

# VERKOOPSLASTENBOEK

## Residentie Leiekant II



Noordstraat 54, 8930 Menen

Een realisatie van:



## Inhoud

1.	Algemene ruwbouw .....	7
1.1	Vorbereidende werken .....	7
1.2	Grondwerken.....	7
1.3	Funderings- en betonwerken .....	7
1.4	Rioleringen .....	8
1.5	Opgaand metselwerk .....	8
1.6	Dorpel inkomdeur .....	8
1.7	Terrassen - balustrades .....	8
1.8	Voegwerken.....	9
1.9	Isolatie .....	9
2.	Wind- en waterdicht maken.....	9
2.1	Daktimmerwerken.....	9
2.2	Dakwerken.....	9
2.3	Buitenschrijnwerk.....	10
3.	Algemene delen.....	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Technieken .....	11
3.3	Diversen.....	12
3.4	Voorverwarming.....	12
3.5	Brievenbussen .....	12
3.6	Fietsenstalling.....	12
4.	Afwerking individuele appartementen .....	13
4.1	Elektrische installatie.....	13
4.2	Sanitaire installatie .....	14
4.3	Verwarmingsinstallatie.....	14
4.4	Pleisterwerken.....	15
4.5	Vloerwerken .....	15
4.6	Muurbekleding .....	16
4.7	Raamtabletten.....	16
4.8	Binnenschrijnwerk.....	16
4.9	Keukeninstallatie .....	17

4.10	Ventilatie .....	17
4.11	Brandbeveiliging.....	17
5.	Tuinaanleg .....	17
5.1	Omgevingswerken.....	17
6.	Administratieve bepalingen .....	17
6.1	Plannen.....	17
6.2	Lastenboeken en plannen .....	18
6.3	Erelonen .....	18
6.4	Nutsvoorzieningen .....	18
6.5	Kosten ten laste van de kopers .....	18
6.6	Leveranciers en aannemers van de bouwpromotor .....	19
6.7	Wijzigingen van de gebruikte materialen.....	19
6.8	Werken voor de voorlopige oplevering.....	19
6.9	Toegang tot de werf .....	19
6.10	Oplevering – eerste opkuis.....	19
6.11	Zetting van het gebouw.....	19
6.12	Meubilering .....	20
6.13	Meerwerken .....	20
6.14	Gemengde opdracht.....	21
6.15	Besluit.....	21
7.	Opleveringen .....	21
7.1	Voorlopige oplevering .....	21
7.2	Definitieve oplevering .....	21

## Inleiding

Ten einde de toekomstige eigenaars een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving, werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Iedere entiteit wordt volledig afwerkt met duurzame, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke materialen. Er wordt aan alle eisen van de energieprestatieregelgeving voldaan.

De doordachte planopbouw en binnenindeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om bewoners een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde laboverslagen.

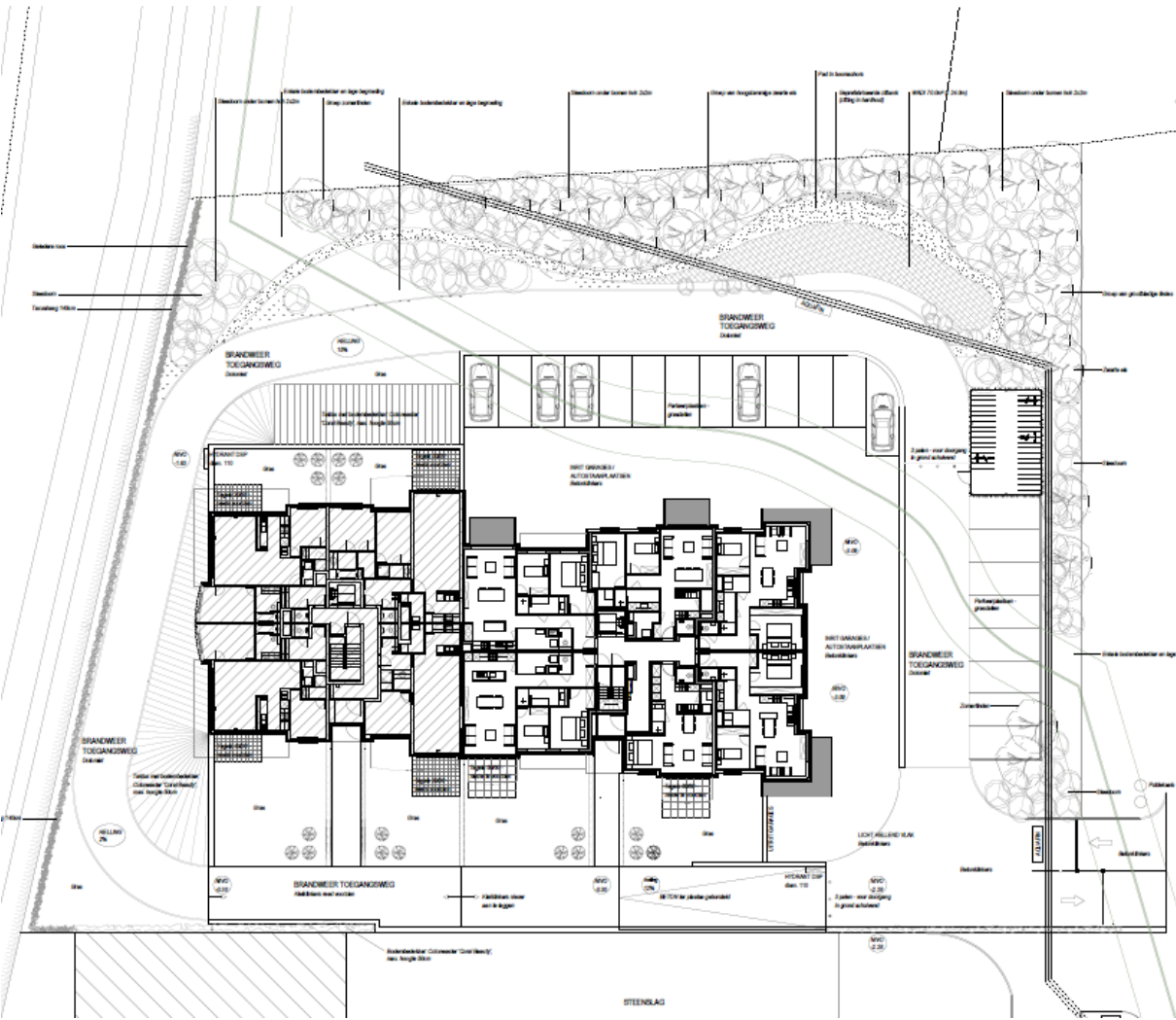
Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding van de architect, de ingenieur stabiliteit en de projectleiding van de bouwheer.

Dit verkoopslastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopplannen. Als er in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft dit verkoopslastenboek integraal van toepassing.

De volgende partners zijn betrokken bij het project:

<b>BOUWHEER:</b>	<b>Immo Four NV</b> Hollandseschuurstraat 1 8953 Wijtschate
<b>ARCHITECT:</b>	<b>Ontwerp- en architectenbureau Lecluyse bvba</b> Bessemstraat 2 8790 Waregem
<b>STABILITEIT:</b>	<b>Ingenieursbureau Van Geluwe L.</b> Bilkenstraat 13 8540 Deerlijk
<b>AANNEMER:</b>	<b>Bouwonderneming Henri Govaere NV</b> Heulsestraat 79 8860 Lendeledede
<b>VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE:</b>	<b>VeCoBo</b> Meerstraat 40/01 8790 Waregem
<b>EPB VERSLAGGEVER:</b>	<b>VeCoBo</b> Meerstraat 40/01 8790 Waregem

# Inplantingsplan



## Projectomschrijving

IMMO FOUR NV realiseert een meergezinswoning met 36 appartementen gelegen in de Noordstraat 54 te Mene. Het betreft een woonvolume bestaande uit 6 bovengrondse bouwlagen en een ondergrondse kelder. Tijdens het ontwerp werd heel wat aandacht besteed aan de afwerking en woonkwaliteit.

Het concept is doordacht ontwikkeld met oog voor optimale functionaliteit en wooncomfort. Via de leefruimte, met plaats voor een zithoek en een eettafel, hebben alle bewoners direct toegang tot hun privaat terras.

In de ondergrondse kelder zijn er 36 parkeerplaatsen voorzien. Dit laat de bewoners toe om gemakkelijk en veilig hun wagen te parkeren. De tellerlokalen voor water, gas en elektriciteit bevinden zich ook in de ondergrondse kelder.

De appartementen zijn uitgerust met TV-distributie, water, elektriciteit, telefonie en gas. De aansluitingen van de nutsmaatschappijen zijn niet inbegrepen in de prijs.

Het gebouw is als volgt opgebouwd:

- Kelderverdieping met
  - 4 grote garageboxen
  - 8 garageboxen
  - 11 overdekte staanplaatsen
  - 13 open staanplaatsen
  - 6 kelderbergingen
  - Tellerlokalen water, gas en elektriciteit (fase 1)
- Gelijkvloerse verdieping met
  - Inrit naar ondergrondse kelderverdieping
  - 1 inkomgedeelte met brievenbussen en parlofonie
  - 8 bovengrondse parkeerplaatsen
  - 6 appartementen met privaat terras
- 1<sup>ste</sup> verdieping met
  - 6 appartementen met privaat terras
- 2<sup>de</sup> verdieping met
  - 6 appartementen met privaat terras
- 3<sup>de</sup> verdieping met
  - 6 appartementen met privaat terras
- 4<sup>de</sup> verdieping met
  - 6 appartementen met privaat terras
- 5<sup>de</sup> verdieping met
  - 6 appartementen met privaat terras

# 1. Algemene ruwbouw

## 1.1 Voorbereidende werken

De promotor zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Menen. Haar onderhoud valt ten laste van de promotor gedurende de ganse tijd van de onderneming. De promotor heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de promotor.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de hoofdwaterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), riolering, TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de keuringen en waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen.

Vallen ten laste van de promotor:

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval vóór de voorlopige aanvaarding van de werken.
- Het borstelschoon maken van de verschillende appartementen.

Gedurende de bouwtermijn wordt voor deze werf een ABR-polis (alle bouwplaatsrisico's) onderschreven door de bouwheer.

## 1.2 Grondwerken

De graaf- en grondwerken worden uitgevoerd op basis van fundering- en rioleringsplannen en onder toezicht van de bevoegde ingenieur.

## 1.3 Funderings- en betonwerken

De funderings- en betonwerken worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de bevoegde ingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Belgische normering.

De vloeren in de ondergrondse garage worden uitgevoerd in gladde gepolierde beton. De helling naar de ondergrondse garage wordt voorzien in geborsteld beton of gelijkwaardig.

De dragende constructies worden uitgevoerd in silicaat of beton dit volgens de ingenieursstudie.

De verticale wanden, balken en kolommen van de eventuele kelderverdieping worden uitgevoerd in beton of gelijkwaardig.

De wanden en het plafond van de kelderverdieping worden niet bepleisterd.

De scheidingsvloeren tussen de verschillende leefniveaus worden uitgevoerd in gewelven en/of predallen met oplegwapening of variante volgens studie van de bevoegde ingenieur. Ze worden ter plaatse voorzien van de nodige oplegwapening en worden opgestort met beton.

De trappen worden uitgevoerd in zichtbare prefabbeton. De leuning en/of handgrepen zijn in staal of aluminium.

Een aardingslus wordt voorzien onder of naast de fundering. De twee uiteinden worden omhoog gebracht ter hoogte van de elektriciteitsmeters in een daarvoor voorziene ruimte. Levering en plaatsing volgens de jongste uitgave van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

## **1.4 Rioleringen**

Plaatsing volgens de plannen van het rioleringsstelsel in PVC of PE, Benor-gekeurd.

De diameters en lengtes van de buizen worden bepaald door de bevoegde ingenieur en/of architect om een snelle afwatering te garanderen. Er wordt volgens de voorwaarden van de bouwvergunning de nodige septische putten en regenwaterputten voorzien.

## **1.5 Opgaand metselwerk**

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in silicaatsteen, snelbouwstenen of beton.

Niet dragende binnenmuren worden gerealiseerd met gipsblokken of een gelijkwaardige variëte. Ze worden na de deskundige plaatsing behangklaar afgewerkt.

De buitenmuren worden als volgt samengesteld:

- Silicaatsteen of snelbouwstenen of betonelementen
- Isolatie (gefixeerd door isolatieklemmen), dikte volgens de EPB-normering van bouwvergunning.
- Gevelbekleding in opgaand metselwerk, gevelpanelen en houten gevelbekleding

Op het gelijkvloers wordt ter hoogte van de plint een dichting voorzien tegen opstijgend vocht.

## **1.6 Dorpel inkomdeur**

De dorpel van de inkomdeur die toegang geeft tot het gebouw is in blauwe hardsteen.

## **1.7 Terrassen - balustrades**

Alle gelijkvloerse terrassen zijn uitgevoerd in betonklinkers of betontegels. Uitkragende terrassen zullen uitgevoerd worden in geprefabriceerde betonelementen. De borstweringen worden uitgevoerd in glas met verticale steunen. Terrassen worden omwille van de privacy afgescheiden door een wand zoals aangeduid op het plan van de architect. Terrassen op platte daken zullen uitgevoerd worden in grote vlakke betontegels op tegel dragers.



## **1.8 Voegwerken**

Ramen en buitendeuren worden opgespoten met een elastische voeg op zwelband. Dit dient om de 2 jaar gecontroleerd te worden door de eigenaar.

## **1.9 Isolatie**

Thermische en akoestische isolatie worden uitgevoerd conform de EPB-normering van de bouwvergunning.

## **2. Wind- en waterdicht maken**

### **2.1 Daktimmerwerken**

#### **2.1.1 Hellende daken**

De dakconstructies van de verdiepingen wordt uitgevoerd in gedrenkte Europese Douglas met traditionele of industriële spanten of gelijkwaardig. De nodige verbindingen en verstevigingen worden op de traditionele wijze gerealiseerd met voldoende overlappingsen en nagels. Op het uiteinde van de spanten is een volle plank voorzien waarop de gootslab rust.

Een ringbalk wordt geplaatst waar nodig teneinde de dakconstructie op te vangen.

Deze constructie kan eveneens op voorstel van de promotor en/of architect vervangen worden door een gelijkwaardige variante.

#### **2.1.2 Dakvlakvensters**

Volgens aanduiding en volgens grootte op de plannen worden dakvlakvensters geplaatst.

#### **2.1.3 Boordplanken, dakkapel en gevelbekleding**

Worden uitgevoerd in plaatmateriaal volgens voorstel van de architect. Aanleunend bij fase 1.

### **2.2 Dakwerken**

#### **2.2.1 Hellende daken**

De dakbedekking van het hellend dak is voorzien van tegelpannen.

Het onderdak bestaat uit een cementgebonden onderdakplaat of een onderdakfolie. Daarop worden gedrenkte stoflatten en daarna panlatten genageld. De daken worden eveneens voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal en dampscherm in functie van verlaging van het E- en K- peil.

#### **2.2.2 Zinkwerken**

Zichtbare goten en afleiders zijn in zink. Model volgens voorstel van bevoegd architect.

De afwerking van het dakgeheel aan de geveldoorgangen, slapers, dakkapel en dergelijke wordt op een degelijke manier uitgevoerd met lood en/of zink zodat een perfecte afdichting van het dak wordt bekomen.

### 2.2.3 Platte daken

Op de platte daken wordt een hellingschape aangebracht, voorzien van dakisolatie (dikte volgens EPB berekening). Om een optimale waterdichting te bekomen wordt een bitumen bekleding voorzien. Deze constructie kan eveneens op voorstel van de promotor en/of architect vervangen worden door een gelijkwaardige variante.

## 2.3 Buitenschrijnwerk

### Ramen

De ramen zijn in pvc, kleur en type volgens voorstel van de bevoegde architect. De opendraaiende ramen hebben een draaibediening. Alle ramen zijn voorzien van superisolerende dubbele beglazing conform EPB. Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen van de architect.

### Gemeenschappelijke inkomdeur

De gemeenschappelijke inkomdeur wordt uitgevoerd volgens voorstel van de architect. De bedoeling is een stijlvol geheel te creëren. De voordeur van het gebouw is in pvc, kleur en type volgens voorstel van de bevoegde architect.

### Garagepoort inrit ondergrondse verdieping

De sectionale garagepoort is volgens voorstel van de bevoegde architect. Deze automatische poort wordt voorzien van een individuele afstandsbediening en een sleutelcontact. Er wordt een individuele afstandsbediening voorzien per ondergrondse parkeerplaats.

## **3. Algemene delen**

### **3.1 Algemeen**

De inkomzassens worden decoratief afgewerkt met aangepaste verlichting die geïntegreerd worden in het concept van de architect.

De vloeren van de inkomhal en hallen van de gemeene delen worden bepaald door de architect. Deze worden gerealiseerd met een keramische tegel voor intensief gebruik.

De inkomdeur wordt voorzien met parlofonie. De voordeur van de inkomhal kan vanuit het appartement ontgrendeld worden.

De brievenbussen en parlofooninstallatie worden stijlvol aangebracht.

Dit alles volgens detailplan van de architect, auteur der bouwplannen.

### **3.2 Technieken**

#### **3.2.1 Sanitair**

In de keldergarage wordt er een dienstkraan voorzien.

#### **3.2.2 Elektriciteit**

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op een aparte meter.

Voor de bediening van de verlichting in de gemeenschappelijke hallen zullen er bewegingssensoren geplaatst worden. De traphal en keldergarage worden voorzien van drukknoppen met tijdsinstelling of verlichtingstoestellen met ingebouwde bewegingsdetectoren.

De verlichting wordt bepaald volgens de lichtstudie van de bevoegde technici, rekening houdend met een optimaal lichtcomfort en de veiligheidsvoorschriften van de brandweer.

#### **3.2.3 Branddetectie**

Ten behoeve van de brandmelding worden handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien. Er worden conform de wettelijke bepalingen en conform de eisen van de brandweer voldoende brandhaspels (1 per verdiep) en handblussers voor brandbestrijding voorzien.

#### **3.2.4 Liftinstallatie**

De lift zal beantwoorden aan de normen inzake veiligheid en snelheid. De lift zal een telefoon, een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten en is stijlvol afgewerkt. Er zijn telescopische deuren voorzien. De lift wordt voorzien van een stopplaats op elke verdieping, waar een gemeenschappelijke hal aanwezig is.

### **3.3 Diversen**

#### Pleisterwerken

De muren van de inkom, bordessen en trappen van de bovengrondse verdiepingen worden gepleisterd (1 lagig systeem) of voorzien van een spuitcrepi of een gelijkwaardige variante.

#### Schilderwerken

Alle muren en plafonds van de gemeenschap zullen worden geschilderd met uitzondering van de ondergrondse verdieping welke onbehandeld blijven.

De liftdeuren, vlakke deuren en inkomdeuren aan de gemeenschapszijde zullen worden geschilderd of worden afgewerkt geplaatst. Er zijn geen schilderwerken voorzien in de appartementen en ondergrondse kelder.

#### Tellerlokaal

Het tellerlokaal is steeds toegankelijk voor alle bewoners en diensten. Dit lokaal is reeds voorzien in fase 1.

### **3.4 Voorverwarming**

Ten einde het gebouw voldoende te drogen om een onmiddellijke bewoning toe te laten bij de oplevering, zal voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gezet worden. De verbruikte energie is ten laste van de kopers.

### **3.5 Brievenbussen**

De brievenbussen worden geplaatst in het gemeenschappelijke sas op niveau 0 volgens afspraken met de bevoegde postdienst.

### **3.6 Fietsenstalling**

Er is een overdekte gesloten fietsenstalling voorzien met 1 staanplaats per appartement.

## 4. Afwerking individuele appartementen

### 4.1 Elektrische installatie

De installatie beantwoordt aan het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de plaatselijke distributiemaatschappij. De installatie wordt uitgevoerd met VOB-draden, in pvc buizen. De volledige installatie vertrekt vanaf de teller. De keuring gebeurt door een erkend controle-organisme.

De schakelaars en stopcontacten zijn wit en van het merk Niko of gelijkwaardig. Alle elektriciteitsleidingen worden in de muur verwerkt.

De elektrische installatie is per ruimte als volgt samengesteld:

PLAATS	LICHPUNT 1 RICHTING	LICHPUNT 2 RICHTING	STOPCONTACT ENKEL	STOPCONTACT DUBBEL
Berging	1		2	
Keuken	2			2
Living		2	2	2
Inkom/hal		2	1	
Toilet	1			
Hoofdslaapkamer	1		3	
Slaapkamer(s)	1		2	
Badkamer	2		2	
Terras	1			
Privatieve kelder	1			

Tevens zijn volgende algemene voorzieningen inbegrepen:

PLAATS	TOESTEL	AANTAL
Inkom binnen	Parlofoon	1
Leefruimte	Wachtleiding telefoon, TV en data	3
Keuken	Voeding kookplaat, oven, dampkamp, koelkast, vaatwasser	5
Berging/wasplaats	Voeding wasmachine, droogkast, ventilatie	3
Centrale verwarming	Voeding CV	1
Living	Leiding thermostaat	1

Het type en de plaats van de lichtarmaturen op de terrassen wordt door de architect bepaald. Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen met uitzondering van 1 verlichtingsarmatuur op het terras per appartement. De plaats van de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten in de privatieven wordt vooraf besproken in overleg met de aannemer.

## 4.2 Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen van water zijn in VPE kunststof. Afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandige PVC. Het warm water wordt geproduceerd op aardgas.

TOESTEL	KOUD WATER	WARM WATER
Dienstkraan wasmachine	1	-
Gootsteen keuken	1	1
Toilet: hangtoilet	1	-
Toilet: handenwasser	1	-
Bad of douche	1	1
Lavabo	1	1
Vaatwasser	1	-

De plaatsing ten belope van de voorziene toestellen is voorzien in het bestek. De toestellen dienen gekozen te worden bij de leverancier aangeduid door de aannemer. Indien bijkomende werken worden besteld zal ook de plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend. Indien de voorgestelde toestellen niet meer verkrijgbaar zijn, zullen ze vervangen worden door evenwaardige.

Toe- en afvoer water voor wasmachine is voorzien in de berging. De droogkast van de koper moet van het condenserende type zijn.

De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt er een individueel voorstel uitgewerkt.

Dit type appartement beschikt over een handelswaarde inzake sanitaire toestellen voor een totaal van 2.500,00 euro (excl. BTW).

## 4.3 Verwarmingsinstallatie

Gecombineerde verwarmingsinstallatie per appartement bestaande uit:

- Individuele condensatiegaswandketel voor warm water en centrale verwarming: voor alle appartementen is er een ketel voorzien met een vermogen volgens de grootte van het appartement berekend door de installateur. Eveneens zorgt deze ketel voor de warmwaterproductie van de basis installaties.
- Witgelakte plaatstalen paneelradiatoren met muuraansluiting zijn er in alle ruimtes voorzien, behalve in de inkom, berging, toilet en gemeenschappelijke lokalen.

Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, behalve in de leefruimte waar een klokthermostaat voorzien is.

Alle radiatoren zijn ontworpen om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van – 10°C.

- Living: 22 °C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18 °C
- Keuken: 20 °C

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren, eventueel met uitzondering van de leiding rond de collector en de condensatieketel in de berging.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

Ingeval van wijzigingen van de indeling van de appartementen, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (bv. Als één plaats voorzien aan 18 °C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

#### **4.4 Pleisterwerken**

Wanden en plafonds worden schilderklaar afgeleverd (dit wil zeggen: 'klaar voor de schilder': de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond: schuren en plamuren). Wanden in gipsblokken worden afgelmd, wanden in metselwerk of beton worden bezet in pleister. De onderzijde van de breedvloerplaten wordt afgewerkt met een spuitpleister.

De aandacht wordt erop gevestigd dat er kleine barstjes kunnen optreden te wijten aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp van de bouwmaterialen. Deze zijn niet de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier enkel om haarscheurtjes niet om eventuele grotere barsten. Kleine barstjes en haarscheurtjes te wijten aan de zetting van het gebouw zijn normaal bij nieuwgebouwde woningen en appartementen en worden niet aanzien als gebreken.

#### **4.5 Vloerwerken**

De keramische tegelbevoering is voorzien op een gladde chape/ondervloer. De handelswaarde voor de tegels, bij de leverancier toegewezen door de promotor, is € 25 excl. btw per m<sup>2</sup>. Het formaat is 45 x 45 cm, recht geplaatst.

Er worden bijhorende plinten voorzien volgens keuze van de tegel. De handelswaarde van de plinten bedraagt € 8,00 per lopende meter exclusief btw.

De koper kan evenwel zijn vloerafwerking kiezen in de toonzaal van de ons toegewezen leverancier.

Voor alle andere plaatsingswijzen, materialen of formaten (groter of kleiner) zal een aparte prijsofferte aan de klant opgemaakt worden.

Standaard is een grijze voeg voorzien. Een voeg meegaand met de kleur van de tegel kan een meerprijs inhouden.

In de kelder is er een betonvloer voorzien.

## Ondervloeren

Teneinde een optimale akoestische isolatie te bekomen wordt de ondervloer opgebouwd uit 3 lagen: een uitvullingslaag, een isolatielaag en een zand-cement ondervloer.

### Ondervloer – uitvullingslaag:

Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt er een gespoten thermische isolatielaag voorzien. De uitvullingslaag op de verdiepingen bestaat uit een lichte cellulaire mortel en dient ter nivellering van de verschillende leidingen die op de draagvloer liggen. De dikte en materiaal volgens berekening EPB.

### Ondervloer – geluidsisolatie:

De appartementsvloeren worden vanaf verdieping 1 over hun gehele oppervlakte voorzien van een geluidsisolatie, dikte en materiaal volgens berekening EPB. Deze isolatie wordt aan de zijkanten omhooggetrokken tot op de hoogte van de plint ofwel wordt een elastische randstrook tegen de muren geplaatst. Deze plaatsingswijze garandeert een perfecte “zwevende vloer” en verhindert de contactgeluiden tussen de verdiepingen.

### Ondervloer – zandcement

De eigenlijke ondervloer bestaat uit een zandcement mengsel eventueel verstevigd met een netwapening of met staalvezels. De dikte wordt bepaald door de architect.

## **4.6 Muurbekleding**

In totaliteit is 4 m<sup>2</sup> wandbetegeling inbegrepen in de badkamer. De handelswaarde van de wandtegel is 20,00 €/m<sup>2</sup> excl. btw. De plaatsing is recht. Voor plaatsingswijzen kleiner dan 15/15 of groter dan 30/30, alsook andere plaatsingswijzen (listel, diagonaal, ...) zal een aparte prijsofferte aan de klant opgemaakt worden.

## **4.7 Raamtabletten**

Aan alle ramen die niet tot op de vloer komen is een venstertablet voorzien in natuursteen, volgens voorstel van de promotor.

## **4.8 Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaan, met standaardmaten 73/78/83 x 211,5cm, geplaatst in een MDF omlijsting of gelijkwaardig. Ze zijn voorzien van een dagslot en inox deurkruk. De inkomdeuren van de appartementen zijn effen branddeuren en zijn voorzien van een cilinderslot. Optioneel kan een veiligheidsdeur voorzien worden. Op vraag van de klant zal hiervoor een prijsofferte opgemaakt worden.

### Gesloten garageboxen (bij aankoop)

Deze garages worden afgesloten met een handmatig bediende kantelpoort. Automatisatie kan mits opleg. Er is een lichtpunt voorzien met bewegingsdetector.



## 4.9 Keukeninstallatie

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd in hoogwaardige materialen. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt individueel een keukenvoorstel uitgewerkt. Standaard wordt de keuken voorzien van een kolomkast, boven- en onderkast, keramische kookplaat, anderhalve spoelbak met mengkraan in een kunststof werkblad, motorische dampkap (max. 350m<sup>3</sup>/u), vaatwasser, conventionele elektrische inbouwoven of microgolfoven, geïntegreerde koelkast.

### Uitvoering:

De handelswaarde van de keukens geleverd en geplaatst bedragen 5.000,00 € excl. BTW. Deze handelswaarde laat toe om uw keuken af te werken met kwalitatieve materialen.

De plaatsing van keuken en toestellen zoals hierboven beschreven is inbegrepen. Indien bijkomende werken worden besteld zal de plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend.

## 4.10 Ventilatie

Waar nodig wordt een statische natuurlijke en/of mechanische ventilatie voorzien. Overeenkomstig met EPB.

## 4.11 Brandbeveiliging

Optische rookmelders worden geplaatst in de inkomhal van ieder appartement.

# 5. Tuinaanleg

## 5.1 Omgevingswerken

De tuin en omgevingswerken worden uitgevoerd volgens voorstel van de bouwheer en dienen te voldoen aan de bepalingen van de vergunning. De privaatieve en gemeenschappelijke tuinen worden ingezaaid afgeleverd. De kosten voor onderhoud van de tuinen met privaatief genotsrecht zijn ten laste van de respectievelijke kopers-eigenaars.

# 6. Administratieve bepalingen

## 6.1 Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De architect heeft altijd het recht extra kokers/verlaagde plafonds te voorzien indien noodzakelijk. De getekende meubels op de uitvoeringsplannen zijn louter illustratief.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot enige vorm van schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, of ontbinding van de koop te eisen.

## **6.2 Lastenboeken en plannen**

De promotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde overheden.

## **6.3 Erelonen**

De erelonen van de architect, de ingenieur, de veiligheidscoordinator en de EPB-verslaggever welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden en zal dit aan de klant doorgerekend worden.

## **6.4 Nutsvoorzieningen**

De kosten van de voorlopige aansluitingen voor water, gas en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten koste van de bouwpromotor. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, trekputten, TV-FM-distributie) zijn NIET in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De kosten voor indienststelling en plaatsing van individuele meters zijn ten laste van de koper. Deze aansluitingen worden door de bouwpromotor gecoördineerd. Deze aansluitkosten zijn bij aanvang van de werken niet gekend en worden hierdoor achteraf verrekend. Wachtbuizen voor elektriciteit, water, telefoon, teledistributie, enz.. zijn voorzien vanaf de woning tot de rooilijn. Eventuele bijkomende putten en sleuven voor aansluitingen zijn niet inbegrepen. Indien nodig, is het aan te raden dat de klant, in samenspraak met de bouwpromotor, zelf zo vlug mogelijk de aansluiting van de kabeldistributie en telefoon aanvraagt.

## **6.5 Kosten ten laste van de kopers**

De volgende kosten zijn altijd ten laste van de koper:

- Registratiekosten op de waarde van het evenredig grondaandeel
- BTW op de constructiewaarde
- De notariskosten / kosten opstellen van statuten
- De definitieve aansluiting- en installatiekosten van meters op elektriciteit, water, telefoon en kavel-TV, internet, riolering
- Alle taksen en eventuele waarborgen
- De eventuele kosten voor verwarming / bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming / droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen

## 6.6 Leveranciers en aannemers van de bouwpromotor

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaken die door de bouwpromotor wordt aangeduid. Alle werken worden uitgevoerd door de aannemers aangeduid door de bouwpromotor.

## 6.7 Wijzigingen van de 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, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolgd afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. Indien in het lastenboek melding wordt gemaakt van de benaming "handelswaarde", dan dient hieronder te worden verstaan: de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf. Vb. Indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil 'handelswaarde' zeggen: de particuliere verkoopprijs. Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als "... of gelijkwaardig".

## 6.8 Werken voor de voorlopige oplevering

Het is de koper niet toegelaten om werken, van om het even welke aard, vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden.

## 6.9 Toegang tot de werf

Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de promotor. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het eventuele, begeleide bezoek gerespecteerd te worden. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

## 6.10 Oplevering – eerste opkuis

De lokalen zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis met verwijdering van puin en afval. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

## 6.11 Zetting van het gebouw

De barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en anderzijds als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van gebruikte materialen zijn geen reden tot weigering van de voorlopige oplevering, noch tot het formuleren van bezwaren of voorbehoud bij de voorlopige

oplevering, noch tot het uitstellen van betaling, en ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken of behangwerken in de privatieven kan niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

## 6.12 Meubilering

De meubilering, verlichting of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

## 6.13 Meerwerken

De klant verbindt er zich toe de materialen zoals elektriciteit, sanitair, verwarming, keuken, ... te kiezen bij de leveranciers aangeduid door de aannemer.

De wijzigingen die aan voorliggende "Korte Technische Omschrijving" op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren.

De bouwpromotor behoudt zich het recht om detailwijzigingen aan te brengen aan vornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Indien er door de klant werken worden aangevraagd moet dit schriftelijk aan de promotor worden meegedeeld en voorgelegd ter goedkeuring aan de bouwheer. Meerwerken gebeuren steeds na schriftelijke mededeling van de prijzen zodat er met kennis van zaken kan beslist worden. Elke wijziging aangevraagd door de klant, alsmede meerwerken kunnen steeds een verlenging van de bouwtermijn met zich meebrengen. Wijzigingen worden slechts uitgevoerd wanneer de bijhorende uitvoeringsplannen door de koper ondertekend zijn ter goedkeuring. Het is de koper niet toegelaten om veranderingen door te voeren of werken uit te voeren aan het appartement voor de voorlopige oplevering. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Indien zachte bevoering, parket of laminaat wordt voorzien, zal deze pas geplaatst worden nadat de chape voldoende uitgedroogd is. De onmogelijkheid tot het plaatsen van deze bevoering zal evenwel nooit een reden kunnen zijn voor het niet aanvaarden van de voorlopige oplevering. De opleveringstermijn zal dan ook verlengd worden met dezelfde periode als nodig.

Indien er door de klant werken worden aangevraagd met een speciale plaatsingswijze moet dit schriftelijk aan de promotor worden meegedeeld. Is dit niet het geval dan wordt de plaatsingswijze bepaald door de bevoegde aannemer.

## 6.14 Gemengde opdracht

Deze opdracht is een gemengde opdracht, omvattende:

- Een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten
- Een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.  
Na het vastleggen van de keuzes wordt door de aannemer-promotor een verrekeningsvoorstel opgemaakt dat voor akkoord wordt ondertekend door de koper. Voor elke nadien aangepaste wijziging t.o.v. deze overeenkomst kan een administratieve kost van 10% van de verrekening worden aangerekend (met een minimum van 125 €).
- Een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming gelicht worden. In voorkomend geval heeft de promotor het recht een administratieve kost van 10% en een winstderving van 20% aan te rekenen op het verrekende bedrag.

Na het vastleggen van de keuzes wordt door de aannemer een verrekeningsvoorstel opgemaakt dat voor akkoord wordt ondertekend door de koper.

## 6.15 Besluit

Dit bestek werd opgemaakt om toe te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend. Hierbij verklaart de koper zich eveneens akkoord met de algemene verkoopvoorwaarden.

# 7. Opleveringen

## 7.1 Voorlopige oplevering

Wanneer de werken beëindigd zijn, het goed bewoonbaar is, vraagt de aannemer de voorlopige oplevering aan van de werken. De voorlopige oplevering impliceert de aanvaarding der werken en gebeurt uitdrukkelijk door het opstellen van een proces verbaal. De kleine gebreken, nog uit te voeren werken worden neergeschreven en behandeld tussen de voorlopige en definitieve oplevering. Gedurende de periode van een jaar na de voorlopige oplevering waarborgt de aannemer de verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek. Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek. De 10-jarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

## 7.2 Definitieve oplevering

Indien de koper binnen het jaar na de voorlopige oplevering geen opmerking heeft, wordt de definitieve oplevering automatisch ingesteld.

DE KOPER BEVESTIGT DAT HIJ GRONDIG KENNIS HEEFT GENOMEN VAN HETGEEN IN DIT BESTEK IS VERMELD.

VOOR AKKOORD,

AANKOOP VAN HET APPARTEMENT..... + AUTOSTAANPLAATS.....

ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDEN VAN:  
TEGEN TEKENEN VAN DEZE OVEREENKOMST DOOR DHR. PIERRE GOVAERE, GEDELEGEERD  
BESTUURDER VAN IMMO FOUR NV

HANDTEKENING,

**DE KOPER**

DHR. ....

MEVR. ....

**MET ALS ADRES**

.....

.....

**DATUM :** ...../...../.....

**DE VERKOPER**

**IMMO FOUR NV**

HOLLANDESCHUURSTRAAT 1

8953 WIJTSCHATE

**VERTEGENWOORDIGD DOOR:**

Dhr. Pierre Govaere

Gedelegeerd bestuurder



**IMMO FOUR**