

Lastenboek Huis Nicole  
IEPERSTRAAT 160 & 162 te ZONNEBEKE



## **INHOUD**

### **DEEL 1 ALGEMEEN VERKOOPLASTENBOEK**

#### **1. Algemene gegevens**

- 1.1. Situering Residentie
- 1.2. Projectteam
- 1.3. Beschrijving en oppervlaktes
- 1.4. EPB

#### **2. Grond, fundering en riolering**

- 2.1. Werfinrichting en grondwerken
- 2.2. Fundering
- 2.3. Riolering
- 2.4. Nutsvoorzieningen

#### **3. Beton-, metsel- en dakwerken**

- 3.1. Algemeen
- 3.2. Buitenmuren en metselwerk
- 3.3. Binnenmuren
- 3.4. Tussenmuren
- 3.5. Voegwerken
- 3.6. Beton- en staalwerken
  - 3.6.1. Algemeen
  - 3.6.2. Vloeropbouw
- 3.7. Dorpels onder ramen, deuren en poorten
- 3.8. Daken
  - 3.8.1. Algemeen
  - 3.8.2. Dakafvoeren en oversteken

#### **4. Gemene en privatieve delen**

- 4.1. Algemeenheden
- 4.2. De gemeenschappelijke delen
  - 4.2.1. Inrichting
  - 4.2.2. Technische uitrusting
- 4.3. De privatieve delen
  - 4.3.1. Muur- en plafondbekleding
  - 4.3.2. Bevloering en faiences
  - 4.3.3. Schrijnwerk en aluminium
  - 4.3.4. Isolatiematerialen
  - 4.3.5. Elektrische installatie
  - 4.3.6. De individuele verwarming met aardgas
  - 4.3.7. Keukens
  - 4.3.8. Sanitaire inrichting
  - 4.3.9. Ventilatie
  - 4.3.10. Balustrades en terrassen

## **DEEL 2 NOTA**

## **DEEL 3 KLANTENBEGELEIDING EN ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN**

### **1. Algemene verkoopsvoorwaarden**

- 1.1. Wijzigingen van gebruikte materialen
- 1.2. Erelon van de architect, bouwcoördinator en ingenieur
- 1.3. Werken uitgevoerd door derden
- 1.4. Plannen
- 1.5. Aansprakelijkheid
- 1.6. Principe sleutel-op-de-deur en klantenbegeleiding
- 1.7. Voorlopige en definitieve oplevering

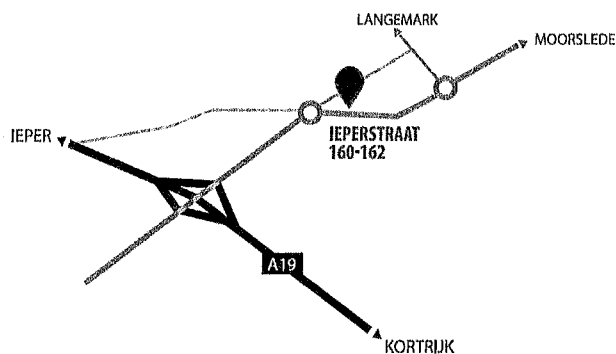
DEEL 1

# ALGEMEEN LASTENBOEK

## 1. Algemene gegevens

### 1.1. Situering Huis Nicole

Huis Nicole is een stijlvol woonproject, rustig gelegen in de Ieperstraat te Zonnebeke, op 1km van het centrum van Zonnebeke en op 2 km van de verkeerswisselaar met de A19.



Het nieuwbouwproject bestaat uit een handelspand op het gelijkvloers, waar een boekhoudkantoor komt, uit 3 appartement op het eerste- en tweede verdiep en één penthouse op het derde verdiep. Er zijn 11 ruime garages en 14 parkeerplaatsen. Huis Nicole is zowel bereikbaar vanuit de Ieperstraat als uit de Schoolweg.

De appartementen zijn ruim door hun oppervlakte en de lichtinval. Er is aandacht voor de leefbaarheid en het wooncomfort, elk appartement beschikt over een privaat terras.

Dit is een kleine en rustige residentie, het warme ontwerp met doordachte inrichting, de traditionele bouwmethode en de vooruitstrevende technieken zorgen voor een energiezuinig, duurzame en gezellig thuis.

Als eigen woning, belegging of 2de verblijf zijn deze appartementen een aanrader en beschikken ze over vele troeven;

- Ligging van het project: 10min van Ieper, 20min van Kortrijk en Roeselare. Bushalte op 200m met ieder uur verbinding naar Ieper (28min) en Roeselare (38min)
- Bereikbaarheid zowel vooraan als achteraan met een makkelijk toegankelijke parkeerzone
- Ruime parkeergelegenheden met een brede centrale toegangsweg, garages met voldoende ruimte voor berging en fietsen en parkeerplaatsen waar je zelf de grootste wagen met gemak parkeert.
- Ruime leefruimtes met privaat terras in een uiterst hoge afwerking.
- Vrije keuze met begeleiding van vloeren, keuken en badkamer.
- Energiezuinige woningen met de mogelijkheid om extra zonnepanelen te plaatsen bovenop de voorziene zonnepanelen volgens het EPB-verslag.
- Unieke kans om te kopen aan 6% btw als u voldoet aan de voorwaarden.

## 1.2. Projectteam

---

### **BOUWHEER**

Dejonckheere Topografie  
Wervikstraat 121  
B - 8980 Beselare

---

### **ARCHITECT**

Verhaeghe & Flamang  
Berten Pilstraat 28  
8980 Zonnebeke  
1

---

### **INGENIEUR**

Technisch Adviesbureau Declerck  
Kasteelstraat 210  
B - 8700 Tielt

---

### **VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE**

Feys bvba  
Professor Dewulfstraat 188  
B - 8970 Poperinge

---

### **EPB-VERSLAGGEVING**

Feys bvba  
Professor Dewulfstraat 188  
B - 8970 Poperinge

---

### 1.3. Beschrijving en oppervlaktes

	ID	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Terras 1 (m <sup>2</sup> )	Terras 2 (m <sup>2</sup> )	Slaapkamers
Eerste verdiep	1,1	77,1	19,6	2,2	1
	1,2	94,8	49,1	0,0	2
	1,3	103,8	19,6	3,1	2
Tweede verdiep	2,1	85,3	7,0	0,0	1
	2,2	94,8	19,1	0,0	2
	2,3	101,0	7,0	0,0	2
Derde verdiep	3,1	167,6	18,3	11,5	2

11 ruime garages van 2.95m x 7.00 m

15 ruime parkeerplaatsen van 2,70m x 5,50m

De oppervlaktes van de private delen, zoals weergegeven in de tabel en op de plannen, zijn indicatief en gerekend vanaf de buitenkant van de buitenmuren (bruto-oppervlaktes) tot aan de as van de gemene muren. Omwille van uitvoeringsmodaliteiten kunnen de werkelijk uitgevoerde oppervlaktes afwijken t.o.v. de goedgekeurde bouwaanvraagplannen en bovenvermelde tabel. Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of -verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze een prijsherziening kunnen betekenen.

## 1.4. EPB

Elk appartement zal voldoen aan de geldende EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) normen. De definitieve berekening wordt opgemaakt na uitvoering van alle werken.

Hierbij haalt elk appartement een apart E-peil van max E35 en S-peil van max S31 (volgens de norm van 2020). De kosten van de EPB-verslaggever en het afleveren van het nodige attest is inbegrepen in de verkoopprijs, dit behoudens ernstige wijzigingen op maat van de koper waarbij een herziening van de initiële EPB-studie noodzakelijk zou zijn.

Op deze manier bouwen we energiezuinige en duurzame appartementen voor elke koper, voorzien van optimale:

- thermische isolatie: S-peil en U- en R-waarden
- energieprestatie: laag E-peil, lage netto-energiebehoefte en de voorziening van hernieuwbare energie (zonnepanelen) conform EPB-verslag waar nodig
- binnenklimaat: ventilatiesysteem en aandacht voor oververhitting

## 2. Grond, fundering en riolering:

### 2.1. Werfoprichting en grondwerken:

De werf wordt ingericht conform veiligheidsvoorschriften en de richtlijnen opgesteld door de veiligheidscoördinator. De kosten van de veiligheidscoördinator zijn inbegrepen. De werf is enkel toegankelijk voor de aannemers en andere door de promotor aangestelde bevoegde personen voor het uitvoeren van de bouwwerken, aanvoeren van de nodige materialen, eventuele bouwkraan etc. Tijdens de duurtijd van de werken voorziet de promotor hiertoe watertoevoer, waterafvoer en elektriciteit.

De toegang tot de werf door de koper tijdens de bouwwerkzaamheden en voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering is verboden en gebeurt enkel onder begeleiding en na afspraak met de promotor of zijn afgevaardigde. Tijdens de bouwfase is één bezoek aan de werf met de klantenbegeleider mogelijk en voorzien op aanvraag, zie deel 3 'Klantenbegeleiding, algemene bepaling en voorwaarden' in dit lastenboek.

De inplanting van de meergezinswoning gebeurt overeenkomstig de goedgekeurde plannen van het studiebureau en de architect.

### 2.2. Fundering

Door een gespecialiseerd labo worden grondsonderingen uitgevoerd teneinde het draagvermogen van de ondergrond te bepalen. Dit wordt uiteengezet in het sonderingsverslag. Op basis hiervan wordt door de stabiliteitsingenieur en in samenspraak met de architect de aard, het type en dimensionering van de nodige fundering weloverwogen ontworpen voor een stevig en duurzaam gebouw.

Onder de vloerplaat wordt een kunststoffolie geplaatst die dienstdoet als vochtisolatie. Tevens wordt, conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) een aardingslus geplaatst. De uiteinden hiervan worden voorzien van een aardingsklem om de aansluiting met de elektrische installatie in het gebouw mogelijk te maken.

### 2.3. Riolering

In de meergezinswoning is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. In elk appartement onderscheiden we huishoudafvalwater (HHW) en fecaalwater (FW), zoals voorzien op de rioleringsplannen opgemaakt door de architect en conform de algemene en gemeentelijke voorschriften ter zake. Alle rioleringsleidingen worden geplaatst in voldoende aangedamde volle grond en zijn uitgevoerd in Benor gekeurde dikwandige PVC buizen van hoge kwaliteit. Het schema, diameter, verloop en helling van de buizen met eventuele ellebogen, T-stukken, reukafsnijders en verbindingen is bepaald door de architect op het rioleringsplan en garandeert een goede lozing. Het definitieve plan (as-built plan) van het aangelegde rioleringsstelsel wordt na de grondwerken



opgemaakt. De aansluitingskosten op het rioleringsnet en rioolkeuring zijn ten laste van de koper en worden afgerekend samen met de doorrekening van de andere nutsvoorzieningen (zie 2.4.).

Het fecaalwater (FW) van elk appartement wordt afgevoerd naar de droogweerafvoer (DWA). Het huishoudafvalwater (HHW) wordt via de sifonput tevens afgevoerd richting DWA.

Ondergronds wordt een regenwaterput in beton voorzien met een inhoud van 20.000l. Enkel het regenwater van het dak van de meergezinswoning komt terecht in de regenwaterput, dewelke bij een teveel wordt afgevoerd naar de RWA. De afvoer van regenwater afkomstig van de terrassen wordt afgevoerd richting RWA (vandaar is gebruik van detergents verboden). De regenwaterpomp wordt ondergebracht in de put zelf. De eigenaars van de garages, parkeerplaatsen en appartementen kunnen op deze manier gebruik maken van regenwater op de gemeenschappelijke buitenkraan.

De aansluiting van de meergezinswoning richting straatriolering wordt op een voldoende diepte en helling uitgevoerd zodat een goede afvloeiing wordt bekomen. Putdeksels van de septische put, regenwaterput en controleputten riolering worden uitgevoerd in aluminium.

## 2.4. Nutsvoorzieningen

De promotor maakt het mogelijk dat de nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas, water, telefoon en kabel kunnen worden binnengebracht in elk appartement volgens het systeem zoals beschreven. We streven ernaar de tellers en aansluitingen te voorzien op een efficiënte en gemakkelijke bereikbare plaats met minimale hinder, dewelke plaats de koper aanvaard. De plaatsing van de tellers door de respectievelijke nutsmaatschappijen, de kabling door onze technicus en de noodzakelijke keuringen worden gecoördineerd door de bouwheer en doorgerekend aan de koper. Hiervoor wordt een provisie opgevraagd van **€3.500 + btw**, betaalbaar bij authentieke akte. De eindafrekening (samen met de verrekening van de kosten, aansluitingskosten, keuring riolering en coördinatiekosten etc.) wordt opgemaakt en is betaalbaar voorafgaand aan de voorlopige oplevering.

### **3. Beton, metsel -en dakwerken**

#### **3.1. Algemeen**

Alle materialen worden nauwkeurig verwerkt volgens de regels der kunst en met de nodige vakkennis onder begeleiding en voorschrift van de architect en stabiliteitsingenieur. De koper aanvaardt dat alle muurdiktes, binnen –en buitenmuren, kunnen wijzigen en aangepast worden in functie van het advies van de stabiliteitsingenieur of studiebureau EPB en als gevolg van eventuele (gevraagde) wijzigingen. Dienaangaande kunnen deze wijzigingen aanleiding geven tot aangepaste binnenmaten van de woning.

#### **3.2. Buitenmuren en metselwerk**

Het gebouw wordt opgetrokken in kolommen en balken van gewapend beton, staal en in dragende muren in snel bouwsteen. De gevels worden afgewerkt met kwalitatieve materialen zoals een karaktervolle steen. De balustrades zijn voorzien in alu staanders met glas volgens de veiligheidsnormen (of gelijkwaardig). De gevelstenen worden stabiel verbonden met het dragend metselwerk/betonwerk door middel van zorgvuldig geplaatste spouwankers.

#### **3.3. Binnenmuren**

De binnenmuren van de appartementen worden uitgevoerd in gewapend beton of snel bouwstenen. Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk en beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering of in witte spuitplamuur.

#### **3.4. Tussenmuren**

De gemene muren tussen de individuele appartementen worden ontdubbeld om een goed akoestisch isolatiecomfort te garanderen. Ze worden uitgevoerd volgens het Party Wall systeem waarbij de twee isolerende wanden worden gescheiden door Isover glaswolplaten of dergelijk naar detail door architect en conform EPB en akoestische studie.

#### **3.5. Voegwerken**

De gevelstenen worden gelijmd en bijgevolg niet gevoegd. De getoonde 3D beelden zijn indicatief. De binnenmuren worden netjes meegaand gevoegd in cementmortel. De voegen tussen ramen, deuren en het metselwerk worden gedicht in een hoogwaardige elastische voeg in een kleur passend in het geheel en naar keuze van de architect en bouwheer.

#### **3.6. Beton -en staalwerken**

##### **3.6.1. Algemeen**

Deur -en raamopeningen in het dragend metselwerk worden opgevangen door een linteel en waar nodig met metalen liggers. Deur -en raamopeningen in het gevelvlak worden opgevangen door profielen in gegalvaniseerd staal. De vloeropbouw van het gelijkvloers en tussenvloeren wordt uitgevoerd zoals weergegeven op de plannen (volle gewapende betonplaten met druklaag) en zoals hieronder beschreven, onder begeleiding en voorschrift van architect en stabiliteitsingenieur en met het oog op optimaal thermisch en akoestisch comfort. Alternatieve uitvoeringswijze mogelijk mits goedkeuring architect en stabiliteitsingenieur.

### 3.6.2. Vloeropbouw

<b>Omschrijving (van boven naar beneden)</b>
Vloerbedekking (bv. tegels, parket, laminaat etc.), dikte volgens type materialisatie
Vlakke chape, dikte circa 60mm, die voorziet in voldoende stevigheid voor de vloerbedekking.
Akoestische onderlaag
Thermische chape of egalisatielaat
Betondal

*Dimensioneringen gebeuren op advies van stabiliteitsingenieur of studiebureau EPB.*

Staalbalken, staalkolommen, betonbalken en betonkolommen worden uitgevoerd volgens de studie en plannen opgemaakt door de stabiliteitsingenieur, de architect en overeenkomstig de geldende voorschriften. Alle metalen structurelementen worden behandeld met roestwerende verf.

### 3.7. Dorpels onder ramen, deuren en poorten

De buitendorpels op het gelijkvloers en de verdiepingen worden voorzien in blauwe hardsteen (arduin). Alle dorpels worden geplaatst zoals weergegeven op de plannen en naar een ontwerp van de architect.

### 3.8. Daken

#### 3.8.1. Algemeen

Op basis van ecologische, thermische en akoestische motieven wordt geopteerd voor de keuze van een zadeldak afgewerkt met een antraciet vlakke dakpan. De dakwerken zullen worden uitgevoerd door een kwalitatief dakdekkersbedrijf, volgens de nieuwste normen en met tien jaar waarborg. De platdakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM of versterkte roofing en garanderen een perfecte waterdichtheid.

#### 3.8.2. Dakafvoeren en oversteken

De afvoerbuizen zijn in gelaste PE, en verborgen weg gewerkt tussen de binnen- en buitenmuur.

De afwerking van de oversteken wordt uitgevoerd in rockpanel (of gelijkwaardig), geplaatst volgens de regels der kunst.

## 4. GEMENE EN PRIVATE DELEN

### 4.1. Algemeenheden:

Om een duidelijk beeld te krijgen van de manier van bouwen en de hoogte van de afwerkingsgraad, vindt u hieronder een algemene beschrijving van de gebruikte materialen, de afwerking en de diensten inbegrepen in het pakket.

Zijn ten laste van de aannemer:

-Alle verbruikskosten van de elektriciteit, water en verwarming gedurende de opbouwfase van het gebouw.

Zijn ten laste van de bouwheer:

-Kabel distributie, tot en met aansluitingscontact in appartement.

De overdracht van de leveringscontracten voor de nutsvoorzieningen gebeurt bij voorlopige oplevering. Hierbij worden de meterstanden genoteerd en doorgegeven aan de betrokken partijen.

### 4.2. De gemeenschappelijke delen

De gemene delen bestaan uit o.a.:

- inkomhal
- tellerlokaal met daarin tellerkasten voor gas, water en elektriciteit
- traphal/ lift
- gemeenschappelijke doorgang naar achter
- wandelgangen en centrale toegangsweg naar parking en garages
- de niet private groenzone kant ijzerweg

#### 4.2.1. Inrichting

- Inkomhal
  - a. Vloeren: keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
  - b. Wanden: bepleisterd en geschilderd.
  - c. Beglaasde inkomdeur in aluminium met moderne trekker als handvat en een deuropomp voor het sluiten.
  - d. Aan buitenzijde van de inkomhal wordt naast een brievenbussengeheel ook een videofooninstallatie met individuele deurbellen geplaatst
- Traphal
  - a. Trapbekleding, treden, tegentreden in gladde beton met ingegoten antislipneus of gelijkwaardig
  - b. Vloeren: keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
  - c. Wanden: geschilderd
  - d. Trapleuning

#### 4.2.2. Technische uitrusting

##### 1. Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, internet, telefoon, alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers. Tellers (gas/elek/water) worden geopend op naam van de bouwheer. Bij oplevering wordt een energie-overnamedocument opgesteld waarbij de koper de contracten van de bouwheer overneemt.

## 2. Elektriciteit

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor alle appartementen zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters voorzien. Ze worden opgesteld in het teller lokaal. De plaatsing en aansluiting van deze meters zijn ten laste van de kopers.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen, bediend door verlichte drukknoppen met timer of door detectoren of door een combinatie van de twee, om een maximum aan gebruikscomfort te bieden.

## 3. Lift

- a. In de trapzalen zal een mechanische lift voor minimum acht personen voorzien worden, die beantwoordt aan de Europese normen inzake veiligheid en snelheid.
- b. De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting en ingebouwd noodoproepsysteem bevatten.
- c. Signalisatie binnen en buiten de kooi. De liftdeuren zijn moderne en automatische schuifdeuren.
- d. De lift beschikt over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel met verdiepkeuze, deur sluiten, ...

## 4. Parlofoon, videofoon en belinstallatie

- a. In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst met videofoon die in verbinding staat met de buitenpost t.h.v. de publieke inkomdeur.
- b. De inkomdeur van de residentie wordt bediend met de videofonie door middel van een elektrisch slot met nachtsluiting.
- c. Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

## 5. Brandveiligheid

- a. Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.
- b. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvertragende deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.
- c. Eén rookdetector op batterij wordt geplaatst in elk privaatief op de locatie bepaald door de architect.

### 4.3. De private delen

De private delen omvatten het geheel van leidingen, toestellen en afwerking in ieder appartement zoals o.a.:

- de keuken en haar ingebouwde toestellen
- de sanitaire voorzieningen, haar toestellen en kraanwerk
- het binnenschrijnwerk, de deuren en hun beslag, het binnenglaswerk
- de leidingen en toestellen voor de verwarming en verluchting
- de aansluitpunten voor tv en internet
- de binnenafwerking van het appartement

#### 4.3.1. Muur- en plafondbekleding

- a. De binnenmuren van de appartementen worden bepleisterd.
- b. De plafonds worden bepleisterd.
- c. De neggen van alle ramen en deuren worden uitgepleisterd. Alle hoeken worden voorzien van hoekprofielen.
- d. Tijdelijke oppervlakteschimmels ten gevolge van vocht in de ruwbouw is niet uit te sluiten.
- e. Gedurende de eerste jaren kunnen door zetting van het gebouw kleine barsten voorkomen in het pleisterwerk die evenwel geen enkel gevaar vormen betreffende de stabiliteit van het gebouw.
- f. Schilderklaar zetten (plamuren, opschuren, elastisch voegen, ...) van muren en plafonds is ten laste van de koper.

#### 4.3.2. Bevloeringen en faiences

- a. In alle ruimtes van het appartement zijn keramische tegelvloeren formaat 60/60 cm voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de gecontracteerde aannemer/leverancier. De particuliere handelswaarde van de tegels is **31,00 €/m<sup>2</sup>**, BTW exclusief. Deze van de plinten **10,00 €/m**, BTW exclusief. Dit kan vrij gekozen worden bij Van Glabeke Bouwmaterialen te Kooigem.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement voor zover het gekozen formaat 60/60 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

In principe worden de vloeren lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen van de plinten. De aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg.

- b. De wanden in de badkamer worden ter hoogte van douche en/of bad afgewerkt met keramische wandtegels 30/60, totale oppervlakte maximum 5 m<sup>2</sup> per badkamer. Deze tegels hebben een handelswaarde van **35,00 €/m<sup>2</sup>** BTW exclusief en worden lichtgrijs of wit ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs, inclusief waterdicht doek waar nodig, is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. Ook hier kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden bij kleinere en/of grotere formaten. Buitenhoecken worden standaard afgewerkt met een mat aluminium L-profiel. Binnenhoeken en voegen tussen douche en/of bad worden afgewerkt met een elastische kitvoeg.

- c. Raamomlijsting en raamtablet: ramen worden rondom uitgepleisterd.
- d. Terrassen: de afwerking van de terrassen gebeurt met een keramische tegel met natuursteen-uitzicht of gelijkwaardige materialen volgens keuze van de architect, met een handelswaarde van **35.95 €/m<sup>2</sup>** (excl. Btw plaatsing inclusief)

#### 4.3.3. Schrijnwerken en aluminium

- a. De ramen worden vervaardigd met aluminium profielen volgens EPB vereisten.
- b. Alle binnendeuren zijn effen panelen, voorzien van grondlaag in een houtenkader zonder grondlaag en voorzien van stevig hang- en sluitwerk. Deurkrukken en scharnieren, slot en sleutelplaten volgens de keuze van de bouwheer.
- c. De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een veiligheidsrosas en -cylinder en zijn brandvertragend.

#### 4.3.4. Isolatiematerialen

Wij besteden een bijzondere aandacht aan zowel de thermische alsook aan de akoestische isolatie tegen burenhinder. Het gebouw beantwoordt aan de actuele voorwaarden waaronder de actuele strenge EPB-normen en actuele eisen met betrekking tot S en E peil.

- a. Voorgevel, achtergevel en zijgevels: de spouwmuren worden gevuld met stijve isolatieplaten en afgewerkt met metselwerk.
- b. De scheidingsmuren worden ontdubbeld en uitgevoerd in metselwerk. De spouw tussen de scheidingsmuren wordt van een akoestische isolatie voorzien. Dit alles beantwoordt aan de nieuwe EPB en akoestische normen om een normaal akoestisch wooncomfort te garanderen.
- c. De vloeren zijn isolerend: op de ruwe betonplaat komt een geluidsabsorberende en thermische isolerende laag.
- d. Alle beglazing is van het type dubbel, k-waarde 1.0.
- e. De platte daken worden geïsoleerd met stijve isolatiepanelen in polyurethaan.

De overgangen tussen de verschillende bouwdelen worden met de meeste aandacht geconcentreerd en uitgewerkt, zodat de isolatielagen ononderbroken doorlopen. Koudebrug-isolatie wordt voorzien.

#### 4.3.5. Elektrische installatie

De meters worden geplaatst in afgesloten kasten en ieder appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en automatische zekeringen zijn voorzien.

Per appartement wordt een tweede zekeringskast geplaatst op het appartement zelf.

Per garages is er een zekeringkast, die aangesloten kan worden op de zekeringskast van het appartement.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn gekeurd.

Beschrijving van de installatie: minimaal worden volgende lichtpunten en stopcontacten voorzien:

- a. Verdieping +1 en verdieping +2
  - i. Leefruimte:
    1. twee lichtpunten aan plafond
    2. zes stopcontacten waarvan twee dubbele
    3. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
  - ii. Inkom:
    1. één lichtpunt aan plafond + 1 stopcontact + 1 rookmelder
    2. voor 1.3 en 2.3 drie of vier lichtpunten
    3. voor 1.2 en 2.2; twee of drie lichtpunten
    4. lichtpunten worden bediend met bewegingssensor
  - iii. Keuken:
    1. één lichtpunt aan plafond
    2. één lichtpunt boven werkblad
    3. vier stopcontacten waarvan één dubbele
    4. aansluiting elektrische apparatuur
  - iv. Slaapkamer(s):
    1. één lichtpunt aan plafond

2. schakelaar aan bed en deur
3. drie dubbele stopcontacten
4. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon

v.Badkamer:

1. één lichtpunt aan plafond
2. lichtspots en 2 stopcontacten ingebouwd in het voorziene meubilair (waar mogelijk en/of voorzien).

vi.Toilet:

1. één lichtpunt aan plafond op beweging sensor

vii.Berging:

1. één lichtpunt aan plafond op beweging sensor
2. twee dubbele stopcontact
3. aansluiting voor gaswandketel en ventilatie unit
4. toevoerkabels voor internet, digitale tv en kabel tv via Proximus/Telenet (aansluiting aan te vragen door koper)
5. Stopcontact voor wasmachine en droogkast

viii.Terras: één dubbel stopcontact en twee lichtpunt per privaat terras ( de kleine terrassen van app 1.1 en 1.3 hebben 1 lichtpunt)

b. Verdieping +3

i. Leefruimte:

1. twee lichtpunten aan plafond
2. zes stopcontacten waarvan twee dubbele
3. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon

ii.Inkom:

1. Twee of drie lichtpunten aan plafond op beweging sensor+ 1 stopcontact + 1 rookmelder

iii.Gang:

1. Twee of drie lichtpunten aan plafond op beweging sensor+ 1 stopcontact

iv. Keuken:

1. één lichtpunt aan plafond
2. één lichtpunt boven werkblad
3. vier stopcontacten waarvan één dubbele
4. aansluiting elektrische apparatuur

v.Slaapkamer 1:

1. één lichtpunt aan plafond
2. schakelaar aan bed en deur
3. drie dubbele stopcontacten
4. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon

vi.Slaapkamer 2:

1. twee lichtpunten aan plafond
2. schakelaar aan bed en deur
3. drie dubbele stopcontacten
4. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon

vii.Badkamer:

1. één lichtpunt aan plafond
2. één stopcontact



3. lichtspots en 2 stopcontacten ingebouwd in het voorziene meubilair (waar mogelijk en/of voorzien).

viii.Toilet:

1. één lichtpunt aan plafond op beweging sensor

ix.Grote berging:

1. één lichtpunt aan plafond op beweging sensor
2. twee dubbele stopcontact
3. aansluiting voor gaswandketel en ventilatie unit
4. Stopcontact voor wasmachine en droogkast

x. Kleine berging:

1. één lichtpunt aan plafond op beweging sensor
2. twee dubbele stopcontact
3. toevoerkabels voor internet, digitale tv en kabel tv via Proximus/Telenet (aansluiting aan te vragen door koper)

xi.Terrassen: één dubbel stopcontact en twee lichtpunt per terras.

- xii. Zonnepanelen voor App 3.1 volgens EPB: 1150Wpiek. Voor de overige appartementen zijn er geen zonnepalen vereist volgende de EPB. Op het dak van het gebouw en de garages is er 10.3m<sup>2</sup> oppervlakte voorzien per appartement, dit voor ca 2.560 Wpiek. Voor appartement 3.1 is er een totale ruimte voorzien voor 19.8m<sup>2</sup>.

c. Garages

1. één LED-lamp aan plafond van 150cm – 55W.
2. één stopcontacten motor poort en één stopcontact bij deur en één stopcontact bij auto (alles gebeurd in opbouw)
3. één voedingskabel van 4G2.5 voor mogelijks toekomstige leidingen, voor laadpaal voor elektrische wagens of zonnepanelen.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroom bedelende maatschappijen en het erkend keuringsorganisme.

#### 4.3.6. De individuele verwarming met aardgas

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele en comfortabel te bedienen gasverwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie met hoogrendements condensatietekel is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw.

Regeling via een domotica syteem bedienbaar via app op smartphone

Standaard wordt een vloerverwarming voorzien

#### 4.3.7. Keukens

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen (koelkast met diepvriesvak, combi-oven, elektrische kookplaat en regeneratie dampkap) is een handelswaarde geplaatst van 7.000,00 € (excl. btw) voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is een mogelijk voorstel en niet bindend voor de verkoper. De keukens worden geplaatst door Grando Keukens te Roeselare en kunnen vrij gekozen worden.

#### 4.3.8. Sanitaire inrichting

- a. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien in: keuken, ligbad-douche en lavabo's (enkel koud water in de berging), mits meerprijs kan de bouwheer een keukenboiler voorzien.
- b. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE), temperatuur bestendig, akoestisch isolerend en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen worden voorzien in speciaal daarvoor voorziene kokers en uitgerust met ontluchtingsleidingen. Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging.
- c. Toestellen (wit):
  - WC type hangtoilet en handwasbakje met spiegel.
  - Douche van 90 x 90 cm met één doorzichtige douchedeur (en indien van toepassing één doorzichtige zijwand) voorzien van een thermostatische kraan.
  - Eén badkamer meubel en één wastafel met spiegel en mengkraan.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen-meubels bedraagt 3.500 € (excl BTW). Dit kan vrij gekozen worden bij Van Marcke te Korrijk.

#### 4.3.9. Ventilatiesysteem volgens EPB-verslaggeving.

- 4.3.10. Balustrades: de balustrades van de terrassen (uitvalbeveiliging) zijn voorzien in combinatie van aluminium frame en glas volgens aanduidingen op de plannen. De leuning is voorzien volgens de huidige veiligheidsnormen. De metalen onderdelen worden behandeld met brand- en roestwerende verf.

DEEL 2

**NOTA**

## **1. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **1.1. Wijzigingen van gebruikte materialen**

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of private delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. Bij het geval van twijfel zal de keuze van de architect gevolgd worden.

De 3D-visualisaties hebben geen bindend karakter en zijn louter illustratief.

Indien uit de stabiliteitsstudie blijkt dat doorhangende balken onvermijdelijk zijn, dan dient deze constructieve aanpassing geaccepteerd te worden.

### **1.2. Erelon van de architect, bouwcoördinator en ingenieur**

De erelonen van de architect, bouwcoördinator en de stabiliteitsingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

### **1.3. Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de voorlopige oplevering door derden te laten uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer. Indien de koper dit echter wel doet op eigen initiatief zullen alle verbonden kosten niet kunnen verhaald worden op de bouwheer en alle hieruit voortvloeiende lasten en/of schade tevens niet kunnen verhaald worden op bouwheer en architect.

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zullen de uitvoeringstermijn verlengen.

Indien de kopers bepaalde posten (keuken, vloer,..) wensen te schrappen of niet te bestellen bij de aannemer(s) aangeduid door de bouwheer zal een minprijs toegekend worden aan de kopers ten belope van 70 % van het vooropgestelde budget (exclusief BTW) voor deze post (basis: kostprijs bouwheer). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

### **1.4. Plannen**

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als benaderende afmetingen.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter de in deze bundel beschreven materialen en / of installaties wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid en het algemeen concept te schaden.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen betreft zijn de aanduidingen op de

plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen. Eventueel op de plannen aangeduide meubelen zijn als louter illustratief te beschouwen en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Dit werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

### 1.5. Aansprakelijkheid

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwheer en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.. Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

### 1.6. Principe sleutel-op-de-deur en klantenbegeleiding

Alle appartementen worden gebouwd en opgeleverd volgens het sleutel-op-de-deur principe. Het betreft een gemene opdracht :

-forfaitaire opdracht voor alle standaard voorziene materialen, budgetten, posten en verwerkingswijzen zoals beschreven in het verkooplastenboek

-verrekenbare opdracht voor de door de koper gekozen supplementaire werken en materialen of indien specifieke keuzes een wijziging vereisen ten aanzien van voorliggend verkooplastenboek.

Tijdens het bouwproces wordt u bijgestaan door een individuele klantenbegeleider. Hij is uw eerste aanspreekpunt en staat in voor de begeleiding bij het personaliseren en afwerken van uw woning. Na de aankoop ontvangt u alle informatie betreffende het verdere verloop van de bouwcoördinatie, de te bezoeken toonzalen van onze bouwpartners en de belangrijke sleuteldata. Drie planbesprekingen en één werfbezoeken kunnen worden georganiseerd met u op afspraak. Kortom, van start tot oplevering een coördinator en advies met kennis van zaken.

Het respecteren van de sleuteldata is cruciaal voor het vlotte verloop van het bouwproces, de timing en goede opvolging der werken. Ook de volgorde van keuzes dient gerespecteerd te worden omdat ze implicaties kunnen hebben op andere posten. Alle gevraagde wijzigingen of extra offertes, al dan niet besteld, kunnen mogelijkerwijs aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn vermeld in de verkoopovereenkomst en akte en een meerprijs ten gevolge van laattijdige keuzes.

De keuzes, gevraagde aanpassingen en meerwerken in afwijking van dit verkooplastenboek of de plannen kunnen enkel de afwerking van de woning betreffen. Wijzigingen aan de ruwbouw, gevels, buitenzijde en dragende structuur zijn niet toegestaan. Tijdig aangevraagde wijzigingen aan de niet-dragende binnenmuren zijn eventueel mogelijk in overleg en mits akkoord van de architect, bouwcoördinator of promotor en mits een bijkomende coördinatiekost van €250 excl. btw.

Hetzelfde bedrag zal telkens aangerekend worden bij extra samenkomsten, gevraagde wijzigingen aan reeds goedgekeurde posten, laattijdige beslissingen (bv. het overschrijden van sleuteldata of laattijdige bezoeken aan toonzalen) of indien wijzigingsvragen implicaties hebben op de uitvoeringswijze van andere posten. Indien de gevraagde wijzigingen een ingrijpende aanpassing aan het concept van de woning, ruwbouw of technieken betreffen wordt een bijkomende

coördinatiekost van €350 excl. btw aangerekend.

### 1.7. Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren per brief of per mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement of woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de méérgezinswoning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken, geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. Private delen worden enkel opgeleverd na de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden.

Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Voorafgaand aan de voorlopige oplevering van de privatieven dient de koper het saldo (laatste schijf en afrekening) volledig te betalen alvorens hem de sleutels van het appartement zullen worden overhandigd.

De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vòòr het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt en dat gedurende 1 maand na datum van dit aangetekend schrijven zonder gevolg wordt gelaten door de bouwheer en/of de architect.

Onderhavig lastenboek en plannen maken integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

<b>VOOR AKKOORD</b> De Koper(s)	<b>VOOR AKKOORD</b> De Bouwheer
------------------------------------	------------------------------------