



LASTENBOEK PARKZICHT 2

MOORSLEDESTRAAT - DADIZELE

INHOUD

DEEL 1 ALGEMEEN VERKOOPLASTENBOEK

1. Algemene gegevens

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Situering Residentie
- 1.3. Projectteam
- 1.4. Beschrijving en oppervlaktes
- 1.5. 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 gelijkvloers
 - 3.6.3. Vloeropbouw tussenvloeren
- 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
 - 4.3.11. Vestiaire
- 4.4. Optiepakketten

DEEL 2 NOTA

DEEL 3 KLANTENBEGELEIDING EN ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN

1. Algemene verkoopsvoorwaarden

- 1.1. Wijzigingen van gebruikte materialen
- 1.2. Ereloon 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 Residentie Parkzicht 2

Residentie “**Parkzicht 2**” is een stijlvol woonproject gelegen in de Moorsledestraat te Dadizele, net tegenover de site van het vroegere Dadipark.

Het geniet van de sympathie van het dorp, terwijl het zich tegelijk op een boogscheut van het commerciële hart (Roeselare) van West-Vlaanderen bevindt. Het kent in die zin ook een ideale ontsluiting in diverse richtingen dankzij het omliggend verkeersnet.

Die bijzondere troeven prikkelden **Bedoc** om hier een weldoordacht nieuwbouwproject bestaande uit 8 lichtrijke appartementen op te trekken. In Residentie **Parkzicht 2** speelt de architectuur met mature kleuren en duurzame materialen waardoor de uitstraling perfect past in een dorp als Dadizele en er tegelijk een tijdloze uitstraling wordt gecreëerd. Het project maakt deel uit van een groter geheel, waarbij fase 1 in 2020 wordt opgeleverd.

Het project bestaat uit 3 appartementen op het gelijkvloers, 2 op het eerste verdiep, 2 op de 2^{de} verdieping en 1 penthouse op de 3^{de} verdieping. Elk appartement heeft zijn eigen karakter met een bewoonbare oppervlakte van 77 tot 99 m². Ze beschikken allemaal over 2 slaapkamers en er kan voor elke woongelegenheden een garagebox worden gereserveerd op de site. Eén van de vele troeven van het project is de uitgekende prijskwaliteitsverhouding. Deze energiezuinige nieuwbouwapartementen zijn reeds beschikbaar vanaf € 215 000 excl. aankoopkosten.

De architectuur is tijdloos en gevoed met klassevolle rood-bruin genuanceerde tinten. De manier van metselen geeft een karaktervol en modern uitzicht dat zeer goed opgaat in de omgeving. Daarnaast wordt er gekozen voor hoogwaardige materialen zoals zwart aluminium schrijnwerk.

Deze energiezuinige nieuwbouwapartementen vormen meteen een meerwaarde in het kwalitatieve nieuwbouwssegment in de regio

De appartementen zijn ruim en leefbaar door hun oppervlakte en hun lichtinval. Er is aandacht voor het comfort van de terrassen zodat elke toekomstige eigenaar beschikt over een private buitenruimte die rechtstreeks grenst aan hun appartement.

Bij het ontwerp van de appartementen staan **kwaliteit** en **comfort** voorop. Er wordt veel aandacht besteed aan de praktische indeling, bergruimte en privacy. Door zowel elk appartement te voorzien van voldoende glaspartijen kan men in elk appartement genieten van veel lichtinval, wat de kwaliteit van het wooncomfort verhoogt. Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan zowel thermische als akoestische isolatie.

Ook als belegging of 2de verblijf zijn deze appartementen een aanrader en beschikken ze over vele troeven, waaronder de ligging van het project. Zowel de Westhoek (Ieper) als het standscentrum van Roeselare en Kortrijk bevinden zich allemaal binnen het bereik. Gezien de schaal van het project zal dit leiden tot een minimum aan latere opvolging en syndickosten.

Verderop volgt een overzicht met de indeling en oppervlaktes van de appartementen. Voor verdere details verwijzen we naar de bijgevoegde bouwplannen.

1.3. Beschrijving en oppervlaktes

| OVERZICHT APPARTEMENTEN | | | | | |
|-------------------------|-----|-------------|----------------------|---------------|--------|
| | ID | Slaapkamers | Oppervlakte | Tuin + terras | Terras |
| Gelijkvloers | 0.1 | 2 | 80 m ² | 50 | 6,7 |
| | 0.2 | 2 | 87,49 m ² | 35,7 | 21,64 |
| | 0.3 | 2 | 77,17 m ² | 39 | 7 |
| Eerste verdiep | 1.1 | 2 | 83,27 m ² | | 9,5 |
| | 1.2 | 2 | 87,16 m ² | | 9,5 |
| Tweede verdiep | 2.1 | 2 | 83,27 m ² | | 9,5 |
| | 2.2 | 2 | 87,16 m ² | | 9,5 |
| Derde verdiep | 3.1 | 2 | 99,21 m ² | | 9,4 |

| STAANPLAATSEN | | |
|---------------|----|-------------|
| | ID | Oppervlakte |
| Staanplaats | 1 | 18 |
| | 2 | 18 |
| | 3 | 18 |
| | 4 | 18 |
| | 5 | 18 |
| | 6 | 18 |
| | 7 | 18 |
| | 8 | 18 |

* Mindervalide parking

De oppervlaktes van de privatieve 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 dat zal vermeld staan op het EPB-attest. 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. Werfinrichting 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 zijn bezoeken 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 kunststof folie geplaatst die dienst doet 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.

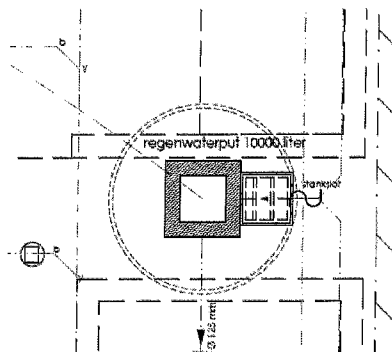
2.3. Riolering

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 10.000l. 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 en groendaken wordt afgevoerd richting RWA. De regenwaterpomp wordt ondergebracht in de put zelf. App 0.1 zal op deze manier gebruik kunnen maken van regenwater voor toilet, buitenkranen en eventueel wasmachine zonder het vervelende geluid van de pomp in het appartement.



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 beton. Daar waar er standaard verharding voorzien is wordt er een klinkerdeksel/tegeldeksel voorzien.

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 kablering door onze technicus en de noodzakelijke keuringen worden gecoördineerd door de promotor 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 studie bureau 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 snelbouwsteen. De gevels worden afgewerkt met kwalitatieve materialen zoals een karaktervolle rode baksteen. 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 snelbouwstenen. 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 traditioneel gemetst en toon op toon gevoegd, type en kleur gelijkaardig aan de eerste fase. 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 promotor.

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 een kleur passend met de gevelsteen. 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 gelijkvloers

| |
|---|
| Omschrijving (van boven naar beneden) |
| Vloerbedekking (bv. tegels, parket, laminaat etc.), dikte volgens type materialisatie. |
| Zwevende vlakke chape, dikte circa 60mm, die voorziet in voldoende stevigheid voor de vloerbedekking. Een zwevende chape wordt bekomen door het gebruik van PE-folie die wordt opgetrokken teneinde contactgeluiden te vermijden. |
| Lichte uitvullingslaag, conform EPB-studie, voorzien in PU of dergelijke. |
| Betonplaat (de funderingsplaat), gedimensioneerd volgens studie van de ingenieur. |
| Vochtwerende kunststoffolie/polyetheleenfolie |
| Zuiverheidslaag |
| Aanvulling volgens studie ingenieur voor een opbouw op voldoende draagkrachtige grond. |

3.6.3. Vloeropbouw tussenvloeren (pakket tussen gelijkvloers en verdiepingen)

| |
|--|
| Omschrijving (van boven naar beneden) |
| Vloerbedekking (bv. tegels, parket, laminaat etc.), dikte volgens type materialisatie. |
| Vlakke chape die voorziet in voldoende stevigheid voor de vloerbedekking. |
| Isolatie volgens epb verslag voor een goeie thermische en akoestische kwaliteit tussen de verdiepingen |
| Lichte uitvullingslaag voorzien in PU/EPS of dergelijke. |
| Predallen/voorgespannen gewelven volgens studie van de ingenieur. |
| Pleisterwerk (spuitplamuur) |

* 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. Koude bruggen worden vermeden door het optimaliseren volgens de 'Optie B EPB-aanvaarde bouwknopen', op deze manier loopt de isolerende lijn rond de meergezinswoning steeds mooi door.

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 ronde vorm en voorzien in zink.

De afwerking van de oversteken wordt uitgevoerd in rockpanel (of gelijkwaardig) of zichtbeton, geplaatst volgens de regels der kunst. Doorsteek onder het gebouw wordt eveneens afgewerkt met Rockpanel (of gelijkwaardig)

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.
- De overdracht van de leveringscontracten voor de nutsvoorzieningen gebeurt bij voorlopige oplevering. Hierbij worden de meterstanden genoteerd en doorgegeven aan de betrokken partijen.
- Kabeldistributie, tot en met aansluitingscontact in appartement.

Zijn ten laste van de bouwheer :

- de eerste algemene schoonmaak (vloer, ramen en raamkaders binnen en buiten, sanitair en binnenmeubilair).

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
- gemeenschappelijke berging (voor bv vuilnis / fietsen...)

4.2.1. Inrichting

- Inkomhal
 - a. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
 - b. Wanden: bepleisterd en effen geschilderd.
 - c. Beglaasde inkomdeur in aluminium met moderne trekker als handvat en een deurpomp 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 : bepleisterd en 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 tellerlokaal. 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.
- d. Thv de inkomdeuren van de woningen wordt een gewone belknop voorzien.

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. Twee rookdetectoren op batterij worden geplaatst in elk privaat 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 gehele gepersonaliseerde binnenafwerking van het appartement
- de private parkeerplaatsen

4.3.1. Muur- en plafondbekleding

- a. De binnenmuren van de appartementen (tenzij kalkzandsteen) worden glad bepleisterd en klaar voor de schilder opgeleverd.
- b. De plafonds worden afgewerkt met een vliesspuitpleister waar mogelijk (de gebruikte techniek in functie van de ondergrond).
- 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.

Onder klaar voor de schilder wordt verstaan dat o.a. het opschuren van wanden, de plamuurwerken, het opstoppen van gaatjes en het plaatsen van elastisch voegwerk dat aansluit op het pleisterwerk onder het takenpakket van de schilder valt.

4.3.2. Bevloeringen en faiences

- a. In alle ruimtes van het appartement, met uitzondering van de nachthal en de slaapkamers, zijn keramische tegelvloeren formaat 45/45 cm of 60/60 cm voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de gecontracteerde aannemer/leverancier. De particuliere handelswaarde van de tegels is **35,00 €/m²**, BTW exclusief. Deze van de plinten **12,50 €/m**, BTW exclusief. Dit kan vrij gekozen worden bij West Vlaams Tegelhuis te Roeselare.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat 45/45 cm of 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.

De nachthal en de slaapkamers zijn voorzien van fineerparket met een handelswaarde van **25€/m²** particuliere prijs, BTW exclusief. Deze van de mdf-schilderplinten **10,00 €/m**, BTW exclusief. Dit kan vrij gekozen worden bij Woodstoxx te Menen.

- b. De wanden in de badkamer worden ter hoogte van douche en/of bad afgewerkt met keramische wandtegels 25/40 of 30/60, totale oppervlakte maximum 10 m² per badkamer. Deze tegels hebben een handelswaarde van **30,00 €/m²** BTW exclusief en worden lichtgrijs of wit ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs, inclusief waterdicht doek waar nodig, is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Ook hier kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden bij kleinere en/of grotere formaten. Buitenhoeken 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 (zie hoger). De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of composiet
- d. Terrassen : de afwerking van de terrassen gebeurt met een keramische tegel met natuursteen-uitzicht of gelijkwaardige materialen volgens keuze van de architect.
Op gelijkvloers met een handelswaarde van **50 €/m²** (excl. Btw plaatsing inclusief)

Optioneel en mits meerprijs kan op de verdiepingen gekozen worden voor een houten vloer.

4.3.3. Schrijnwerken en aluminium (driekamer profiel met thermische onderbreking)

- a. De ramen worden vervaardigd met aluminium profielen. Een dubbele dichting, een driekamersysteem met thermische onderbreking en dubbele beglazing 1.0 (k-waarde) komt de isolatie sterk ten goede. Volgens de EPB vereisten. RAL kleur te bepalen door de architect.
- b. Alle binnendeuren zijn effen panelen, klaar voor de schilder, in een houten kader, voorzien van stevig hang- en sluitwerk, design deurkrukken in inox met slot en sleutelplaten.
- c. De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een veiligheidsrosas en -cylinder. Ze zijn brandvertragend en beschikken over een driepuntslot.

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, bestaande uit een isolerende uitvullaag in gespoten polyurethaan of gelijkwaardig, daarop komt de cement chape en de afwerking.
- 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 geconcipeerd 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. Alle schakelaars en stopcontacten zijn gekeurd.

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

- a. Living :
 1. twee lichtpunten aan plafond
 2. zes stopcontacten waarvan twee dubbele
 3. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
- b. Hall :
 1. één lichtpunt aan plafond + 1 stopcontact
- c. Keuken :
 1. één lichtpunt aan plafond

2. één lichtpunt boven werkblad
 3. vier stopcontacten waarvan één dubbele
 4. aansluiting elektrische apparatuur
- d. Slaapkamer:
1. één lichtpunt aan plafond
 2. schakelaar aan bed
 3. drie stopcontacten waarvan één dubbele
 4. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
- e. Badkamer :
1. één lichtpunt aan plafond
 2. lichtspots en 2 stopcontacten ingebouwd in het voorziene meubilair (waar mogelijk en/of voorzien).
- f. Toilet :
1. één lichtpunt aan plafond
- g. Berging :
1. één lichtpunt aan plafond
 2. één dubbel 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)
- h. Stopcontact voor wasmachine en droogkast in badkamer of berging.
- i. Terras: één stopcontact en één lichtpunt per privaat terras
- j. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende 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 condensatieketel is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw.

Regeling via een klokthermostaat:

Living en keuken : 22°C

Badkamer : 24°C

Slaapkamers : 18°C

Standaard wordt een verwarming met plaatstalen radiatoren voorzien. Mits meerprijs kan vloerverwarming voorzien worden.

4.3.7. Keukens

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde (geplaatst) van **9.000,00 € (excl. btw)** voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper. De keukens worden geplaatst door Keukens Vervan uit Ledegem.

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).
- 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.
 - Ligbad en/of vlakke douchetub met thermostatische kraan.
 - Lavabo(s) wordt(en) ingebouwd in meubel + spiegel en mengkraan.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen-meubels bedraagt **4.000 € (excl BTW)** .

4.3.9. Ventilatie systeem volgens EPB-verslagving.

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