

# Verkoopslastenboek

## RESIDENTIE JUTA



**Manor**

Vastgoed



# Inhoud

<b>I.</b>	<b>Algemeen .....</b>	<b>3</b>
	Inplanting.....	3
	Afsluiten van de bouwplaats.....	3
	Afbraakwerken.....	3
	Veiligheidscoördinatie .....	3
	Gegevens bouwheer, Architect, Ingenieur en EPB-verslaggever.....	4
<b>II.</b>	<b>Ruwbouw .....</b>	<b>4</b>
	Grond- en funderingswerken.....	4
	Rioleringen .....	4
	Gewapend beton.....	4
	Trappen .....	5
	EPB.....	5
	Dakwerken.....	6
	Buitenschrijnwerk.....	6
<b>III.</b>	<b>Binnenafwerking.....</b>	<b>7</b>
	Binnenschrijnwerk.....	7
	Pleisterwerken .....	7
	Bevloering en muurbekleding .....	8
	Verwarming.....	8
	Sanitair.....	9
	Elektrische installatie & nutsvoorzieningen .....	9
	Keuken .....	11
	Terrassen & balkons .....	11
	Brandbestrijding.....	12
	Lift.....	12
	Gemeenschappelijke delen .....	12
<b>IV.</b>	<b>Algemene voorwaarden .....</b>	<b>12</b>
	Plannen.....	12
	Lastenboek.....	12
	10-jarige aansprakelijkheid.....	12
	Krimp- & zettingsbarsten .....	13

	Erelonen architect en ingenieur.....	13
	Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf.....	13
	Wijzigingen ten opzichte van het verkoopslastenboek.....	13
	Niet inbegrepen in de kostprijs.....	14
	Nutsvoorzieningen .....	14
	Oplevering .....	14
	Ontbrekende garages.....	14
<b>V.</b>	<b>Bijlage 1: Keuken .....</b>	<b>15</b>
	Keuken .....	15
	Indeling .....	15
	Toestellen .....	16
	3D foto's .....	18
<b>VI.</b>	<b>Bijlage 2: Sanitair .....</b>	<b>19</b>
	Badkamer (Appartement 001).....	19
	Badkamer (Appartement 101/201/301) .....	20
	Badkamer + douchekamer (Appartement 401) .....	21
	Toilet (Appartement 001/101/201/301/401).....	23
<b>VII.</b>	<b>Bijlage 3: Vloeren &amp; Faience .....</b>	<b>24</b>
	Vloeren.....	24
	Faience .....	25
<b>VIII.</b>	<b>Bijlage 4: Opties.....</b>	<b>26</b>
	Option "Black" .....	26

# Algemeen

---

Residentie Juta is een kleinschalig project van nieuwbouwappartementen.

Bestaande uit 5 entiteiten met bijhorende private berging/fietsenstalling. Het is gelegen te Sint-Idesbald, in het hart van het kustdorp, op 400m van de zeedijk.

Als bouwheer wensen wij steeds een kwalitatieve en duurzame meergezinswoning te ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met zowel architectuur als hedendaags comfort en woongenot.

Door de attractieve vormgeving, de praktische indeling met de nadruk op lichtinval, bijhorende ruime berging, een doordachte keuze van materialen, samen met de gecontroleerde uitvoering van de architect en ervaring van de bouwheer, is dit project zeker van succes.

## **Inplanting**

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de goedgekeurde omgevingsvergunning OMV\_2020086107 met datum 23/11/2020, afgeleverd door de Gemeente Koksijde.

Volgens wettelijke bepalingen en aanduidingen, gelegen in de Strandlaan 247 te 8670 Sint-Idesbald, KOKSIJDE 3 AFD, sectie A, nr. 0201/A.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

## **Afsluiten van de bouwplaats**

De bouwheer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werf. Enkel de bouwheer heeft recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Het plaatsen en het verwijderen bij beëindigen van de werken valt ten laste van de bouwheer.

## **Afbraakwerken**

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe appartementen en zijn ten laste van de bouwheer.

## **Veiligheidscoördinatie**

Er wordt tevens een veiligheidscoördinator aangesteld die zal toezien om de veiligheid te garanderen tijdens de werken. Deze staat ook in voor het opvolgen en maken van noodzakelijke aanpassingen aan het veiligheid- en gezondheidsplan.

## Gegevens bouwheer, Architect, Ingenieur en EPB-verslaggever

Hieronder kan U de gegevens van de bouwheer en partners vinden.

<b>Bouwheer</b>	Manor NV Diksmuidseweg 517 8904 Zuidschote (Ieper)
<b>Architect</b>	Geldhof- Decoene Architecten Zeelaan 174 8670 Koksijde
<b>Ingenieur stabiliteit</b>	STBW bvba Lekedorpstraat 101 bus 01 8600 Leke (Diksmuide)
<b>Veiligheidscoördinatie &amp; EPB-verslaggeving</b>	Feys bv Professor Dewulfstraat 188 8970 Poperinge

## Ruwbouw

### Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en plannen van de ingenieur stabiliteit. Alle noodzakelijke werken zoals stutten, onderschoeiingen, eventuele bemalingen zijn inbegrepen in de prijs.

Alle aan- en afvoer van grond gebeurt in overeenstemming met de vigerende milieuwetgeving.

De funderingen zijn voorzien van de gepaste maatregelen i.v.m. de leidingen

van openbaar nut.

Er wordt een aardingslus voorzien onder de fundering.

### Rioleringen

De gebruikte materialen en de diameters van de riolering zijn overeenkomstig de voorschriften en wetgeving.

De leidingen vertonen voldoende helling en hebben adequate doorsnede. Verluchtingen van de standpijpen zijn voorzien tot in het dak.

De nodige regenwaterput van 10.000L en infiltratieput, met bijhorende inspectieput zijn voorzien volgens plan van de architect.

### Gewapend beton

Alle betonuitvoeringen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieursbureau. De honoraria voor de stabiliteitsstudie zijn ten laste van de bouwheer. De betonwerken worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Alle kolommen en balken, vloerplaten en wanden worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd, de maten zijn door hem bepaald.

De wanden van de kelder worden in waterdicht beton uitgevoerd teneinde een waterdichte kuip te krijgen.

### Metselwerk

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk, snelbouwbaksteen, cellenbeton, kalkzandsteen, gips- of betonblokken.

De dikte van de muren is volgens bouwplan bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in betonblokken, cellenbeton, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen en dimensionering in overeenstemming met de geldende normen.

De opbouw van de buitenmuren is voorzien in gevelmetselwerk. Het type en kleur wordt gekozen door de architect. Deze wordt van het binnenspouwblad gescheiden door een vrije ruimte (de spouw). Ten behoeve van de thermische isolatie wordt in de spouw tegen het binnenspouwblad isolatie voorzien, dikte volgens EPB normen.

Waar nodig worden stootvoegen opengelaten om spouwwater af te voeren, alsmede om de verluchting van de spouw te verzekeren.

### **Trappen**

De gemeenschappelijke trappen worden uitgevoerd in gewapend beton met ingestorte antislip-trapneuzen. De tussenvloeren worden betegeld. Trapleuning wordt voorzien op de wand.

### **EPB**

#### *E-Peil*

De appartementen hebben een E-Peil van 32.

#### *Akoestische isolatie*

Tussen de verschillende entiteiten wordt een ontdubbelde woningscheidende wand geplaatst met een spouw die voorzien wordt van akoestische isolatie conform het "normaal akoestisch comfort", dat 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" nagestreefd. Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvulchape een akoestische isolatie aangebracht. De vloeren worden ook akoestisch ontdubbeld zodat dit het contactgeluid minimaliseert.

#### *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.

#### *Vochtisolatie*

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

#### *Rookafvoer*

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

#### *Verluchting*

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt voorzien in een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer

en een mechanische afvoer van de lucht, conform de geldende normen. (Ventilatie type C+)

Afvoer is voorzien in de vochtige ruimtes zoals de keuken, toilet, badkamer en technische berging. Toevoer in de living, slaap- of hobbyruimtes.

Er zijn tevens doorstroomopeningen voorzien (ingekorte deuren) voor de vrije doorgang van de lucht tussen de kamers waar de luchttoevoeropeningen en de afvoeropeningen gelegen zijn.

De vrije verluchtingsmonden zijn voorzien van roosters.

*Droogkastcondensatie:*

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

## **Dakwerken**

*Dak*

De volledige dakconstructie wordt uit getimmerd in Europese Oregon/Douglas, of gelijkwaardig, volgens de berekeningen en de instructies van de ingenieur stabiliteit.

De dakbedekking bestaat uit een onderdak voorzien van stoflatten en gedrenkte pannelatten. Hierop worden vlakke pannen geplaatst: type, vorm en kleur te bepalen door de architect. De voorziene isolatie wordt tussen de dakspanten geplaatst.

*Platte daken*

Voor de platte daken levert de aannemer ruwbouw schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor de volledige waterdichtheid van de dakbedekking. Alle platte daken

worden in helling naar de afvoergaten toe uitgevoerd. Verder bestaan de platte daken uit een damp scherm, isolatie pur dikte conform de isolatienorm EPB – en een waterdichting.

De dakrand-, dakkappen- en muur aansluitprofielen worden uitgevoerd in aluminium geanodiseerd of gelijkwaardig.

De hemelwaterafvoer van de platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingssysteem en anderzijds het afvoerleidingsstelsel.

## **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 compriband en of gelijkaardig. De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische kit.

De inkomdeur worden eveneens uitgevoerd in aluminium.

De beglazing van alle buitenramen en deuren wordt voorzien van een isolerende dubbele beglazing met een thermische isolatiewaarde volgens de EPB voorschriften conform de bouwaanvraag.

In het hellend dak worden er wentelende dakvensters voorzien. Het bestaat uit een vast kozijn en een beweegbaar kader dat 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.

Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

## Binnenafwerking

---

### **Binnenschrijnwerk**

In zijn geheel beschouwd zijn de binnen schrijnwerken te schilderen door de koper.

#### *Binnendeuren*

De inkomdeuren van de appartementen voldoen aan de geldende reglementering betreffende de brandweerstand. Het zijn vlakke effen deuren, klaar om te schilderen, met een omlijsting in MDF of merantie. (Keuze van de uitvoerder)

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. Ook deze worden uitgevoerd met een omlijsting in MDF of merantie. (Keuze van de uitvoerder)

Als kruk wordt telkens een L-model voorzien.

#### *Verlaagde plafonds, omlijstingen en binnentrap*

Waar volgens plan of volgens technische uitvoering verlaagde plafonds of buisomkastingen nodig zijn, zullen deze worden uitgevoerd in gipskartonplaten of MDF.

Alle ramen en buitendeuren zijn voorzien van omlijsting of worden rechtstreeks afgewerkt met het pleisterwerk.

De trap in het appartement op de gelijkvloers wordt uitgevoerd in gelakt staal en hout. Het vernissen van de trap is

inbegrepen.

De trap in het appartement op 4<sup>de</sup> verdieping wordt uitgevoerd in hout met bijpassende balustrade. Het vernissen van de trap is inbegrepen.

Er is geen meubilair voorzien. Het meubilair dat op de plannen staat dient enkel ter illustratie.

### **Pleisterwerken**

De plafonds en de wanden van de appartementen worden bepleisterd met gips/ en of spuitplamuur, uitgezonderd de berging die wordt uitgevoerd in snelbouw en opgevoegd.

Ook plafond en muren van de gemeenschappelijke delen worden gepleisterd, uitgezonderd de volledige kelder verdieping met bijhorende technische ruimte, bergingen en afvallokaal, waar de muren worden uitgevoerd in snelbouw en opgevoegd.

De kamers onder de dakspantenconstructie worden met gyplat en pleister afgewerkt.

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

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd volgens "de regels van de kunst" met éénlagige pleister. Alle vrije buitenhoeken worden voorzien van hoekijzers.

De pleisterwerken worden "klaar voor de schilder" afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder van de koper dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren, plamuren, e.d.)



## **Bevloering en muurbekleding**

### *Gemene delen*

Vol-keramische tegenvloer wordt geplaatst overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de leverancier en onder leiding van de architect.

De plinten in overeenstemming met de vloer worden geplaatst. De voeg tussen tegel en plinten worden opgespoten.

De particuliere handelswaarde bedraagt hiervan ca. € 30.00/m<sup>2</sup> (excl. plaatsing en btw).

Plinten in overeenstemming met de vloer met een particuliere handelswaarde van ca. € 12.00/m<sup>2</sup> (excl. plaatsing en btw).

De vloer in de kelderverdieping (met de technische ruimte, bergingen en afvallokaal) is een gepolierde beton. Er zijn geen plinten voorzien.

### *Appartementen*

Vol-keramische tegenvloer wordt geplaatst overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de leverancier en onder leiding van de architect.

De koper heeft de keuze uit een aantal stalen. Een persoonlijke keuze kan worden gemaakt in een, door de bouwheer aangestelde, toonzaal. Particuliere prijzen (handelswaarde) van de tegel, exclusief plaatsing:

Vloertegels: € 30.00 excl. btw en plaatsing. Wanneer de koper tegels kiest met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgemaakt.

De plinten worden standaard voorzien in voorgelakte waterwerende MDF, zodat deze kunnen worden meegeschilderd in

de kleur van de muur, om zo een modern geheel te bekomen.

Indien de koper wenst kan dit ook worden uitgevoerd met plinten in overeenstemming met de vloer met een particuliere handelswaarde van € 12.00/m<sup>2</sup> (excl. plaatsing en btw).

De muurbekleding in faience zijn voorzien in de badkamer en/of douchekamer. Ter hoogte van de douches en eventueel bad (hangt af van het appartement), tot aan het plafond, tenzij eventuele schuine kanten.

Ook hier kan door de koper een persoonlijke keuze worden gemaakt, in een door de bouwheer aangestelde toonzaal. Particuliere prijzen (handelswaarde) van de tegel, exclusief plaatsing:

Faience: € 30.00 excl. btw en plaatsing

## **Verwarming**

De appartementen zullen worden verwarmd via een individueel verwarmingssysteem.

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

De verwarmingselementen zijn plaatstaal radiatoren in een witte kleur en voorzien van een thermostaat, en regelbaar om dusdanig een gewaarborgde temperatuur te leveren bij een buitentemperatuur van -10°C.

In de bad- of douchekamer is een handdoekradiator voorzien in een witte kleur, tevens voorzien van een thermostaat.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden de volgende temperaturen gewaarborgd:

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

Volgens berekeningen worden er radiatoren voorzien in de leefruimte, slaapkamers en bad/douchekamer.

### **Sanitair**

De installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften. 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 het tellerlokaal.

### *Afvoerleidingen*

Worden uitgevoerd in PE-afvoer of gelijkwaardige buizen en hebben een aangepaste diameter.

### *Toevoerleidingen*

Worden uitgevoerd in "Alpex" buizen omgeven met beschermmantel. Het distributiesysteem voor koud en warm sanitair water omvat naast de kunststofleidingen ook de aansluitgarnituren en collectoren.

### *Regenwater*

Het appartement 001 heeft toegang tot de

regenwaterput. Er is een aansluiting voorzien voor het toilet en de wasmachine.

### *Sanitaire toestellen in appartement 001/101/201/301/401*

- Lavabo in wc met koud water
- WC type hang toilet compleet met 2 spoeltoetsen
- Er is een inloopdouche voorzien met een opbouw rainshower douchesysteem en thermostatische mengkraan.
- Wastafelmeubel met onderkast en spiegel. 1 lavabo met mengkraan.

### *Extra sanitaire toestellen in appartement 401*

Er is een ligbad voorzien met thermostatische mengkraan in de badkamer. Er is ook een extra kolomkast naast het badkamermeubel voorzien.

Er is een extra douche voorzien met opbouw douchesysteem en thermostatische mengkraan, waar er ook een wastafelmeubel voorzien is met onderkast en spiegel, 1 lavabo met mengkraan.

### **Elektrische installatie & nutsvoorzieningen**

Per appartement is een individuele installatie voorzien. Deze bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars, stopcontacten, e.d. Enkel in de kelderderdieping (tellerlokaal, bergingen, afvallokaal) zal er worden in opbouw gewerkt.

De installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften en zal worden gekeurd door een erkend organisme.

De individuele tellers van elk appartement worden geplaatst in het centrale

tellerlokaal in de kelder. De aard van de stroom is 230V. Een zekeringskast wordt voorzien in de berging van het appartement.

In de private delen zijn er geen verlichtingsarmaturen voorzien, enkel de bekabeling en verhuisfitting met lamp. Op de terrassen worden er individueel te bedienen verlichtingsarmaturen voorzien.

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.

De installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar.

De indeling gebeurt als volgt: voor ieder van hier volgende toestellen is een afzonderlijk circuit voorzien: vaatwas, oven, kookfornuis, wasmachine, droogkast en verwarmingsketel. Voor de badkamer is een afzonderlijk circuit voorzien. Verder zijn er circuits voorzien voor stopcontacten, met een max. 8 stopcontacten per circuit (een dubbel stopcontact telt voor één wat de circuits betreft). Er zijn circuits voorzien voor lichtpunten, met max. 12 lichtpunten per circuit.

De elektrische installatie is volgens de ruimtes voorkomend op de verkoopplannen:

#### Inkom

1 lichtpunt dubbele richting  
1 stopcontact  
1 bel incl. bedrukknop aan de deur  
1 parlofoon

#### Toilet

1 lichtpunt enkele richting

#### Leefruimte

1 lichtpunt zithoek enkele richting  
1 lichtpunt eethoek enkele richting  
1 aansluiting TV  
1 aansluiting telefoon  
1 aansluiting internet  
6 stopcontacten

#### Keuken

1 lichtpunt enkele richting  
1 lichtpunt onder keukenkast enkele richting  
1 stopcontact koelkast  
1 stopcontact dampkap  
1 stopcontact oven  
1 stopcontact vaatwas  
1 stopcontact kookplaat  
1 stopcontact microgolf  
2 dubbele stopcontacten boven aanrecht

#### Terras voorkant

1 lichtpunt enkele richting

#### Terras achterkant

1 lichtpunt dubbele richting  
1 buiten stopcontact (enkel appartement 001)

#### Wasplaats (enkel appartement 001)

1 lichtpunt enkele richting  
2 dubbele stopcontacten

#### Badkamer

1 lichtpunt enkele richting  
1 lichtpunt spiegel enkele richting  
1 dubbel stopcontact

#### Slaapkamer 1

1 lichtpunt dubbele richting  
3 enkele stopcontacten

#### Slaapkamer 2

1 lichtpunt dubbele richting  
2 enkele stopcontacten

### Slaapkamer 3 (appartement 001/401)

1 lichtpunt dubbele richting  
2 enkele stopcontacten

### Berging appartement

1 lichtpunt enkele richting  
1 stopcontact wasmachine  
1 stopcontact droogkast  
1 stopcontact Verwarming  
1 stopcontact Ventilatie  
1 stopcontact internet/modem  
1 dubbel stopcontact

### Berging kelder

1 lichtpunt enkele richting  
1 stopcontact

Het buizenet en bekabeling voor eventuele aansluiting van telefoon, internet en distributie is voorzien in het appartement.

Elk appartement heeft een deurbel en videofoon.

## **Keuken**

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien met boven- en onderkasten. De deurpanelen zijn uitgevoerd in laminaat of gelijkwaardig. Boven de hangkasten is een afwerking voorzien tot aan het plafond in MDF, nog te schilderen.

De keukens worden standaard uitgerust met de hierna volgende toestellen:

- Inductie kookplaat
- Geïntegreerde oven
- Geïntegreerde microgolfoven
- Geïntegreerde koelkast
- Geïntegreerde vaatwas
- Dampkap met verlichting (Type koolstoffilter)

- Spoeltafel met grote en kleine spoelbak met eengreeps mengkraan

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van het appartement en wordt uitgevoerd volgens de detailplannen van de keukenleverancier. Alle andere afbeeldingen zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend.

Bovenstaande volgens definitief detail- en uitvoeringsplan opgesteld door de fabrikant en leverancier per appartement. Particuliere handelswaarde en inclusief plaatsing (keukenkasten en keukentoestellen samen) wordt vermeld op het detailplan per appartement.

Op verzoek van de koper kan de keuken worden aangepast aan zijn individuele wensen, hierbij zal de eventuele verrekening in min of in meer worden opgemaakt door de bouwheer. De vooropgestelde basisopstelling is wel definitief.

## **Terrassen & balkons**

Het terras op de begane grond wordt op de vloer afgewerkt met betonnen tegels. Type en kleur te bepalen door de bouwheer en de architect in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag.

De balkons worden uitgevoerd in architectonisch beton. Deze zijn uniform van kleur, gekozen door de architect.

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. Waterstagnatie van enkele millimeter is toelaatbaar.

De balustrade is in glas.

## **Brandbestrijding**

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

## **Lift**

De lift zal beantwoorden aan de Belgische normen en Europese richtlijnen inzake veiligheid en snelheid. Het betreft een machinekamer-loze personenlift. 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. Er zijn vlamwerende, lateraal openende, automatische schuifdeuren in 2 panelen voorzien.

## **Gemeenschappelijke delen**

De vloer van de inkomhal gelijkvloers en de verdiepingen bestaat uit tegelbevoering volgens keuze architect en in overeenstemming met de standing van het gebouw.

De muren en de plafonds van de algemene inkomhal, de gemeenschappelijke hal en de gangen worden geschilderd.

De inkomdeuren van de appartementen worden decoratief geschilderd langs de kant van de gemeenschappelijke delen.

Alle elektrische armaturen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien.

Een brievenbusensemble en een bedieningsbord voor de bellen is voorzien.

# Algemene voorwaarden

---

## **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. Het gebruikte beeldmateriaal (renders en foto's) is louter ter illustratie en niet bindend.

## **Lastenboek**

De verkoper behoudt zich het recht voor detailaanduidingen 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.

## **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 privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

### **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 privaat. 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.

### **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.

### **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.

### **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 verkoopovereenkomst 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. Alle boeten van eventuele vastgestelde overtredingen ter zake uit hoofde van werkzaamheden uitgevoerd rechtstreeks in opdracht van de koper, vallen ten laste van de koper zelfs indien deze aangerekend worden aan de verkoper.

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 aanduiding van huidig verkoopslastenboek vervangt en vervolledigt de aanduiding op de plannen, behalve voor wat elektriciteit en keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

Wijzigingen die vertraging opleveren voor de bouwwerken van de andere entiteiten zijn niet toegelaten.

### **Niet inbegrepen in de kostprijs**

De verlichtingstoestellen, binnen schilderwerk, zonnewering en decoratieve werken van de privatieven zijn niet inbegrepen in de kostprijs.

Geen enkel meubel zal voorzien zijn met uitzondering van diegene vermeld en beschreven in het lastenboek.

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.

### **Nutsvoorzieningen**

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

- Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie. 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. Een forfait prijs van € 3500,00 excl. btw wordt gerekend per appartement.
- Indien voor de verwerking van afwerkingsmaterialen, het drogen van lokalen, e.d. de noodzaak ontstaat om de privatieven op te warmen, kunnen tellers elektriciteit en gas op naam van de kopers geopend worden. De kopers zullen vanaf dat ogenblik ook de kosten voor verbruik dragen.

### **Oplevering**

Het geheel wordt opgeleverd, uitgeveegd en een eerste maal gedweild, met verwijdering van alle grof puin en afval.

### **Ontbrekende garages**

De verkoper vereffent de verplichtingen tegenover de lokale overheden in verband met de belasting voor de ontbrekende garages van het project.

# Bijlage 1: Keuken

---

## **Keuken**

In de basisverkoop prijs van het appartement wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien met boven- en onderkasten.

De particuliere handelswaarde en inclusief plaatsing (keukenkasten en keukentoeestellen samen) bedraagt € 12.700 incl. btw (Appartement 001,101,201,301,401)

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van het appartement en wordt uitgevoerd volgens de detailplannen van de keukenleverancier. Alle andere afbeeldingen zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend.

Op verzoek van de koper kan de keuken worden aangepast aan zijn individuele wensen (Kleuren, toestellen,...), hierbij zal de eventuele verrekening in min of in meer worden opgemaakt door de bouwheer. De vooropgestelde basisopstelling is wel definitief.

De kopers zullen ten laatste een maand voor opmeting worden gecontacteerd, om de eventuele individuele aanpassingen te bevestigen.

Hieronder extra informatie gegeven door de fabrikant en leverancier.

## **Indeling**

Door de open keuken kan je steeds contact houden met je huisgenoten of gasten. Zo wordt koken een sociale gebeurtenis. Doordat het werkblad doorloopt, is er ruimte voor barstoelen, en wordt er op deze manier een gezellige plaats gecreëerd om bvb een apéro te nuttigen.

De zwarte spoelbak met kraan en de zwarte geïntegreerde toestellen geven een moderne look aan de keuken.

Met een koelkast met diepvriesvak, aparte oven en microgolf, een ruime vaatwasser en zeer efficiënte afzuigkap is deze keuken ruim uitgerust.

Door de brede lades, onder de inductie kookplaat, is er voldoende ruimte voor het opbergen van het keukengerei. Ook de hoekkast wordt ten volle benut met het uitschuifbaar systeem.

Er is een spatwand voorzien in hetzelfde kleur als het werkblad.

De kastdeuren zijn afgewerkt in Laklaminaat, kleur magnolia supermat. Het werkblad is voorzien in Decor Endgrain Oak.

Er is 5 jaar garantie op de toestellen en 10 jaar op de kasten.



## Toestellen

- Inductie kookplaat

Merk Whirlpool / 6th Sense / 4 kookzones met 1 flexi zone / 77 cm



- Geïntegreerde Oven & microgolfoven

Merk Whirlpool / 6th Sense / met Energieklasse A+ / 73L

Merk Whirlpool / 6th Sense / 31L



- Geïntegreerde koelkast

Merk Whirlpool / met Energieklasse A+ / 117L koelkast + 18L vriesvak



- Geïntegreerde vaatwas

Merk Whirlpool / met Energieklasse A++ / Zeer ruim met 14 couverts



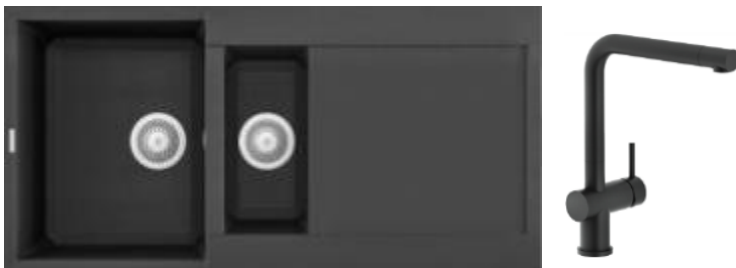
- Dampkap met verlichting

Merk Faber / Glam-Fit BK80 / 800mm breed zwarte uitvoering / Actief-Koolstoffilter.



- Granitiek spoeltafel met grote en kleine spoelbak met eengreeps mengkraan

Merk spoeltafel Elleci / 40 + 15 cm/ kraan Nobili Live



### 3D foto's

- Appartementen 101/201/301/401
- Appartement 001 is gespiegeld tov deze voorstelling.

Afbeeldingen zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. De barstoelen zijn niet inbegrepen.



## Bijlage 2: Sanitair

---

### **Badkamer (Appartement 001)**

In de basisverkoopprijs zitten de volgende toestellen inbegrepen:

- Inloop douche met rainshower

Merk: Hansgrohe / Croma Select S280

Merk: Pro Casa Heron / 90x140 / wit of gelijkwaardig



- Meubel (Kleur kan worden gekozen door de koper)

Merk: Sleurs CLINT / Lavabo Cottage 120 cm – Links / Apron spiegelkast met led verlichting / Hansgrohe mengkraan



COTTAGE 120 L



## **Badkamer (Appartement 101/201/301)**

In de basisverkoopprijs zitten de volgende toestellen inbegrepen:

- Inloop douche met rainshower

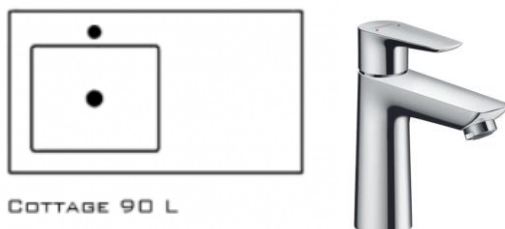
Merk: Hansgrohe / Cromo Select S280

Merk: Pro Casa Heron / 90x140 / wit of gelijkwaardig



- Meubel (Kleur kan worden gekozen door de koper)

Merk: Sleurs CLINT / Lavabo Cottage 90 cm – Links / Apron spiegelkast met led verlichting / Hansgrohe mengkraan



## **Badkamer + douchekamer (Appartement 401)**

In de basisverkoopprijs zitten de volgende toestellen inbegrepen:

### **Badkamer:**

- Inloop douche met rainshower

Merk: Hansgrohe / Cromo Select S280

Merk: Pro Casa Heron / 90x140 / wit of gelijkwaardig



- Bad

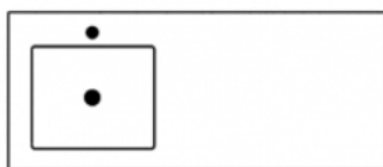
Merk: Villeroy & Boch / 1800x800

Merk: Hansgrohe / Ecostat badthermostaat comfort / Chroom



- Meubel (Kleur kan worden gekozen door de koper)

Merk: Sleurs CLINT / Lavabo Cottage 120 cm – Links / Hansgrohe mengkraan / Spiegel met led verlichting / Kolom kast



COTTAGE 120 L





### Douчекamer:

- Inloop douche met rainshower en glazen schuifdeur

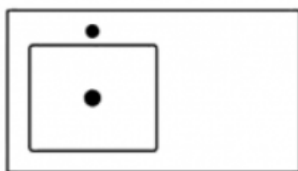
Merk: Hansgrohe / Croma Select S280

Merk: Pro Casa Heron / 90x140 / wit of gelijkwaardig



- Meubel in douчекamer (Kleur kan worden gekozen door de koper)

Merk: Sleurs / Lavabo Cottage 90 cm – Links / Spiegel met led verlichting / Hansgrohe mengkraan



COTTAGE 90 L



**Toilet (Appartement 001/101/201/301/401)**

In de basisverkoopprijs zit een hangtoilet en handenwasser

Merk: Villeroy & Boch / Novo



Merk: Duravit / 40 x 22 of gelijkaardig





## Bijlage 3: Vloeren & Faience

---

### Vloeren

In de basisverkoopprijs zitten de volgende tegels:

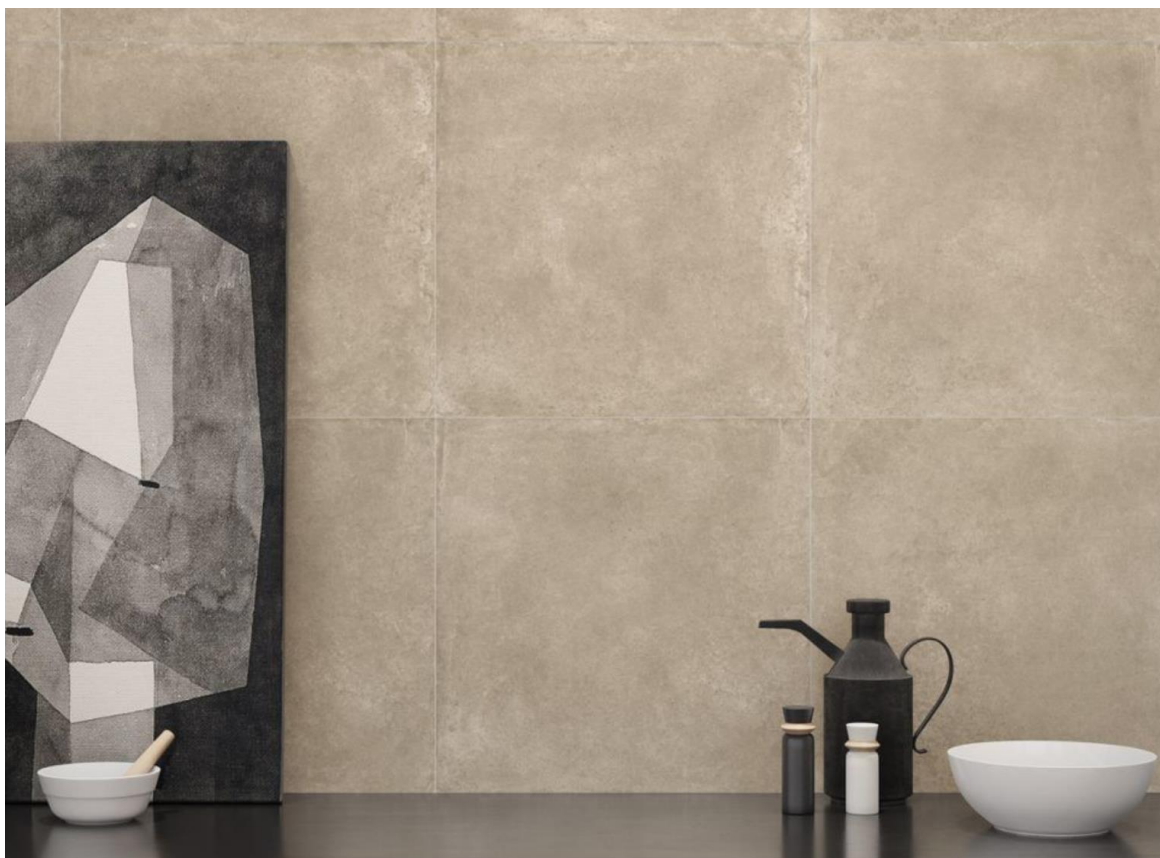
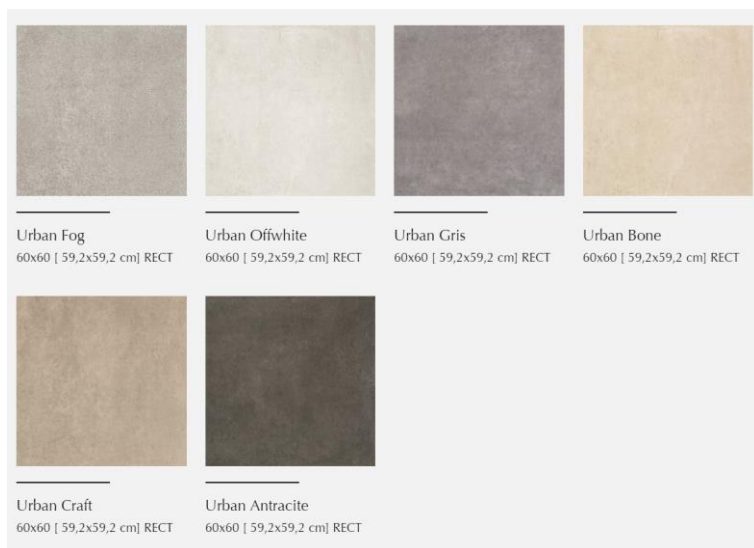
Rivigres - URBAN reeks 60x60 (€ 30.00 excl. btw en plaatsing)  
Kleuren keuze: Offwhite / Fog / Gris / Bone / Craft / Antracite



## Faïence

In de basisverkoopprijs zitten de volgende tegels:

Rivigres - URBAN reeks 30x60 (€ 30.00 excl. btw en plaatsing)  
Kleuren keuze: Offwhite / Fog / Gris / Bone / Craft / Antracite



## Bijlage 4: Opties

---

### **Option "Black"**

In de basisverkoopprijs is het sanitaire kraanwerk in kleur Chroom voorzien. Indien de koper de Option "Black" neemt, worden alle kranen in het zwart voorzien.

De meerprijs is ten laste van de koper.