. GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN

Om een goede funderingsaanzet te verkrijgen worden de funderingen tot op vaste grond uitgegraven. Bijkomende draagkrachtige grond wordt geplaatst waar nodig en afhankelijk van de stabiliteitsstudie.

Sleuven, putten en onderzoekskamers wordt steeds op voldoende draagkrachtige grond geleverd en geplaatst. Zijn inbegrepen: alle uitgravingen, stutwerken, beschoeiing, uitpompen, draineren van eventueel grondwater en het verplaatsen/vervoeren van eventueel overtollige grond op en/of van de werf.

Uitgravingen worden zoveel mogelijk mechanisch uitgevoerd. Maatuitgravingen zoals funderingssleuven- en voeten, rioleringen, nodige ondergravingen voor metselaanvulling onder de bestaande funderingen, ... worden eventueel en indien mogelijk met de hand uitgevoerd.

De funderingswerken zullen vlak en regelmatig zijn. De diepte en breedte ervan zal bepaald worden door de aard van de ondergrond, die de last van het gebouw moet dragen en dit volgens de gegeven richtlijnen van de stabiliteitsstudie.

De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton en/of in funderingsbeton, aan de hand van de betonsamenstellingen en aangegeven afmetingen volgens de gegeven richtlijnen van de stabiliteitsstudie. Ook de staaldikte van de wapening zal volgens de richtlijnen van de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd. Alle grond- en funderingswerken worden zo droog als mogelijke omstandigheden uitgevoerd.

Het aanvullen van de funderingen wordt uitgevoerd met al dan niet gebruikte gronden van goede kwaliteit. Indien nodig is het aan- en afvoeren van gronden voorzien. Grondwerken en bijhorende transporten voldoen steeds aan de laatste richtlijnen van OVAM.

2. OPGAANDE METSELWERKEN

METSELWERKEN KELDER

Het metselwerk in de kelder wordt uitgevoerd in betonblokken, vol of hol, naargelang de keuze die wordt gemaakt en studie dit vereist. Soort en dikte van de muren worden volgens het uitvoeringsplan van de architect en de richtlijnen van het studiebureau aangehouden. Zichtmetselwerk wordt gevoegd.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in betonblokken en/of silicaat en/of cellenbeton en/of gipsblokken. Soort en dikte van de muren worden volgens het uitvoeringsplan van de architect en de richtlijnen van het studiebureau aangehouden. Zichtmetselwerk wordt gevoegd niet zichtmetselwerk wordt bepleisterd en/of afgewerkt met gipskartonplaten.

Door klimatologische omstandigheden kan er witte uitslag op het metselwerk ontstaan (salpeter uitbloeiingen). Het verwijderen van deze uitbloeiingen zijn niet ten laste van aannemer/promotor.

De brandwerende doorvoeren zullen door de aannemer deskundig worden uitgevoerd met brandmoffen of andere brandwerende materialen, dit in overeenstemming met de bepalingen in het brandweerrapport.

GEVEL- OF PARAMENTMETSELWERKEN

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen, strengpersgevelsteen of steen te kiezen door promotor/architect, dit in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag en de uitvoeringsplannen. Zij zullen een goede adhesie hebben met de mortel.

De verwerking van de gevelmetselwerken wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst. Het buitenspouwblad wordt met spouwhaken verankerd aan het binnenspouwblad.

Type gevelsteen: Merk: VANDERSANDEN / type: QUARTIS (uniform licht metaalgrijs) + VANDERSANDEN / type: SAO PAULO (brons-bruin met lichte en donkere nuances), of gelijkaardig.

Het voegwerk van gevelmetselwerken wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde vaklieden. Kleur voegwerken: Quartis: toon op toon / Sao Paulo: grijs.

WATERDICHTING

De slabben / loketten / aansluitbanden worden aangewend om de aansluitvoegen tussen constructiedelen regendicht af te werken. Het betreft onder meer de randaansluitingen tussen dak en opgaande gevelmuren, dak en schoorsteen, rond dakdoorgangen en aan boven- en zijranden van dakvlakken. Bij de aansluiting tegen metselwerk worden de slabben afgewerkt met een loket of aansluitingsband. Loketten en/of aansluitbanden zijn stukken die aan één kant in de muur worden bevestigd en aan de andere kant een voldoende overlap bewerkstelligen over de opstaande strook van de slabben of afdichtingsmembranen. Het betreft een samengestelde afdichting APP- membraan met loodslab, voor aansluitingen van de dakdichting met het bovendaks parement (muuropstanden / schouwranden / ...). Alle nodige hulpstukken zijn te voorzien voor een perfecte waterdichting. De aansluiting met spouwmuren bovendaks op de dakbedekking wordt verwezenlijkt met lood en slabben APP- bitumen op polyesterweefsel.

Bij het opmetselen van de spouwmuur worden de slabben in de spouw ingemetst ter hoogte van de buitenste dakrand, in de spouw omhooggetrokken en minstens 10 cm hoger vastgezet tegen het buitenspouwblad. Overlappingsen en hoeken van de APP bitumenstrook worden met uiterste zorg aan elkaar gebrand of gekleefd met koud lijm. Bovenop de APP- bitumen komen loodslabben van 1.5mm dikte, de slabben steken 10 cm uit de muur en worden met een minimale opstand van 5cm achter de spouwisolatie ingewerkt.

3. GEWAPENDE KOLOMMEN / BALKEN – VLOERPLATEN – BETONWANDEN

KELDER

De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd met een gewapende betonplaat en afgewerkt in gepolierde beton, voorzien van zet- en krimpvoegen indien dit wordt vereist door het studiebureau. Mogelijk doen er zich in de vloerplaat fijne scheurtjes of afschilferingen voor (al dan niet plaatselijk en talrijk), dit ten gevolge van de specifieke krimp- en zettingseigenschappen (karakteristieken) van beton en wapening.

Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minderwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen. Ze kunnen zich uiten tijdens alsook na de uitvoering van de werkzaamheden.

De waterdichting van de betonnen kuip wordt “in normale omstandigheden” gegarandeerd door de aannemer. Bij gevallen van overmacht (hevige en langdurige regenbuien, overstroming, terugslag van straatriolering, ...) kunnen aannemer/promotor niet aansprakelijk worden gesteld voor eventueel wateroverlast en gevolgschade.

KOLOMMEN EN BALKEN

Alle kolommen en balken worden volgens de stabiliteitsstudie met bijhorende plannen uitgevoerd.

VLOERPLATEN

De vloerplaten worden met breedvloerplaten en/of welsels en/of cellenbeton en/of ter plaatse gestort beton met wapening uitgevoerd, dan niet voorzien met uitzetvoegen, sparingen, afvoeren en klokputjes. De vloerplaten worden volgens de stabiliteitsstudie uitgevoerd.

WANDEN

De kelderwanden die in aanraking met de grond worden in beton uitgevoerd. Eventuele bramen en grindresten zullen bijgewerkt worden volgens de NBN. Omwille van stabiliteitsredenen is het mogelijk dat sommige binnenwanden geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd in zichtbeton. Betonwanden worden volgens de stabiliteitsstudie uitgevoerd.

4. RESTERENDE AFWERKING VAN GEVELS

De afwerking van de gevels (in volkern, architectonisch beton, natuursteen, aluminium - pvc, gevelpleisterwerken, etc) wordt uitgevoerd volgens de uitvoeringsplannen van de architect, in samenspraak met de promotor.

De promotor behoudt het recht om zonder waardevermindering materialen te wijzigen, indien dit om esthetische of technische redenen nodig mocht blijken.

5. TERRASSEN

PREFAB TERRASSEN

Deze terrassen worden in het fabriek volledig afgewerkt geprefabriceerd. Enkel de gaten van de hijskaken moeten ter plaatse worden opgevuld wat lichte kleurverschillen in het oppervlak kan veroorzaken.

Indien mogelijk, toegestaan door promotor en na goedkeuring van verrekening in meer door de koper, kunnen op deze terrassen terrastegels op tegel dragers geplaatst worden. Om de eenvormigheid te behouden worden op alle terrassen dezelfde terrastegels geplaatst. Merk en type van terrastegels worden gekozen door de promotor.

TER PLAATSE GESTORTE TERRASSEN (niet prefab)

Deze terrassen worden ter plaatse bekist en gestort, al dan niet in zichtbeton. Terrassen die niet in prefab en/of in zichtbeton worden uitgevoerd, worden afgewerkt met terrastegels op tegel dragers.

PLAFOND TERRASSEN

De plafonds van de bovenliggende prefab terrassen worden afgewerkt in zichtbeton, idem als de afwerking van de prefab terrassen.

De plafonds van de bovenliggende ter plaatse gestorte terrassen en de overstekten worden afgewerkt in CEDER hout, al dan niet wit geolied.

TERRASLEUNINGEN

De leuning worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect, in samenspraak met de promotor. De leuning worden gelakt in RAL kleur 7016.

SCHEIDING TUSSEN TERRASSEN

De scheiding tussen aangrenzende terrassen worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect, in samenspraak met de promotor. De scheidingen worden voorzien van veiligheid melkglas of met een opaal vulpaneel. De scheidingen worden gelakt in RAL kleur 7016.

6. PLATTE DAKEN EN HELLENDE DAKEN

PLATTE DAKEN

De platte daken worden uitgevoerd door gespecialiseerde en geregistreerde aannemers met voldoende ervaring. De platte daken worden uitgevoerd met een kunststof- en/of bitumineuze bedekking, aangepast aan het soort dak en/of dakterras. De verzoenbaarheid van de materialen zal hierbij keuzebepalend zijn. De waterkerende lagen in te werken in het metselwerk, zijn eveneens afgestemd op de te realiseren verbinding met de platte daken en/of het dakterras. De helling voor de afwatering wordt gerealiseerd door het plaatsen van een uitvullingslaag en volgens de regels van kunst.

HELLENDE DAKEN

De dakconstructie wordt uitgevoerd dmv spanten en/of gordingen met 1^{ste} keus kwaliteit en behandeld volgens de NBN 272. De verankering gebeurt op muurplaten, gordingen en nokbalken. Tussen de gordingen of spanten wordt een minerale wol aangebracht. Type en dikte van minerale wol wordt bepaald door de EPB studie.

Op de spanten of kepers wordt een gewapende, micro- geperforeerde polyethyleen folie geplaatst met voldoende overlapping in de afwateringszin en aangesloten op de dakgoot. Het onderdak wordt met tengellatten evenwijdig met spanten of kepers vastgezet.

De dakpannen worden geplaatst op panlatten.

Alle pannen en hulpstukken hebben een dubbele zij- en boven sluiting en zijn van hetzelfde merk en type. De nokpannen worden geplaatst met een polyethyleen verluchtingsnok.

Volgens de aanduidingen op de uitvoeringsplannen worden wentelend dakvlakvenster in het hellend dakvlak geplaatst, met een aangepast gootstuk volgens de toegepaste dakbedekking met dubbel isolerende beglazing, al dan niet voorzien van een regelbare ventilatierooster, bepaald door de EPB studie.

7. GOTEN – REGENWATERAFVOEREN EN LUIFELS

GOTEN – REGENWATERAFVOEREN

De goten en regenwaterafvoeren buiten het gebouw worden uitgevoerd in geprepatineerde grijze zink, volgens ontwerp van de architect. De goten worden op de kepers, spanten of op de voetplanken van het dakvlak geschroefd.

De ronde afvoerpijpen in geprepatineerde grijze zink worden opgehangen met beugels welke verankerd zijn in de voegen van het gevelmetselwerk. De afvoerbuizen worden aangesloten op riolering met een PVC- reducties indien nodig.

LUIFELS

De schaduwluifels buiten het gebouw thv verdiep 3 blok B en C worden uitgevoerd in RAL kleur 7016, volgens ontwerp van de architect.

8. BUITENSCHRIJWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in ALUMINIUM RAL kleur 7016. Er wordt dubbel en/of driedubbel glas voorzien, al dan niet met zonwerende beglazing (4 seizoenen). De keuze wordt bepaald door de EPB studie, in samenspraak met de promotor. De posities en type regelbare ventilatorroosters in en/of op het glas, worden eveneens bepaald door de EPB studie, in samenspraak met de promotor.

Per ruimte wordt minimum één draai-kiep raam voorzien en ramen draaien steeds naar binnen open zodat de ramen steeds vanuit het appartement kunnen geopetst worden. Bij dorpelaanzetten lager dan 110 cm wordt een valbeveiliging geplaatst. De aansluiting met de muren zal afgewerkt worden met een plastische voeg.

De inkomdeuren en de sasdeuren van de inkomhallen worden uitgevoerd in aluminium RAL kleur 7016. De sasdeur wordt gekoppeld aan de videofoonunit zodat de deur kan geopend worden vanuit het appartement.

In het hellend dak worden dak- kantelvensters voorzien van het type VELUX of gelijkwaardig. Deze vensters worden al dan niet voorzien van regelbare ventilatieroosters indien van toepassing volgens de EPB studie.

9. DEUR EN RAAMDORPELS (buiten)

Het buitenschrijnwerk, alsook de gemeenschappelijke inkomdeuren, worden voorzien in arduinen dorpels met een dikte van 5 cm. De deuren zullen tevens ook voorzien worden van een waterkeringsopstand.

Afhankelijk van type gevelafwerking (gevelbepleistering, etc), kunnen de dorpels worden uitgevoerd in aluminium en/of andere materialen.

10. THERMISCHE ISOLATIE

Soort, type en dikte van isolatie wordt bepaald door de EPB verslaggever die de berekeningen voorschrijft in de EPB studie (zie ontwerpevaluatie), rekening houdend met de geldende EPB norm. De dikte van de isolatie en de berekening van de globale k-waarde impliceert dat de lambda-waarden in overeenstemming met de bouwvergunningsdocumenten te realiseren zijn.

SPOUWISOLATIE GEVELS: Uit te voeren in isolatieplaten 10 cm UNILIN Utherm Wall of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.023.

PLATTE DAKEN ALGEMEEN: Uit te voeren in isolatieplaten 20 cm PUR/PIR of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.027.

PLATTE DAKEN TERRASSEN: Uit te voeren in isolatieplaten 16 cm PUR/PIR of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.026.

HELLENDE DAKEN: Uit te voeren in isolatieplaten minerale wol 23 cm of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.04.

TUSSENVLOEREN VERDIEPINGEN: Uit te voeren in ISOBET 5 cm of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.075 en thermofloor 1 cm.

Tegen de wanden wordt een randisolatie van 1 cm voorzien die aansluit op de vloerisolatie.

VLOEREN BINNEN HET GEBOUW: Enkel de vloeren op gelijkvloerse verdieping boven de parkeergarage. Uit te voeren in gespoten PUR/PIR 10 cm of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.027.

VLOEREN BOVEN BUITENOMGEVING: Uit te voeren in gespoten RECTICEL Eurothane PIR 1 cm of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.027 onder welfsels + druklaag en ISOBET 5 cm of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.075 en thermofloor 1 cm op de welfsels + druklaag.

11. AKOESTISCHE ISOLATIE

SPOUWISOLATIE SCHEIDINGSMUREN: Uit te voeren in isolatieplaten 4 cm ISOVER Party Wall of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.033.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, traphallen en liftkokers worden dubbel voorzien. De akoestische isolatie wordt tussen de muren geplaatst. De traphallen worden door geïsoleerd tot in de kelder, al dan niet voorzien van een vloerisolatie in de keldervloer.

TUSSENVLOEREN VERDIEPINGEN: Uit te voeren in ISOBET 5 cm of gelijkwaardig met Lambda waarde 0.075 en thermofloor 1 cm.

Tegen de wanden wordt een randisolatie van 1 cm voorzien die aansluit op de vloerisolatie.

12. ROOKGAS AFVOER- EN VENTILATIEKANALEN EN RWA INSTALLATIE

ROOKGAS AFVOER- EN VENTILATIEKANALEN

De rookgas afvoer- en ventilatiekanalen bestaan uit geprefabriceerde elementen en/of kanalen met luchtroosters en/of uit een mechanische rookgas afvoer- en ventilatiekanalen.

Er wordt GEEN traditionele condens afvoer voorzien voor de droogkast. Het aanschaffen van een condensatiedroogkast (met opvang reservoir) is noodzakelijk. Het aansluiten van het reservoir op een waterafvoer is niet inbegrepen in de prijs.

RWA INSTALLATIE

Een Rook en Warmte Afvoer (RWA) installatie is voorzien in de parkeergarage. Deze installatie wordt aangesloten en voorziet afvoer van rookgassen bij het ontstaan van brand en/of rook in de parkeergarage. Het type installatie wordt bepaald door de architect en volgens de wettelijke norm waar wordt verwezen in het brandweerverslag.

13. RIOLERING + REGENWATEROPVANG EN RECUPERATIE

AFVOEREN SANITAIRE EN TOILET

De afvoeren sanitair en toilet binnen het gebouw worden uitgevoerd in PE (hd) en/of PVC of gelijkwaardig, voorzien van de nodige primaire verluchtingen. De afvoeren buiten het gebouw worden in PVC uitgevoerd. De plaatsing zal gebeuren volgens de huidige NBN norm. De afvoeren worden volgens de voorschriften aangesloten op de straatriolering dmv RWA en DWA toezicht putten.

REGENWATEROPVANG EN RECUPERATIE

Er worden regenwater opvangputten (5x 20.000 L) voorzien voor de opvang van het zuiver regenwater, komende van daken en terrassen. De opvang wordt voorzien van de nodige filters en toezichtputten. Het opgevangen regenwater wordt voor gebruik van de toiletten gerecupereerd, de nodige pompinstallaties zijn hiervoor voorzien.

KEURING

De volledige installatie (riolering + regenwateropvang en recup) wordt gekeurd door een extern keuringsorganisme, ten laste van aannemer/promotor.

14. VLOEROPBOUW

De vloeropbouw van de appartementen wordt uitgevoerd volgens de uitvoeringsplannen: Welfsels + thermische en/of akoestische isolatie met randisolatie + dekvloer (chape) + vloerbekleding

III. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

1. ALGEMEEN

Door de koper gevraagde bijkomende toestellen, installaties en/of aanpassingen, die afwijken van de basisinstallatie en niet of gedeeltelijk vernoemd worden in het lastenboek, kunnen steeds deel uitmaken van meerwerken, ten laste van de koper.

2. BEREKENING AANKOOPBUDGETTEN

De budgetten worden berekend aan de hand van de netto (of bewoonbare) oppervlakte van het appartement (oppervlakte exclusief binnenmuren). De terrassen, terras- en/of tuinbergingen, balkons en tuinen worden niet meegerekend.

VOORBEELD 1 / aankoopbudget voor keuken: netto oppervlakte appartement = 100,00 m² x 60,00 €/m² = € 6.000,00 excl. btw.

VOORBEELD 2 / aankoopbudget vloeren woonkamer: netto oppervlakte vloer woonkamer = 50,00 m² x 30,00 €/m² = € 1.500,00 excl. btw.

De koper ontvangt tijdens de eerste bespreking een leverancierslijst waarop de gegevens staan van de door de promotor gekozen leveranciers (of onderaannemers). De afwerking mag enkel en alleen bij deze leveranciers gekozen worden. Met deze lijst kan de koper een afspraak maken met de desbetreffende leveranciers. De koper maakt een keuze bij een leverancier. De leverancier zal vervolgens een offerte opmaken volgens de keuze van de koper en opsturen naar de promotor. De promotor zal de budgetten berekenen en toevoegen bij de offerte van de leverancier (dit zijn "de verrekeningen") zodat de uiteindelijke meer- en/of minwerken bekend worden. De koper zal de verrekeningen ontvangen van de promotor. Na het ontvangen van ondertekende verrekening van de koper, kan de promotor de gekozen materialen bestellen bij leverancier/onderaannemer. Voor de voorlopige oplevering zal de koper een overzicht van de meer- en/of minwerken ontvangen van de promotor. De meer- en/of minwerken, alsook eventuele opstaande schijven moeten betaald worden voor het overhandigen van de sleutel van het appartement.

3. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Er wordt een basisinstallatie voorzien bij de aankoop van het appartement. Hieronder wordt uiteengezet wat de basisinstallatie inhoudt. Tijdens de eerste bespreking tussen koper en elektriciën wordt de basisinstallatie overlopen. Afhankelijk van de keuze van de koper wordt de basisinstallatie behouden of gewijzigd. Het wijzigen van de installatie zal leiden tot meer- en/of minwerken.

Wanneer een appartement wordt aangekocht in afgewerkte staat tem pleisterwerk en de koper wenst de reeds geplaatste basisinstallatie te wijzigen, dan zijn de bijkomende kosten voor kap-, breekwerken, aanpassen installatie en herstellen pleisterwerk steeds ten laste van de koper.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het AREI (Algemeen Reglement voor de Elektrische Installaties). Elk appartement heeft een afzonderlijke meter (220V-40A), die zich in het gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder bevindt. In de berging van het appartement wordt de zekeringskast geplaatst.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd terrassen/ondergrondse garage - parking/ondergrondse berging.

Aangekochte garages en/of bergingen worden aangesloten en op de individuele meter van het appartement. De installatie wordt i.o.v. aannemer/promotor gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Om akoestische redenen mogen uitsparingen (boringen) voor spotjes nooit in de breedvloerplaten of welfsels (plafonds) voorzien worden. Spotjes zijn niet voorzien in de basis en mogen enkel geplaatst worden in luifels en/of in valse plafonds.

VIDEOFOON: In elk appartement wordt een videofoon geïnstalleerd. De videofoon wordt verbonden met een centrale videofoonunit die wordt geplaatst aan- of in de brievenbussen van de gemeenschappelijke inkomhal. Het elektrisch slot van de sasdeur kan vanuit het appartement bediend worden. Via een beeldscherm in de videofoon kunnen bezoekers ontvangen worden vanuit het appartement.

TELEFOON, RADIO EN TV MET UTP AANSLUITING: Er zijn twee aansluitingen voor telefoon, kabeltelevisie (KTV) en UTP voorzien in het appartement, één in de woonkamer en één in de grote slaapkamer (of masterbedroom). Er worden aansluitingen voorzien voor gebruik van Telenet of Proximus.

DEURBEL AAN INKOMDEUR AAN INKOMDEUR APPARTEMENT: Aan de inkomdeur van het appartement wordt een beldrukknop voorzien, gekoppeld aan het belsignaal van de videofoon.

STOPCONTACTEN EN SCHAKELAARS: Stopcontacten en schakelaars zijn volgens de basisinstallatie crèmekleurig of wit voorzien.

BASISINSTALLATIE PER APPARTEMENT:

WOONKAMER	2x lichtpunt plafond 1x stopcontact enkel 3x stopcontact dubbel 1x telefoon 1x kabel TV + UTP 1x videofooninstallatie 1x schakelaar terrasverlichting 1x schakelaar dubbel
INKOMHAL	1x lichtpunt plafond 1x stopcontact enkel 1x bewegingsmelder gekoppeld aan lichtpunt
KEUKEN	1x lichtpunt plafond 1x lichtpunt werkbladverlichting onder bovenkast keuken 1x voeding afzuigkap 1x voeding elektrisch fornuis 1x voeding magnetron of hete luchtoven 1x voeding koelkast 1x voeding vaatwasser 3x dubbel stopcontacten boven werkblad 1x ventilatiekanaal met rooster (gekoppeld aan de ventilatieunit) 1x schakelaar

BADKAMER	1x lichtpunt plafond 1x lichtpunt wandmeubel 1x schakelaar voor bediening lichtpunt wandmeubel indien er geen schakeling is voorzien in het meubel 1x dubbel stopcontact per wasbak (maximaal 2x dubbel stopcontacten) 1x ventilatiekanaal met rooster (gekoppeld aan de ventilatieunit) 1x schakelaar
NACHTHAL	1x lichtpunt plafond 1x stopcontact enkel 1x bewegingsmelder gekoppeld aan lichtpunt
SLAAPKAMER 1	1x lichtpunt 2x stopcontact enkel 2x stopcontact dubbel 1x telefoon 1x kabel TV + UTP 1x schakelaar boven bed 1x schakelaar 1x ventilatiekanaal met rooster (gekoppeld aan de ventilatieunit EN indien van toepassing volgens EPB studie)
REST SLAAPKAMERS / BUREEL	1x lichtpunt plafond 1x stopcontact enkel 1x stopcontact dubbel 1x schakelaar boven bed 1x schakelaar 1x ventilatiekanaal met rooster (gekoppeld aan de ventilatieunit, AL DAN NIET van toepassing volgens EPB studie)
TOILET	1x lichtpunt plafond 1x bewegingsmelder gekoppeld aan lichtpunt 1x ventilatiekanaal met rooster (gekoppeld aan de ventilatieunit)
BERGING / CV LOKAAL	1x lichtpunt plafond 1x stopcontact enkel 1x stopcontact enkel voor CV 1x stopcontact enkel voor wasmachine 1x stopcontact enkel droogkast 1x stopcontact dubbel in opbouw voor digitale TV (naast kabelgoot) 1x stopcontact enkel aan het plafond voor voeding ventilatieunit 1x ventilatiekanaal met rooster (gekoppeld aan de ventilatieunit) 1x ventilatieunit volgens EPB studie 1x bediening ventilatieunit
TERRAS	1x lichtpunt met armatuur (armatuur te bepalen door promotor) 1x stopcontact enkel (spatwaterdicht)
ONDERGRONDSE GARAGE (indien samen met appartement wordt aangekocht – installatie in opbouw)	1x lichtpunt aan plafond 1x armatuur aan plafond (te bepalen door promotor) 1x schakelaar met stopcontact enkel (spatwaterdicht)
KELDERBERGING (indien samen met appartement wordt aangekocht – installatie in opbouw)	1x lichtpunt aan plafond

1x armatuur aan plafond (te bepalen door promotor)
1x schakelaar met stopcontact enkel (spatwaterdicht)

ONDERGRONDSE PARKING

De verlichting boven de parkings wordt samen met de gemeenschappelijke elektrische installatie van de gehele parkeergarage uitgevoerd.

De extra kosten voor het aansluiten van voedingen van garages en/of kelderbergingen niet gelijktijdig met het appartement en na afwerken constructie en installatie worden aangekocht, zijn ten laste van de koper.

Lichtpunten die uitkomen in de verlaagde plafonds volgens basisuitvoering (uitvoeringsplan) zijn thv de lichtpunten steeds voorzien van versteviging voor het hangen van armaturen. Spotjes en uitboren van spotjes in verlaagde plafonds zijn niet voorzien in de basisafwerking. Alle wijzigingen tov de basisinstallatie kunnen leiden tot meer- en of minwerken.

4. VERWARMING

Een volledig afzonderlijke verwarmingsinstallatie op aardgas is per appartement voorzien. De centrale verwarmingsketel is een condenserende ketel met doorstroomprincipe. Rendement bij 30% deellast is groter of gelijk aan 107%. Bij een buitentemperatuur van -10° C, met een windsnelheid van +/- 5 m/sec is de te verkrijgen temperatuur als volgt:

woonkamer:	22° C
keuken:	22° C
slaapkamer:	18° C
badkamer:	26° C
rest lokalen:	18° C

Radiatoren worden aangeduid op een basisinstallatieplan en wordt besproken tijdens de eerste bespreking met de klantenbegeleiding. Dit plan kan gewijzigd worden indien de koper dit wenst en de installatie dit toelaat. Voor alle appartementen standaard plaatstalen radiatoren voorzien in standaard witte kleur, zonder omkasting. Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen. Decoratieve radiatoren kunnen gekozen worden, de meerprijs is steeds ten laste van de koper. De collectoren van de leidingen worden geplaatst onder de CV ketel en boven de plint. Er is geen omkasting voorzien voor de collectoren. De ruimte voorzien voor de Cv ketel is uitgerust met een voldoende verluchting en/of ventilatie.

Indien de koper radiatoren (en dus ook leidingen) wenst te verplaatsen, dan zijn de meerwerken (kap- breekwerken, verplaatsen leidingen, herstellen pleisterwerk, etc) steeds ten laste van de koper (enkel indien appartement werd aangekocht in afgewerkte staat tem pleisterwerk). Alle wijzigingen tov de basisinstallatie kunnen leiden tot meer- en of minwerken.

5. SANITAIRE INSTALLATIE EN TOESTELLEN

LEIDINGEN

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en/of gegalvaniseerde buizen. De leidingen worden onzichtbaar in de vloeren en wanden verwerkt. Het leveren en plaatsen van de volgende afvoerleidingen is per appartement voorzien voor de volgende toestellen:

TOILET:	Waterclosetpot (WC of toilet) met handwasbakje
BADKAMER:	Ligbad of douche en wasbak (ligbad EN douche zijn mogelijk na goedkeuring van verrekening in meer en als de ruimte dit toelaat)
BERGING:	Wasmachine/overloop CV ketel
KEUKEN:	Aanrecht/vaatwasser

Het leveren en plaatsen van de volgende koud- en warmwater aanvoerleidingen is per appartement voorzien voor de volgende toestellen:

TOILET:	Koud water voor spoeling toilet en handwasbakje
BADKAMER:	Koud en warm water voor ligbad en/of douche en wasbak
BERGING:	Koud water wasmachine/CV ketel

KEUKEN: Koud en warm water voor aanrecht/ vaatwasser

De werken worden uitgevoerd volgens de huidige NBN normen en volgens de hygiënevoorschriften die in voege zijn. De werken omvatten de levering en plaatsing. Alle wijzigingen tov de basisinstallatie kunnen leiden tot meer- en of minwerken. Kraanwerk wordt volgens de basisafwerking voorzien in opbouw. Inbouw installaties kunnen steeds leiden tot meerwerken, ten laste van de koper.

TOESTELLEN

De toestellen en badkamermeubel worden gekozen bij een handelaar, aangeduid door de promotor (zie leverancierslijst). Aankoopbudget voor sanitaire toestellen = 35,00 €/m² x netto privatieve oppervlakte excl. btw (terrassen, terras- buitenbergingen, balkons en tuinen worden niet meegerekend). De levering en plaatsing van de basistoestellen is steeds inbegrepen.

1 hangtoilet, inclusief closet inbouwmodule en afwerking omkasting in schilderbare MDF, zijn voorzien in de aankoop van het appartement. Vanaf het 2^{de} hangtoilet wordt steeds een meerprijs aangerekend voor levering, plaatsing en afwerking. Alle wijzigingen tov de basisinstallatie kunnen leiden tot meer- en of minwerken.

6. BEPLEISTERING EN VERLAAGDE PLAFOND IN GIPSKARTON

PLEISTERWERKEN

Muren of wanden worden afgewerkt met een gladde witte bepleistering. Plafonds, uitgevoerd in breedvloerplaten, worden afgewerkt met een gladde witte spuitplamuur. Na onbepaalde tijd kunnen mogelijk aftekeningen of kleine barsten ontstaan in wanden en plafonds. Deze barsten ontstaan door de natuurlijke zetting van het gebouw en/of door de werking tussen verschillende materialen. Dergelijke barsten behoren niet tot de aansprakelijkheid van aannemer/promotor.

De pleisterwerken worden NIET schilderklaar afgeleverd. De pleisterwerken worden WEL klaar voor de schilder afgeleverd. Dwz dat de schilder, indien gewenst, nog bijkomende schuur en/of plamuurwerken moet uitvoeren alvorens de schilderwerken uit te voeren.

VERLAAGDE PLAFONDS IN GIPSKARTON

Voor het wegwerken van buizen en aan de plafonds kunnen al dan niet verlaagde plafonds voorzien worden in de appartementen. De gipskartonplaten (of gyproc) worden afgewerkt klaar voor de schilder en worden voorzien van verstevigingen voor lichtpunten waar nodig. Eventuele bijkomende verstevigingen, verlengen en/of verplaatsen van lichtpunten, uitboren van spotjes en, behoren steeds tot meerwerken ten laste van de koper.

7. VERLUCHTING, VENTILATIE EN LUCHTDICHTHEID

VERLUCHTING

In het buitenschrijnwerk en in de dakvensters worden regelbare ventilatieroosters voorzien. De keuze en positie van de roosters worden bepaald door de EPB studie, in samenspraak met de promotor.

VENTILATIE

De verse lucht wordt toegevoerd via regelbare roosters in de ramen van de "droge ruimtes" (living, bureau, etc.). De onzuivere lucht wordt mechanisch (d.m.v. buisventilator) afgevoerd uit de "natte ruimtes" (toilet, badkamer, keuken, berging via afvoerkanalen. Om de doorstroming te verzekeren van verse lucht van de droge ruimtes naar de vochtige ruimten, worden de binnendeuren afhankelijk van de EPB studie, op 9 mm van de vloer geïnstalleerd en wordt dan niet een blowerdoor test uitgevoerd in opdracht en voor rekening van de promotor.

Het ventilatiesysteem C+ EVO II met Healthbox is volgens de EPB studie van toepassing. De Healthbox voorziet een vraagsturing die de debieten vermindert op basis van vochtdetectie of aanwezigheidsdetectie in keuken, berging, badkamer toilet. Afhankelijk van de EPB studie kunnen appartementen al dan niet bijkomend voorzien worden een Smartzone vraagsturing.

De Smartzone voorziet een vraagsturing die de debieten vermindert van CO2 in de slaapkamers (OPGELET: de vraagsturing met Smartzone is niet in ieder appartement van toepassing!).

Afhankelijk van de situatie worden afvoer van afzuigkap en droogkast aangesloten op de leidingkokers en/of rechtstreeks naar buiten gebracht (door muur en/of dak).

LUCHTDICHTHEID

Volgens de EPB studie worden in de volgende appartementen een luchtdichtheidstest (of blowerdoortest) voorzien om de luchtdichtheid in deze appartementen aan te tonen: app A01 / A11 / A21 / B31 / C04 / C24 / C33.

8. VENSTERTABLETTEN (binnen)

De venstertabletten aan de ramen zijn volgens de basisuitvoering voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm en worden aan zichtzijde afgewerkt met een facetje. De tabletten steken 2 tot 3 cm uit tov het pleisterwerk en worden links en rechts 2 tot 3 cm ingewerkt in de dagkanten. Er worden geen tabletten voorzien aan ramen en deuren die aansluiten met de afgewerkte vloer, de afgewerkte vloer wordt doorgelegd tot tegen de raam- en deurprofielen en/of opstand deurdorpels. De volgende types natuursteen zijn voorzien volgens de basisafwerking: perlato, jura, travertin, carrara, licht- of donker gezoete arduin of een composiet keuze in dezelfde prijsklasse.

9. BINNENSCHRIJNWERK

BINNENDEUREN

Op het verkoopplan staan de binnendeuren getekend die zijn voorzien volgens de basis. Het budget voor de binnendeuren is 210,00 €/stuk excl. btw, schilder- en/of lakwerken. In deze prijs is inbegrepen: 1 tubespaandeur met omkasting en deuroplijstingen in MDF (hoeken recht of in verstek gezaagd naar keuze), basis INOX hang- en sluitwerk en de plaatsing. Om een volgens de EPB studie bepaalde luchtdoorstroming te creëren, worden openingen van 70 cm² (of +/- 9 mm hoogte) al dan niet voorzien onder de binnendeuren.

INKOMDEUR APPARTEMENT

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur (Rf '30), vlak om te schilderen. Er wordt een inbraakwerende rozas op de deur geplaatst. De deur heeft een driepuntsluiting en wordt voorzien van een spionoo (indien toegelaten door de brandvoorschriften).

Het schilderen van de inkomdeur aan zijde gemeenschappelijke hal is ten laste van de promotor. Het schilderen van inkomdeur aan zijde appartement is ten laste van de koper.

10. BINNENTRAP (enkel voor duplex appartement)

De trap in het appartement is voorzien als een open of gesloten trap, volledig uit beukenhout en/of metaal of gecombineerd met metalen trapboom en houten beuken traptreden. De leuning van de trappen zijn uit gemoffeld staal of gelakt staal en/of beukenhout.

De koper kan steeds een trap volledig naar wens kiezen (andere keuze materialen en/of afwerking). Een verrekening in min- of meer wordt opgemaakt ter goedkeuring van de koper.

11. KEUKEN

Er wordt een basisopstelling voorzien volgens het aankoopbudget. De basisopstelling kan worden gewijzigd naar eigen keuze, binnen het budget. De mogelijkheid bestaat ook om een keukenopstelling naar eigen keuze te kiezen. Een verrekening in min- en/of meer zal van toepassing zijn. Aankoopbudget voor basisopstelling keuken, inclusief toestellen en plaatsing = 60,00 €/m² excl. btw x de netto private (of bewoonbare) oppervlakte.

Tijdens de eerste bespreking met de klantenbegeleiding wordt de basisopstelling overlopen en wordt het overzicht van materialen, toestellen en plannen overhandigd aan de koper. Voor de planning is het belangrijk dat de keuken als eerste wordt gekozen (na eventuele bouwkundige wijzigingen), zodat de installatieplannen aan- en afvoeren en elektrische installatie van de keuken kunnen overhandigd worden aan onderaannemers sanitaire en elektrische installatie, die de installaties kunnen toevoegen aan hun offerte. De volgende toestellen zijn voorzien in de basis: integreerbare koelkast, vitro keramische kookplaat met 4 pitten en druktoetsbediening, inbouw combi oven, vaatwasser en afzuigkap met actief koolstoffilter (de actief koolstoffilter is verplicht).

12. VLOERAFWERKING EN PLINTEN

Aankoopbudgetten: INKOMHAL / KEUKEN / WOONKAMER

Vloeren: 30,00 €/m² excl. btw en plaatsing (*)

Plinten: 8,00 €/lm excl. btw en plaatsing (*)

SLAAPKAMERS – BUREEL

Vloeren: 30,00 €/m² excl. btw en incl. plaatsing

Plinten: 8,00 €/lm excl. btw en incl. plaatsing

OVERIGE

Vloeren: 20,00 €/m² excl. btw en plaatsing (*)

Plinten: 7,00 €/lm excl. btw en plaatsing (*)

Onder de cv ketel wordt een sokkel voorzien, gemaakt uit de gekozen plinten. De sokkel wordt afgewerkt met een vlakke chape.

Bij de bestelling van vloer- en wandtegels wordt ook het snijverlies bijgeteld (extra tegels). De kosten voor het snijverlies zijn ten laste van de promotor.

De ter plaatse gestorte terrassen worden afgewerkt met hoogwaardige terrastegels op tegeldragers. Om de eenvormigheid te behouden worden op alle terrassen dezelfde terrastegels geplaatst. Merk en type van terrastegels worden gekozen door de promotor.

De droogtijd van de chape kan aanleiding geven tot een verlenging van de termijn. Extra werkzaamheden (plaatsen van drooginstallaties) om de droogtijd in te korten en/of de meerprijs voor het leveren en plaatsen van een sneldrogende chape zijn steeds ten laste van de koper.

(*) De plaatsing is reeds voorzien in de aankoopprijs van het appartement. Volgens de basisuitvoering is de plaatsing of lijmen van keramische tegels (niet geresectificeerd) met afmetingen van 25x25 cm tem 60x60 cm op een vlakke chape voorzien. Voor het plaatsen van natuursteen (of andere materialen), diagonaal plaatsen, geresectificeerd of andere specifieke eisen (bv kleinere en/of grotere formaten), zal een verrekening in meer van toepassing zijn.

13. AFWERKING ONDER BINNENDEUREN

De afwerking onder de deurbladen van de binnendeuren (waar vloerafwerking niet doorloopt), wordt voorzien in een ALU aansluitprofiel en/of een siliconevoeg (uitzetvoeg), die samen met de afwerking van vloeren gekozen worden. De kosten voor levering en plaatsing zijn ten laste van de promotor.

14. WANDTEGELBEKLEDING

Voor de keuze van de wandtegels zijn volgende aankoopbudgetten voorzien (prijzen exclusief btw):

Aankoopbudgetten:

BADKAMER

Wandtegels: 20,00 €/m² excl. btw en plaatsing (*)

Al de zichtbare wanden worden tot op plafondhoogte (horizontaal of tot aan schuin deel dak) afgewerkt met wandtegels.

KEUKEN

wandtegels (max 3,00 m²): 25,00 €/m² excl. btw en plaatsing (*)

De ruimte tussen bovenkasten en werkblad keuken wordt afgewerkt met wandtegels. Max 3,00 m² is voorzien volgens de basisafwerking.

(*) De plaatsing is reeds voorzien in de aankoopprijs van het appartement. Volgens de basisuitvoering is de plaatsing of lijmen van keramische tegels (niet gerectificeerd) met afmetingen van 25x25 cm tem 60x60 cm op een vlakke chape voorzien. Voor het plaatsen van natuursteen (of andere materialen), diagonaal plaatsen, gerectificeerd of andere specifieke eisen (bv kleinere en/of grotere formaten), zal een verrekening in meer van toepassing zijn.

15. SCHILDERWERKEN

Er zijn GEEN schilder- en/of behangwerken voorzien de appartementen (enkel het schilderen van de gemene delen is ten laste van de promotor). Na de voorlopige oplevering van het appartement mag de koper de schilderwerken (laten) uitvoeren.

16. OPLEVERINGEN EN VRIJGAVE OF HANDLICHTING BORG

VOORLOPIGE OPLEVERING

Het appartement, al dan niet met parking, garage of kelderberging, worden voorlopig opgeleverd tussen promotor en koper, al dan niet in aanwezigheid van architect (ter kennisgeving) en zal gebeuren wanneer de normale bewoning mogelijk is. Het geheel wordt na verwijdering van alle puin en afval bezemschoon opgeleverd. De voorlopige oplevering dient om de zichtbare gebreken tijdens een rondgang vast te stellen en te noteren. Na het ondertekenen van het PV van oplevering door alle partijen, worden de sleutels overhandigd aan de koper en worden ook de risico's overgedragen aan de koper. Voor aanvang voorlopige oplevering worden meer- en/of minderwerken afgerekend, alsook eventuele openstaande schijven (berekend volgens constructiewaarde) moeten voldaan worden voor aanvang voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering dient te gebeuren voor ingebruikname van het appartement. De koper aanvaardt het appartement in de toestand zoals het is, wanneer de koper het appartement stilzwijgend zal betrekken.

De gemene delen worden voorlopig opgeleverd na het plaatsvinden van de 1^{ste} algemene vergadering. De promotor zal de kopers hiervoor uitnodigen. Tijdens de vergadering wordt een syndicus aangesteld door de Vereniging van Mede-Eigenaars (of VME) en wordt de datum van de voorlopige oplevering bepaald. De gemeenschappelijke kosten (elektriciteit, water, telefoonlijnen liften brandverzekering gebouw, etc) worden tijdens 1^{ste} algemene vergadering overgedragen aan de VME.

DEFINITIEVE OPLEVERING

Minimaal 1 jaar na de voorlopige oplevering kan het appartement met aanhorigheden definitief worden opgeleverd. De definitieve oplevering dient om na te gaan of de opmerkingen vermeldt op het PV van voorlopige oplevering zijn opgelost en om na te gaan of eventuele onzichtbare gebreken (enkel en alleen als deze betrekking hebben tot de 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer, zijnde als zware constructieve gebreken) kunnen vastgesteld worden.

Minimaal 1 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen worden ook de gemene delen definitief opgeleverd.

VRIJGAVE OF HANDLICHTING BORG

Na een oplevering (voorlopig EN definitief) is de koper steeds verplicht de helft van de borg ONMIDDELLIJK vrij te geven. De koper zal hiervoor de nodige documenten ontvangen van de promotor. Bij weigering van vrijgave door de koper zal de vrijgave via juridische weg worden afgedwongen. De bijkomende kosten en intresten zijn ten laste van de koper.

17. DIVERSEN

Indien de koper beslist om de afwerking bij andere leveranciers (derden) aan te kopen en/of te plaatsen dan deze die door de promotor worden voorgesteld in de leverancierslijst, dan zal de promotor een coördinatievergoeding van 30% op het voorziene aankoopbudget aanrekenen. De levering en plaatsing behoren vervolgens niet meer tot de aansprakelijkheid van de aannemer/promotor. Werken door derden mogen enkel en alleen worden uitgevoerd na de voorlopige oplevering en na volledige betaling. De koper dient hiervoor tevens ook een schriftelijke toelating aan te vragen aan de promotor.

Het is de promotor toegestaan niet in te gaan op deze vraag.

18. VEILIGHEID

HET IS DE KOPER NIET TOEGESTAAN OM DE WERF TE BETREDEN ZONDER TOESTEMMING EN ZONDER BEGELEIDING VAN DE PROMOTOR EN/OF AANNEMER. WERFBEZOEKEN MOETEN STEEDS OP VOORHAND GEMELD WORDEN. EEN BEZOEK OP DE WERF MOET ONMIDDELIJK GEMELD WORDEN AAN DE WERFLEIDING.

19. KEUZE VAN AFWERKINGSMATERIALEN

Het is zeer belangrijk dat keuzes op tijd gebeuren. Dit kan aan de hand van de leverancierslijst die de koper zal ontvangen tijdens het ondertekenen van de verkoopovereenkomst of tijdens het 1^{ste} gesprek met de klantenbegeleiding.

De werken worden ingepland na het ontvangen van een schriftelijke akkoord van de koper, zijnde als de goedgekeurde verrekeringen. Het uitblijven van een definitief en schriftelijk akkoord van de koper kan aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Om de planning zo vlot mogelijk te laten verlopen moet het volgende overzicht worden aangehouden voor het maken van de keuzes:

1. eventuele bouwkundige wijzigingen ruwbouw + afwerking → bespreken met klantenbegeleiding promotor
2. keuze van de keuken
3. keuze van sanitaire toestellen en CV en sanitaire installatie
4. keuze elektrische installatie
5. keuze vloer- en wandtegels + maatwerk (venstertabletten)
6. keuze binnendeuren en trap / laminaat en/of parket

Onvoorziene omstandigheden kunnen de volgorde uitzonderlijk wijzigen. Tijdens het ondertekenen van de verkoopovereenkomst of tijdens het eerste gesprek met de klantenbegeleiding ontvangt de koper een handleiding waarin specifiek staat uitgelegd hoe de afwerking in zijn werk gaat.

Het is de koper toegestaan de keuze meermaals te wijzigen, doch wanneer de koper meer dan 3x wenst te wijzigingen, dan worden administratiekosten aangerekend per post en kunnen deze wijzigingen aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Eenmaal de werken zijn ingepland, kunnen er ook geen wijzigingen meer plaatsvinden.

20. NUTSVOORZIENINGEN

Privé-meters gas, elektriciteit en water worden voor de voorlopige oplevering geopend op naam en voor rekening van de koper. De nodige leverancierscontracten (gas, elektriciteit, KTV, telefoon en internet) worden afgesloten door de koper, de promotor verleent hierbij de nodige assistentie.

IV. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. MAATREGELEN TEGEN BRAND

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de brandweer. Specifiek voor dit project werd een brandweerverslag opgesteld door de brandweer (deel van de bouwvergunning). De nodige voorgeschreven brandwerende al dan niet zelfsluitende deuren, brandhaspels, poederblussers, noodverlichting, signalisatie, brandmelders, drukknoppen, ed worden aangebracht.

2. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

In de liftsassen wordt per verdieping een stopcontact geplaatst. De gemeenschappelijke delen zijn volledig uitgerust met armaturen, en noodverlichting, volgens de voorschriften van de brandweer. Er is een minuterie, al dan niet gecombineerd met drukknoppen en/of bewegingsmelders voorzien in iedere inkomhal, liftsas, traphal en thv parkings en doorritten.

3. POETSLOKAAL

In de kelder wordt een poetslokaal met uitgietsbak en bediening warm/koud water voorzien.

4. INKOMHALLEN, LIFTSASSEN EN TRAPHALLEN

De afwerking van de inkomhallen en liftsassen wordt uitgevoerd volgens keuze van promotor. De vloeren worden bekleed met hoogwaardige keramische vloertegels en bijhorende plinten.

De trappen van de traphallen (vluchtweg bij brand) worden afgewerkt in zichtbeton, voorzien van een antislipneus. Aan de inkomdeuren (gemeenschappelijke inkomhal gelijkvloers) worden schoonlopmatten voorzien in de vloeren. De brievenbussen en videfooninstallatie worden al dan niet in een geheel geïntegreerd. De leuningen en handgrepen zijn gemoffeld of gelakt staal. De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen (exclusief ondergrondse parkeergarage) zijn ten laste van de promotor.

5. LIFTEN

Het gebouw wordt uitgerust met een elektrische liften van een gekend merk die voldoen aan de huidige Europese wetgeving. Afwerking van de liften wordt gekozen door de promotor.

6. GARAGEPOORTEN EN INRIT

De gemeenschappelijke garagepoort (thv de inrit parkeergarage) is een sectionaalpoort die met een handzender en een sleutelcontact kan bediend worden. De poort is voorzien van een loopdeur. 1 handzender per parking en/of garage zal tijdens de voorlopige oplevering overhandigd worden. De inrijpoort kan dmv een sleutelcontact aan de buitenkant bediend worden met de sleutel van het appartement. Aan de binnenkant zal een drukknop geplaatst worden voor het openen van de inrijpoort. Indien nodig wordt een waarschuwingslicht geplaatst.

De individuele garagepoorten zijn kantelpoorten en handbediend. Er is een mogelijkheid om, mits betaling van een meerprijs (verrekening), de individuele poort ook automatisch te bedienen.

7. VLOER PARKEERGARAGE (doorgangen/parkings/garages/bergingen)

De vloer van de garage en kelder wordt uitgevoerd in gepolierde beton. Zoals reeds beschreven kan deze betonvloer onderhevig zijn aan specifieke karakteristieken van beton. Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen. Ze kunnen zich na onbepaalde tijd uiten tijdens en/of na de uitvoering van de werkzaamheden. De aannemer zal de nodige maatregelen nemen om de invloeden te minimaliseren. De parkings worden afgelijnd en genummerd.

8. BUITENAANLEG + INFRASTRUCTUUR

De buitenaanleg en infrastructuur worden uitgevoerd volgens het plan dat wordt opgesteld door promotor/architect.

9. NUTSVOORZIENINGEN

Het leveren, plaatsen en openen van de gemeenschappelijke meters is ten laste van de promotor. Alle gemeenschappelijke kosten (dus ook brandverzekering ed) zijn tot aan de eerste algemene vergadering ten laste van de promotor.

V. BETALINGEN

1. GRONDPRIJS EN NOTARISKOSTEN:

Tijdens het verlijden van de akte bij de notaris moet de volledige prijs van de grondaandelen, registratierechten en de kosten van de notaris (ereloon, ...) betaald worden.

2. CONSTRUCTIEWAARDE:

De constructiewaarde, zijnde als de totale prijs min de grondprijs en eventuele meer- en minwerken, is te betalen volgens volgende schijven:

1. Na uitvoering grondwerken:	15%
2. Na leggen vloerplaat kelder:	15%
3. Na leggen vloerplaat boven kelder:	10%
4. Na leggen vloerplaat boven gelijkvloerse verdieping:	10%
5. Na leggen vloerplaat boven 1 ^{ste} verdieping:	10%
6. Na leggen vloerplaat boven 2 ^{de} verdieping:	10%
7. Na leggen vloerplaat boven 3 ^{de} verdieping of dakverdieping:	10%
8. Na plaatsen buitenschrijnwerk:	05%
9. Na plaatsen leidingen elektriciteit, cv en sanitaire:	2.5%
10. Na aanbrengen pleisterwerk:	2.5%
11. Na plaatsen chape:	2.5%
12. Na plaatsen vloeren en wandtegels:	2.5%
13. Na plaatsen binnenschrijnwerk:	2.5%
14. Bij in bezitneming of voorlopige oplevering:	2.5%

Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde BTW voldaan worden.

De schijven die geheel of gedeeltelijke vervallen, door posten die door de koper zelf worden uitgevoerd, worden eveneens aangerekend. Deze worden in mindering gebracht in afrekening meer- en minwerken. Alle betalingen, inclusief meer- en minwerken worden afgerekend voor aanvang voorlopige oplevering en dmv een bewijs van overschrijving of dmv een bankcheque.

De voorlopige oplevering (en desgevallend ook het overhandigen van de sleutels) wordt uitgesteld als blijkt dat de afrekening niet werd voldaan voor de voorlopige oplevering. De uitvoeringstermijn wordt automatisch verlengd tot dat de afrekening wordt voldaan en tot een nieuwe datum van voorlopige oplevering is vastgelegd.

VI. DIVERSEN

1. WIJZIGINGEN

Als de koper wijzigingen wenst aan te brengen zal de promotor/aannemer die het werk onder zijn bevoegdheid heeft, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor de koper in rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs. In geval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt (keuze van materialen die sterk afwijken van de basis en/of ingrijpende verandering in de wijze van afwerken van het appartement) is de normale uitvoeringstermijn niet meer van toepassing. Een nieuwe uitvoeringstermijn wordt opgemaakt aan de hand van de wijzigingen. Alle wijzigingen dienen schriftelijk voor akkoord ondertekend worden door de koper, vooraleer ze uitgevoerd worden. Het staat de promotor steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De promotor behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan de onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met architect, ingenieur, uitvoerders, etc en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle besprekingen dienen rechtstreeks met de promotor te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen tijdig mee te delen aan de promotor voor of tijdens de voorlopige oplevering. De gemeenschappelijke delen kunnen en mogen niet door de koper gewijzigd worden.

2. PLANNEN

De verkoopspannen en uitvoeringsplannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken de verkoopovereenkomst.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens, voorkomend in de notariële akten. Alle op de plannen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De koper wordt gevraagd voor het ondertekenen van de verkoopsovereenkomsten of notariële akten, de verkoopspannen en uitvoeringsplannen te controleren zodat de koper een duidelijk beeld kan vormen van het onroerend goed dat zijn belangstelling heeft. De plannen zijn ook steeds ter inzage bij de promotor.

Eventuele kleine verschillen, wat betreft afmetingen in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte van het lokaal.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om vergoedingen of supplementen op te eisen. De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartementen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

3. WERKEN DOOR DERDEN

Het uitvoeren van werken door derden in opdracht van de koper en het uitvoeren van werken door de koper zelf is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de promotor en voor de voorlopige oplevering, niet toegestaan. Het is de promotor toegestaan de toestemming te weigeren.

4. VERKLARING

Dit lastenboek werd opgemaakt door GROEP KNIPPENBERG NV.

De kopers verklaren hierbij ontvangen te hebben: (°) schrappen wat niet past.

Lastenboek dd. 18/08/2015	(°)
Verkoopsplan	(°)
Uitvoeringsplannen architect	(°)

Dit document wordt ondertekend door de koper. De koper verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben en dat hij grondig kennis heeft genomen van de inhoud van dit lastenboek.

VOOR ONTVANGST:

Handtekening met datum van koper(s)