

Verkooplastenboek residentie “De Roodbaard”

Roodbaardstraat 40/42
8560 WEVELGEM



Architect:

BURO II & ARCHI + i

Hoogleedsesteenweg 415

8800 Roeselare

T. 051 21 11 05

F. 051 22 46 74

info@b2ai.com

lastenboek versie 26/10/2017

A/ALGEMEEN.....	5
1. DUURZAAM BOUWEN	5
2. Zetting van het gebouw	5
3. Voorschriften en richtlijnen	5
Op alle vlakken zullen de wettelijk opgelegde normen behaald worden en dit op datum van de goedgekeurde bouwvergunning 16/09/2015.	5
4. Onderhoud der gebouwen	6
5. Verzekering	6
6. Veiligheidscoördinatie	7
B/DAKENPLAN.....	7
C/ OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN	8
D/OPBOUW MEERGEZINSWONING	8
E/ RUWBOUW	9
1. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN	9
2. KELDER.....	9
3. METSELWERKEN	9
4. Gewapend beton	9
5. Rioleringen	9
6. Dakwerken.....	10
7. Dakgoten en regenafvoeren.....	10
8. Geluidsisolatie vloeren	10
9. Thermische isolatie.....	10
10. Dakisolatie.....	10

11. Vochtisolatie	10
12. Pleisterwerken.....	10
13. Buitenschrijnwerk.....	11
14. Beglazing.....	11
15. Lift	11
16. Ventilatie	11
F. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	12
1. BEVLOERINGEN.....	12
2. Schrijnwerken.....	12
3. Elektriciteit	12
4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen.....	12
5. Schilderwerken	12
6. Brandbeveiliging	12
G. PRIVATE GEDEELTEN	13
1. Bevloering	13
2. Schrijnwerken.....	13
3. Keukeninrichting.....	14
4. Elektrische installatie	14
5. De individuele centrale verwarming	15
6. Sanitaire installatie	16
7. Terrassen.....	16
H. OPMERKINGEN	17
1. Wijzigingen van gebruikte materialen	17
2. Lastenboek	17
3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator	17

4. Werken uitgevoerd door derden	17
5. Plannen	18
6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper	18
7. Klantenbegeleiding.....	19
8. Private aansluitingen	19
9. Aansprakelijkheid.....	19
10. Private prestaties.....	20
11. Oplevering	20
12. Opmerkingen	20

A/ALGEMEEN

1. Duurzaam bouwen

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energieprestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de EPB-verslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent het K- en E-peil van de woonentiteiten, d.m.v. een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

K-peil: houdt hoofdzakelijk rekening met de isolaties van alle buitenschildelen (vloeren, muren, daken), buitenschrijnwerk en beglazing. Een K-peil van maximum K40 wordt vereist.

Het E-Peil houdt ook gedeeltelijk rekening met isolaties maar vooral met de technische installatie (type verwarming en ventilatie). Een E-peil van maximum E60 wordt vereist. (zonder hernieuwbare energie is dit max. E54.)

Het behalen van de vereiste K- en E-waarden, is geen streven op zich, maar zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woning en het aangename leefklimaat binnenin de woning eenmaal ze bewoond wordt.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering, telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in de woning en zodoende voor een meerwaarde van uw woning op termijn.

2. Zetting van het gebouw

De krimp- en uitzettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteren deze niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

3. Voorschriften en richtlijnen

Op alle vlakken zullen de wettelijke opgelegde normen behaald worden en dit op datum van de goedgekeurde bouwvergunning 16/09/2015.

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woonentiteiten:

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN - NBN STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk 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 en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de bouw.
- KB van 25/01/2011 en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = veiligheidscoördinatie.
- Energieprestatieregelgeving (EPB) d.d. 11 maart 2005 en 22 december 2006 en 8 mei 2009 en 19 november 2010, meer bepaald de eisen geldig op 01/01/2015.

De bouwheer kan te allen tijde de in dit verkooplastenboek beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt en/of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, e.d. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de architect, het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

Alle op het plan voorkomend meubilair en voorstellen van keuken, badkamer en ingemaakte kasten is niet in de verkoop inbegrepen en is louter ter illustratie.

4. Onderhoud der gebouwen

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake.

De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

5. Verzekering

Voor al onze werken is er een ABR(Algemene Bouwplaats Risico's)-verzekering afgesloten door de bouwheer.

6. Veiligheidscoördinatie

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatiedagboek 'Veiligheid' bijhouden en aanvullen, het postinterventiedossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering.

B/DAKENPLAN

C/ OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

De Roodbaard bvba realiseert 26 appartementen op deze site, gelegen aan de Roodbaardstraat te Wevelgem.

Het betreft traditionele appartementen die in een moderne stijl opgetrokken worden.

Het gebouw bestaat uit 3 verdiepingen. De gelijkvloerse appartementen bevinden zich reeds op een halve verdieping boven het maaiveld.

Het ontwerp biedt voldoende variatie om een appartement naar eigen smaak terug te vinden en creëert tal van parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarages waarop het gebouw opgetrokken wordt. Elke wooneenheid kan beschikken over een eigen autostandplaats. Elk appartement beschikt over een gesloten of open keuken met zicht op de ruime living, bestaande uit een eetruimte en zithoek. Elke living is voorzien van een opengaand raam, dat uitgeeft op een terras. De wooneenheden zijn gevarieerd en beschikken ofwel over 1,2 of 3 slaapkamers en een badkamer.

D/OPBOUW MEERGEZINSWONING

De bouwplaats wordt verondersteld vrij toegankelijk te zijn voor vrachtwagens en bouwkranen. Het perceel is hoger gelegen dan het straatniveau.

Indien ondergrondse of bovengrondse leidingen de werken zouden hinderen, moeten deze aangeduid en verplaatst worden op kosten van de bouwheer/opdrachtgever.

De meergezinswoning wordt uitgezet volgens de plannen van de architect. Daartoe dienen de wettelijke eigendomsaaltjes zich te bevinden op iedere hoek van het bouwperceel. Kunnen de perceelsgrenzen niet exact worden gedefinieerd, dan is het noodzakelijk voor de bouwheer/opdrachtgever om de eigendomsaaltjes te laten uitzetten door een erkend landmeter. Alle ontstane afval tengevolge van de werkzaamheden van de opdrachtgever wordt verwijderd en afgevoerd door de opdrachtgever, op het einde van de werf.

De veiligheidscoördinator stelt een veiligheids- en gezondheidsplan op dat bijgehouden en opgevolgd wordt. De werf wordt, in het kader van deze veiligheidscoördinatie, afgesloten na de werkuren.

Principieel is het de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het verkochte goed. De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaandelijke aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de projectleider die het uitvoeringsdossier beheert en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf. De bouwheer is niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen indien hieraan verzaakt wordt.

E/ RUWBOUW

1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie en de EPB-studie.

2. Kelder

Alle ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in betonblokken of gewapend beton, en dusdanig behandeld dat een perfecte waterdichtheid van de keldermuur verzekerd is. De binnenmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken of snelbouw metselwerk achter de hand opgevoegd, of in gewapend beton. De toegang naar de keldergarage is afgesloten op het einde van de helling met een automatische sectionaal poort. Bij iedere standplaats is een afstandsbediening voorzien van de algemene toegangspoort. Iedere berging is voorzien van een schilderdeur. De keldervloer zal een gepolierde betonvloer zijn. Gezien na het polieren hier en daar nog gestut moet worden, kunnen er plaatselijk kleine oneffenheden aanwezig blijven.

3. Metselwerken

Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen

- Dakbedekking met roofing
- Gevels met witte bepleistering (crepi op isolatie) / gevelmetselwerk in licht grijze paramentsteen
- Balkons in architectonisch beton – kleur lichtgrijs
- Balustrades: aluminium frame met glas, type elite 30 WInsol

VOEGWERK RONDON DE RAMEN

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastisch voegwerk.

4. Gewapend beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaat opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.

5. Rioleringen

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur. Rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof (PVC), Benor gekeurd en/of gelijkwaardig materiaal.

6. Dakwerken

De platte daken zullen uitgevoerd worden in roofing. Volgende opbouw zal gerespecteerd worden: onder de dakdichting zal een isolatie van minstens 8 cm geplaatst worden, daaronder een damp scherm en dit op het hellingsbeton van minimum 5 cm met de noodzakelijke helling om aan de wettelijke normen te voldoen. De gewelven zullen uitgevoerd worden volgens de studie van de ingenieur

7. Dakgoten en regenafvoeren

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink en PE.

8. Geluidsisolatie vloeren

De vloeropbouw is als volgt:

- Betongewelven of predallen als vloerplaat
- Daarop wordt uit een uitvullingslaag van gespoten PUR geplaatst, met daarop een akoestische isolatie.
- De akoestische isolatie wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden.
- zwevende chape van ongeveer 5 cm.

9. Thermische isolatie

De muren worden voorzien van isolatie zoals voorzien in de epb-voorstudie.

10. Dakisolatie

Zoals vermeld onder punt 5 is er een drukvaste isolatieplaat voorzien. De dikte wordt bepaald volgens EPB-studie.

11. Vochtisolatie

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige DPC, EPDM of roofing.

12. Pleisterwerken

Alle muren worden behangklaar afgeleverd. De binnenbepleisteringen in de privatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4m² maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm², spaanstrepen, zandkorrels). De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbepleisteringen hangen af van de belichting van het oppervlak.

De bepleisteringen die afgewerkt worden met een verlaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB)

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de pleisterwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. een beoordeling bij schierend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze. De plafonds en betonwanden worden bezet met spuitplamuur. Wanden in gipsblokken worden gelisseerd. Wanden in metselwerk worden bepleisterd.

Tijdens de werken kan het zijn dat het water uit het verse pleisterwerk zorgt voor tijdelijke schimmelvorming daar er niet tijdig kan verlucht worden. Dit is een tijdelijk fenomeen en kan gemakkelijk door de koper verholpen worden door het pleisterwerk schoon te maken met een mengsel van 1/3 bleekwater 2/3 water.

De kelderverdieping wordt niet gepleisterd.

13. Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn vervaardigd uit PVC met thermische onderbreking en voldoen aan de technische specificaties. RAL-kleur van de ramen wordt bepaald door de architect.

14. Beglazing

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende dubbele beglazing met K-waarde van maximaal 1,0 te voldoen aan EPB-normen.

15. Lift

De lift is conform aan de Europese richtlijn en is afgewerkt met spiegels, met een vaste of mobiele telefoonaansluiting, handgreep en bedieningspaneel.

16. Ventilatie

De appartementen worden mechanisch geventileerd door een individueel mechanisch luchtafvoersysteem. Het gaat om een systeem C+ vraaggestuurd: mechanische extractie en natuurlijke toevoer via roosters in de ramen. De extractie is vraaggestuurd.

Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkasten moet dus condenserend zijn.

F. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

AANGEWENDE MATERIALEN EN VOORZIENINGEN

1. Bevloeringen

In de trapzalen zal de vloer in keramische tegels, zijn en voorzien zijn van tegelplinten op de overloop, zonder plinten aan de treden zelf, en dit volgens de keuze van de architect. De trappen zullen ook bekleed worden met keramische tegels. Indien er gepolierde beton voorzien is in de gemene delen wordt deze niet afgewerkt.

2. Schrijnwerken

Beglaasde inkomdeur met deurgreep en deurpomp waardoor deze zelfsluitend is. Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal: beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement, en ontgrendeld vanop de binnenpost van de parlofonie en voorzien van een deurpomp voor het automatisch sluiten.

3. Elektriciteit

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhal.

Deze videofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te ontgrendelen.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

De brievenbussen bevinden zich in de inkom.

5. Schilderwerken

Alle gemeenschappelijke delen, behalve de kelderverdieping, worden afgewerkt. De schilderwerken alsook de behandeling indien schimmelvorming optreedt in de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

6. Brandbeveiliging

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandbeveiliging.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandwerende deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

G. PRIVATE GEDEELTEN

1. Bevloering

Keramische tegels in de badkamer, keuken, hall, living, WC en slaapkamers.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Handelswaarde 35.00 €/m² incl. BTW.

MDF-plinten (voorgeschilderd, eerste laag, eindlaag dient nog aangebracht te worden) worden standaard voorzien tegen de muren.

Handelswaarde 4.50 €/lm incl. BTW.

Badkamer: rondom de badkuip of douche worden de muren tot aan het plafond bezet met wandtegels. De badkuip wordt uitbekleed.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn.

Handelswaarde 30.00 €/m² incl. BTW.

2. Schrijnwerken

De ramen worden vervaardigd uit PVC, voorzien van dubbele beglazing. Raamomlijstingen worden in hout uitgevoerd of ingepleisterd. De raamtabletten met een handelswaarde van 230.00 €/m² incl. BTW zijn in natuursteen (type mocca crème). Er worden geen raamtabletten aan de schuiframen voorzien, er wordt wel MDF voorzien. Binnen- en voordeuren, type schilderdeuren, worden voorzien van slot en deurgreep, met een deuromlijsting van MDF.

De inkomdeur van het appartement is een beschilderbare, brandwerende deur met Ei 30 en voorzien met een cilinderslot in combinatie met het slot van de inkomdeur van de Residentie en dit volgens sleutelplan. De inkomdeur van de appartementen wordt enkel aan de buitenzijde geschilderd conform de totaalafwerking van de gemeenschappelijke delen. De binnendeuren zijn van het type 'vlakke schilderdeuren'. Tussen de hall en de living wordt een beglaasde deur voorzien.

3. Keukeninrichting

Standaard zijn inbegrepen: boven- en onderkasten met deuren, de deurpanelen en kasten zijn uitgevoerd in formica of melanine.

Volgende toestellen zijn voorzien:

- inox spoeltafel met druiplak (1+1/2)
- een verchroomde ééngatsmengkraan met mobiele hals
- huishoudtoestellen:
 - vitro-ceramische kookplaat
 - warme lucht oven
 - dampkap met koolstoffilter
 - koelkast met diepvriesvak (1,1 meter hoog)
 - vaatwasmachine

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de keukenleverancier.

- **De keuken heeft een handelswaarde van 6.000,00 € incl. BTW** (kasten en toestellen samen) voor de appartementen 0.1, 0.9
- **De keuken heeft een handelswaarde van 7.000,00 € incl. BTW** (kasten en toestellen samen) voor appartementen 0.2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 1.02, 1.03, 1.04, 1.06, 1.07, 1.08, 1.09, 1.10, 2.02
- **De keuken heeft een handelswaarde van 8.000,00 € incl. BTW** (kasten en toestellen samen) voor appartementen 1.01, 1.05, 2.01, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 2.07

Alle andere afbeeldingen van de keukens zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan bezorgd door de keukenbouwer van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen. Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan individuele wensen, hierbij zal een verrekening in min of meer worden opgemaakt.

4. Elektrische installatie

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technische reglement en de voorschriften van de dienstleverende maatschappij.

De installatie omhelst ondermeer de distributieleiding en de armaturen voor de gemeenschappelijke delen. Lichtpunten in traphal zijn met minuterie.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. De installatie omvat geen luchters, spots of plafonniers in de private delen

Een plan met de plaatsing van de elektrische doelen wordt aan iedere koper ter goedkeuring voorgelegd.

Metingsstaat van de elektriciteit:

- Living
 - 4 stopcontacten
 - 2 lichtpunten
 - 1 TV-aansluiting
 - 1 videofoon met deuropener (of in hall)

- 1 telefoonleiding
- thermostaat op netstroom
- Keuken 4 stopcontacten
 - 1 aansluiting voor kookplaat
 - 1 aansluiting voor dampkap
 - 1 aansluiting voor vaatwas
 - 1 aansluiting voor koelkast
 - 1 aansluiting voor combi-oven
 - 1 centraal lichtpunt
- Slaapkamers 1 centraal lichtpunt
 - 2 stopcontacten
 - 1 tv-aansluiting met stopcontact op hoogte (in één slaapkamer)
- Badkamer 1 lichtpunt
 - 1 stopcontact
 - 1 lichtpunt boven spiegel
- Hall 1 lichtpunt
- Toilet 1 centraal lichtpunt
- Berging 1 centraal lichtpunt
 - Zekeringskast
 - 1 dubbel stopcontact voor wasmachine
 - 1 stopcontact voor mogelijke plaatsing aftakdoos distributie
 - Distributiekabel met signaal voor 1 TV-Aansluiting
- 5 extra stopcontacten vrij te kiezen
- 2 extra kabel voor distributie vrij te kiezen
- 2 UTP vrij te kiezen

5. De individuele centrale verwarming

In de slaapkamers en badkamer worden radiatoren voorzien.
 IN de living en keuken is er een vloerverwarming

De installatie is strikt individueel per appartement met een wandketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt. De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen, hij beantwoordt aan de Belgische normen.

De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.
 De radiatoren zijn plaatstaal radiatoren en zijn voorzien van een purgeerkraantje.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een temperatuur van -10° C.

- Living 22°C
- Slaapkamer 16°C
- Keuken 20°C
- Badkamer 24°C

6. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie (SAX) wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in WICU koper, de afvoerleidingen in kunststof.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de verkoopsplannen.

Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering van de eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

BADKAMER

Een ingebouwde douchekuij in wit acryl voorzien van een glasplaat en een verchroomde ééngreepsmengkraan met glijstang en mobiele handdouche.

Inbouw lavabo in witte uitvoering, inbegrepen verchroomde ééngreepsmengkraan en een afsluitkraan. De lavabo is ingewerkt in een meubel met onderkast en spiegel.

WC

Een hangtoilet in wit porselein, met een doorspoelbak met spaarknop, witte zitting, verchroomde afsluitkraan.

Een handwasbakje in wit porselein, inbegrepen een koudwaterkraan; verchroomde afsluitkraan.

7. Terrassen

De terrassen zijn in afgewerkte prefab elementen. Op de roofing daken zal er gewerkt worden met tegels die op het terras geplaatst zullen worden, die tegels zullen een keuze zijn van de architect. Tegels zullen voorzien zijn op tegel dragers. Leuningen worden uitgevoerd volgens plan en keuze architect.

H. OPMERKINGEN

1. Wijzigingen van gebruikte materialen

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procedés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken...

Alle materialen dienen echter van eerste keuze te blijven en te beschikken over dezelfde kenmerken om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

2. Lastenboek

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van interieurwerken of diegene die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die aangevraagd zijn door de koper. De kostprijs voor deze administratieve aanpassing dient aangerekend te worden, dit met een minimum van 200euro voor het aanpassen van de plannen en te vermeerderen met de gevraagde wijzigingen gevraagd door de koper. Dit geldt eveneens indien de ingenieur plannen dienen aangepast te worden om de wijziging uit te kunnen voeren.

4. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten, voor de voorlopige oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien de koper dit niet naleeft heeft dit de onmiddellijke voorlopige oplevering tot gevolg en is de bouwheer van alle garanties en verantwoordelijkheid ontslagen

De bouwpromotor is ook niet aansprakelijk voor schade door werken uitgevoerd door derden in de opdracht van de koper

De werken en leveringen dienen uitsluitend uitgevoerd te worden door de aannemers en leveranciers aangesteld door de bouwheer. In het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs inbegrepen stelposten zijn enkel in dit geval geldig. Indien de koper eigen aannemers of leveranciers wenst aan te stellen kan dit (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werkplanning) mits uitdrukkelijk akkoord van de bouwheer en onder toepassing van een aftrek van slechts 70% van de voorziene waarde van de post. Bovendien dienen de materialen en het materieel nodig voor de uitvoering van deze, aan de aanneming onttrokken leveringen en werken door de koper zelf tot in zijn eigendom gebracht worden zonder enige tussenkomst of verplichting van de bouwheer. De bouwheer draagt dan ook geen enkele verantwoordelijkheid naar beschadiging of verlies van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken. Door de werken aan te vangen aanvaardt de derde aannemer de bevonden toestand met uitsluiting van elke later betwisting. Constructieve delen, technische

installaties en delen onderhevig aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen niet uit de overeenkomst genomen worden

5. Plannen

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend. Tijdens de werkzaamheden wordt de controle der werken door de architect gewaarborgd.

6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woonentiteiten, op aanvraag van de koper, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven.

Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woonentiteit, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

De ontwikkelaar of verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase.

Ingeval van wijzigingen aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase, wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de ontwikkelaar/verkoper ontslagen betreffende enige aansprakelijkheid hieromtrent.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz., voor het aanpassen van plannen is ten laste van de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De koper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of ethische of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeeltes die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

Bij aanvraag van niet uitvoering van werken wordt 70 % van de handelswaarde van het toestel of materiaal en 70 % van de kostprijs voor levering en plaatsing in min verrekend.

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bv Keuken/vloeren/sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

7. Klantenbegeleiding

De projectontwikkelaar staat borg voor de goede begeleiding van haar klanten en stelt een stylist(e) aan die de koper adviseert bij zijn/haar inrichting van woning of appartement.

Keuken, sanitair, vloer- en wandbekleding alsook inplanting van technische uitrusting worden met klant besproken bij de respectievelijke aangestelde aannemer/leverancier

Elke koper heeft recht op 5uur klantenbegeleiding en planaanpassing. Extra uren worden aangerekend aan 65euro/uur excl BTW. Het niet opnemen van de voorziene uren kunnen geen aanleiding geven tot teruggave van deze voorziene totaalwaarde

Indien wenselijk, kan de koper extra beroep doen op deze stylist(e) aan een uurtarief van....

8. Private aansluitingen

De private aansluitingen op de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, aardgas, TV distributie en telefoon, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de individuele kopers worden aangevraagd door de aannemer op naam van de koper en aan de koper gefactureerd.

Aansluiting op riolering is in kostprijs inbegrepen (ten laste van de verkoper).

9. Aansprakelijkheid

De promotor 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.

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

Kleine afwijkingen in min om meer – tot 1/20- tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

10. Private prestaties

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle decoratie- en schilderwerken in de privatieve, verlichtingsarmaturen in de privatieve, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair; (ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopplannen), de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, BTW, registratierechten, de bouwaksen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

11. Oplevering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,... is te laste van de kopers.

12. Opmerkingen

Alle foto's en bemating op plannen die in dit verkooplastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkooplastenboek op het verkoopplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting en ingemaakte kasten.

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar

ALGEMEENHEDEN

De werken worden uitgevoerd volgens de hier bovenvermelde beschrijving, waarop deze overeenkomst is gesteund, ook al zouden andere vermeldingen zijn aangebracht op het plan.

Opgemaakt op

Beide partijen verklaren zich hiermee akkoord en tekenen,

De bouwheer, De opdrachtgever,