

# VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie Dergent  
Pastoor Dergentstraat - Gelrode



Koper: .....

Appartement .....

Parking: .....

Berging : .....

---

## Waarom kiezen voor Residentie Gelrode?

- Hier kiest u voor de toekomst, dat uw appartement een langere meerwaarde behoudt.
- Begeleiding van A tot Z
- Geen verrassing kosten na aankoop.
- PVC ramen met de beste K waarde
- Ventilatiesysteem D
- Zeer goede isolatienormen / Akoestische isolatie
- Volledige afwerking
- Inspraak op alle binnen afwerkingen
- Overal vloer/laminaat/parket aan € 30 m<sup>2</sup> voorzien alsook plinten aan 8€ m<sup>2</sup>
- In de gemeenschappelijke delen worden licht armaturen voorzien (traphallen, kelder, terrassen).
- Parkeerplaats en berging in de kelder
- Gemeenschappelijke fietsen staanplaats
- Zonnepanelen bij alle appartementen volgens EPB regeling

01	-	INLEIDING
02	-	AFBRAAKWERKEN
03	-	RUWBOUWWERKEN
04	-	AFWERKING PRIVATIEVE DELEN
05	-	TECHNISCHE INSTALLATIES
06	-	LIFTINSTALLATIE – PERSONENLIFT EN AUTOLIFT
07	-	GEMENE DELEN
08	-	OMGEVINGSAANLEG
09	-	KLANTENBEGELEIDING
10	-	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

## 01 Inleiding

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van het project:

Architect:	Bert Nauwelaerts
Ingenieur stabiliteit:	Chalybs bvba
EPB en veiligheid:	Studiebureau Impact
Bouwheer:	Projectbouw Gebroeders Verschueren BVBA

Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften :

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordeningen van de bouwtoelating

## 02 Afbraakwerken

### 2.01 Afbraak- en Opruimingswerkzaamheden

Afbraak van de bestaande opstallen, opruiming van het puin en het bouwrijp maken van het bouwterrein indien van toepassing.

## 03 Ruwbouwwerken

### 3.01 Grondwerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de ondergrondse parking, de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

### 3.02 Funderingen in gewapend beton

Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de kwaliteit van de ondergrond.

Onder de ruwbouw wordt een aardingslus voorzien.

### 3.03 Rioleringen - algemene bepalingen

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC, volgens het ontwerp van de architect/uitvoerder.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te vangen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende plaatselijke gemeentelijke bouwverordeningen.

Het gebruik van een vergruizer (groenten, afval, toilet, enz.) wordt niet toegestaan.

Aansluitingskosten en kosten voor keuring zijn ten laste van de eindklant, koper.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke onderaannemer technieken.

Dit geldt ook voor de rook- en warmteafvoerinstallatie. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies.

### **3.04 Betonwerken**

Overeenkomstig de studie ingenieur in prefab of gewapend beton.

- vloer en dakplaten
- balken en kolommen
- trappen
- wanden
- terrassen
- ...

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De onderzijden van de platen boven de kelder zijn glad en blijven in het zicht, de voegen tussen platen blijven zichtbaar.

Lichte scheurvorming in vloeren of wanden, ten gevolge van de werking of de kruip van het beton of de zetting van het gebouw, wordt als normaal beschouwd.

Terrassen worden uitgevoerd in prefab zichtbeton. De kleur en oppervlaktestructuur wordt bepaald door de architect. Kleurverschillen zijn inherent aan het gekozen materiaal.

De architectuurplannen zijn dienaangaand zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en voldoen aan de Belgische normen.

Waterdichting beton volgens de normering van het WTCB.

### **3.05 Binnenmetselwerk en scheidingswanden tussen appartementen**

Het dragend metselwerk en scheidingsmuren tussen de appartementen worden uitgevoerd in snelbouw baksteen, betonsteen, gewapend beton of kalkzandsteen of gelijkwaardig.

Het niet dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouw of gipsblokken naar keuze van de architect.

### **3.06 Terrassen**

De uitpandige terrassen bestaan uit een prefab zichtbeton. Kleurverschillen zijn inherent aan het gekozen materiaal.

Afwatering via natuurlijke afloop of spuwers.

1<sup>ste</sup> verdiep en inpandige terrassen worden uitgevoerd in terrastegels 50/50 op tegeldraggers, keuze door de architect.

### **3.07 Gevelmaterialen**

De samenstelling van de gevels gebeurt met kwalitatief hoogwaardige materialen volgens het ontwerp van de architect.

Het type gevelsteen of -bekleding, verband en kleurkeuze wordt bepaald door de architect.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

### **3.08 Isolatie**

Keuze van materiaal en dikte worden bepaald door de EPB-studie.

#### **Geluidisolatie**

De bouwheer streeft de eisen van de Belgische Norm NBN S01 - 400 - 1 : 2008 '*Akoestische criteria in woongebouwen*' voor normaal akoestisch comfort na, enkel zendruimte buiten de woning.

Diverse maatregelen om aan de bovenstaande norm te voldoen, worden opgenomen in het ontwerp en de realisatie. Enkele voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief):

- De scheidingsmuren tussen de appartementen worden principieel gebouwd als ont dubbelde muren voorzien van een akoestisch isolatiemateriaal.

#### **Thermische isolatie**

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben van K30 of minder conform EPB regelgeving.

Elk onderdeel zal aan de in de energieprestatieregelgeving opgelegde U-max voldoen. Elk appartement zal een maximaal E-peil hebben van E30, daarenboven dient het te voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen en is oververhitting niet toegelaten.

### **3.09 Dakbekledingen - algemene bepalingen**

Voor elke uitvoering levert de aannemer schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor volledige waterdichtheid van de dakbekleding.

#### ***Dakbekleding - platte daken***

- draagstructuur volgens de studie ingenieur
- hellingsbeton waar nodig
- isolatie, conform de isolatienorm en EPB regelgeving.
- nodige dichtingslagen
- hellend dak met pannen

- zonnepanelen voor alle appartementen volgens de EPB studie van het studiebureau op het dak voorzien.

### ***Manueel openende rookevacuatiekoepels***

Elke traphal wordt op het bovenste niveau steeds voorzien van een aangepaste koepel/luik voor evacuatie van rookgassen in geval van brand teneinde de veiligheid in geval van brand te optimaliseren.

### **3.10 Buitenschrijnwerk**

Alle buitenschrijnwerk is vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken pvc. De kleur en materiaalkeuze wordt bepaald door de architect.

Plaatsing van het buitenschrijnwerk volgens de regels van de kunst.

De isolerende beglazing is helder en voldoet aan de eisen opgelegd door de geldende EPB regelgeving.

De algemene toegangsdeuren van het gebouw zijn van aluminium, dit omwille van zeer intensief gebruik.

Ter hoogte van de terrassen op de verdiepingen en aan de ramen die tot op de grond komen wordt een borstwering geplaatst. Ontwerp, uitvoering en kleur naar keuze van de architect.

Indien door de EPB-norm vereist worden de ramen voorzien van een buitenzonweringssysteem (manueel). Het type en de kleur van de zonwering wordt bepaald door de leidinggevende architect.

Raamdorpels in arduin.

Raamhorren zijn niet inbegrepen.

### **3.11 Ondergrondse parking**

De ondergrondse parking zal bereikbaar zijn via een inrit, en zal worden voorzien van een automatische poort, waarbij de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de architect.

De poort wordt voorzien van een codeklavier en 1 afstandsbediening per parkeerplaats. Een bijkomende afstandsbediening is een supplement waarvoor gekozen kan worden. Deze kost zal dan verrekend worden aan de eindklant.



## 04 AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

De koper heeft de mogelijkheid om diverse materialen te kiezen bij welbepaalde leveranciers. Hij heeft hiervoor een budget of een handelswaarde ter beschikking zoals vastgelegd in dit verkooplastenboek.

Alle artikelen zoals keukens, badmeubels en dergelijken moeten besteld worden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier. Deze kunnen niet gekocht of besteld worden bij andere leveranciers. Bij het niet opgebruikte voorziene budget wordt er 50% in vermindering gebracht en krijgt u 50% van het resterende bedrag terug.

### 4.01 Vloerbekleding

De ondervloer in gewapende cementchape, wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag en een thermisch isolerende uitvullaag. Diktes en materialen volgens EPB-studie.

Er wordt in alle kamers een keramische vloer geleverd en geplaatst. De gegerectificeerde tegels (afm. 50 cm x 50 cm) worden gekleefd op de chape en ingevoegd met een voegmortel. Plaatsing ervan is in de prijs begrepen, evenals het opvoegen met een grijze cementvoeg. De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst met een regelmatig voeg.

Speciale patronen, friezen, plaatsing van natuurstenen vloeren, speciale formaten zullen deel uitmaken van een verrekening. In samenspraak met onze gespecialiseerde toonzaal kan een voorstel uitgewerkt worden voor plaatsing van speciale patronen, speciale formaten, speciale voegen, natuursteen, enz, ...

Onder de keukenkasten wordt geen bevoering voorzien, ook onder het ligbad of de douche niet. De keuze van de vloertegels dient te gebeuren bij de op voorhand vastgelegde toonzaal, aangeduid door de het bouwteam. Alle meer werken zullen worden verrekend aan de eindklant bij aanvang van de chapewerken.

Waar geen wandtegels maar wel vloertegels worden geplaatst, zal een bijhorende plint geplaatst worden.

Er worden onder de deuren geen tussendorpels voorzien.

Afwerkingsprofielen en overgangsprofielen zijn niet inbegrepen en worden als supplement aangerekend (i.f.v. de keuze van de eindklant) aan de eindklant.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet de koper, volgens de Belgische norm, rekening houden met het gevaar op scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte wordt uitgegaan van een afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm indien de vloerkeuze niet gekend is bij aanvang van de chapewerken.

Silicone voegen ter hoogte van keramische plinten en wandtegels in een standaard kleur tussen vloer en plint.

Handelswaarde levering van keramische vloertegels: € 30,00 /m<sup>2</sup> (excl. BTW)

Handelswaarde levering van bijhorende keramische plinten: € 8,00 /lm (excl. BTW)

#### **4.02 Afwerking van wanden en plafonds**

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister en worden afgewerkt tot een behang klaar geheel.

Bij de inrit naar de kelder worden muren en plafonds niet bepleisterd.

Gipsblokken, voor niet dragende binnenwanden, worden gefinisht.

Om leidingen weg te werken zal waar nodig een verlaagd gipskartonplafond of afkasting worden geplaatst om deze te onttrekken aan het zicht. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en de leidingen.

In de badkamer wordt aan de douche of/en bad een keramische wandbetegeling geleverd en geplaatst. Alle niswanden van de douche worden betegeld tot volledige hoogte.

Waterdichtingsmat achter de wandtegels wordt voorzien bij douches tot volledige hoogte.

De tegels (afm. 20\*20 cm) worden gekleefd in een recht patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde grijze of witte voegmortel. Speciale patronen, friezen, plaatsing van natuursteen, speciale formaten kleiner of groter dan 20 x 20 cm zullen deel uitmaken van een verrekening. In samenspraak met onze toonzaal kan een voorstel worden uitgewerkt voor plaatsing van speciale patronen, speciale formaten, speciale voegen, natuursteen, etc.

De handelswaarde voor de levering van keramische wandtegels bedraagt € 30,00/m<sup>2</sup> (excl. BTW).

Een inloopdouche met waterdichtingsmembraan kan niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen.

#### **4.03 Binnendeuren**

De inkomdeuren van de appartementen worden gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot met gewone cilinder en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van  $R_f = 30'$ .

Als optie kan er een veiligheidsslot gekozen worden. Dit zal rechtstreeks aan de eindklant verrekend worden.

De deuren in het appartement zijn schilderdeuren met deurblad in Tubespaan met een standaardbreedte van max. 83 cm, aluminium krukken en deurbeslag. Het kassement en de omlijsting van de binnendeuren wordt afgewerkt in MDF (of gelijkwaardig).

Deuren van kelderbergingen worden uitgevoerd in tubespaan.

#### **4.04 Keukens**

Het basisbudget voor de levering en de plaatsing van keukenkasten, -toestellen en -uitrusting is:

- per appartement : € 8000,00 (excl. BTW) voor levering en plaatsing.

De koper is vrij zijn keuken en inbouwtoestellen naar zijn wensen aan te passen.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt die past binnen het vooropgestelde budget.

Standaard is er een recuperatiedampkap met koolstoffilter voorzien of indien mogelijk een uitlaat naar buiten toe, nog te bepalen door architect.

Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

#### **4.05 Schilderwerk**

Er wordt niets voorzien van schilderwerken in de gemeenschappelijke delen alsook niet in de private delen.

#### **4.06 Trappen**

In de traphal naar de ondergrondse garage, wordt de trap uitgevoerd in prefab zichtbeton, met gebouchardeerde antislibneus of betegeld, nog te bepalen door de architect.

In de bovengrondse traphallen worden de trappen uitgevoerd in prefab beton en later bekleed met keramische tegels of marmer, nog te bepalen door de architect.

#### **4.07 Varia**

Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt een marmeren tablet geplaatst tussen de raamdaggen.

Er worden geen kasten of meubilair voorzien.

Er worden geen gordijnkasten of gordijnroede of -rails voorzien

Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.

## 05 TECHNISCHE INSTALLATIES

### 5.01 Elektrische installatie

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij, de brandvoorschriften en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

De elektrische standaarduitrustingen worden als volgt voorzien :

	Appartement 1&2	Appartement 3&4	Appartement 5&6
<b>Inkomhal</b>			
Stopcontacten enkel	1	1	1
Lichtpunten	2	2	2
Kruisschakeling	1	1	1
<b>Keuken</b>			
Stopcontacten dubbel	1	1	1
Stopcontacten microgolfoven	1	1	1
Stopcontacten ijskast	1	1	1
Stopcontact voor vaatwasser met aparte automaat	1	1	1
Stopcontact voor dampkap	1	1	1
Stopcontact voor elektrisch vuur	1	1	1
Lichtpunten	2	2	2
Enkelpolige schakelaar	1	1	1

<b>Living</b>			
Stopcontacten enkel	2	2	2
Stopcontacten dubbel	3	3	3
Lichtpunten	2	2	2
Enkelpolige schakelaar	2	2	2
Kabel TV	1	1	1
UTP RJ45	1	1	1
<b>Berging</b>			
Stopcontacten driedubbel	1	1	1
Stopcontact wasmachine met aparte automaat	1	1	1
Stopcontact droogkast met aparte automaat	1	1	1
Stopcontact centrale verwarming met aparte automaat	1	1	1
Stopcontact ventilatie met aparte automaat	1	1	1
Lichtpunten	1	1	1
Enkelpolige schakelaar	1	1	1
<b>Berging kelder</b>			
Licht met ingebouwde sensor	1	1	1
<b>Toilet</b>			
Lichtpunten	1	1	1
Dubbelpolige schakelaar	1	1	1
<b>Slaapkamer 1</b>			
Stopcontacten enkel	1	1	1
Stopcontacten dubbel	2	2	2

Lichtpunten	1	1	1
Enkelpolige schakelaar	1	1	1
<b>Slaapkamer 2</b>			
Stopcontacten enkel	1	1	1
Stopcontacten dubbel	2	2	2
Lichtpunten	1	1	1
Enkelpolige schakelaar	1	1	1
<b>Badkamer</b>			
Stopcontacten Dubbel	1	1	1
Lichtpunten	1	1	1
Dubbelpolige schakelaar	1	1	1
<b>Buiten, Terras</b>			
Dubbelpolige schakelaar	1	1	1
Buitenlicht	1	1	1

	Gemeenschappelijke delen
<b>Inkomhal</b>	
Lichtpunten	6 (licht met ingebouwde sensor)
<b>Gemeenschappelijke delen kelder in opbouw materiaal</b>	
Stopcontacten enkel	3
Lichtpunten	10
<b>Algemeen</b>	
Videofoon met 6 binnenposten	1
Kabel voor lift driefase met aparte automaat	1
Noodverlichting	Volgens wetgeving

---

Rookmelders	Volgens wetgeving
-------------	-------------------

Elk appartement is voorzien van een eigen teller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal. De plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw. Het verdeelbord van de elektrische installatie bevindt zich in de berging.

Energiecontract is af te sluiten door eindklant.

De lichtarmaturen voor de terrassen, de gemene delen en de plaatsen waar de armaturen dienen voorzien te worden, worden door de architect bepaald teneinde eenvormigheid te garanderen.

Er worden standaard in de privatieve delen geen armaturen of lichttoestellen aangeboden. Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.

Aan de ingang van de voorgevel van het gebouw wordt een videoparlofooninstallatie voorzien met elektrische ontgrendeling van de inkomdeur.

Elk appartement wordt uitgerust voor Telenet met Coaxkabel voor multimedia.



## **5.02 Verwarming**

De verwarming en warmwaterproductie voor de appartementen gebeurt op basis van aardgas met op elk appartement een individuele hoogrendement condensatieketel met warmwaterproductie.

De rookgasafvoer geschiedt via een CLV-kanaal of rechtstreeks in en naar buiten.

De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een klokthermostaat die in de leefruimte wordt voorzien. De verwarmingsinstallatie bestaat uit een geheel van vloerverwarming.

Voorstel berekening door leverancier voor het positioneren en dimensioneren.

De vermogens zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van  $-10\text{ °C}$  volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken :

Leefruimte :  $+ 22\text{ °C}$   
Keuken :  $+ 22\text{ °C}$   
Badkamer / douche :  $+ 24\text{ °C}$   
Slaapkamer /overige kamers:  $+ 18\text{ °C}$

Elk appartement is voorzien van een eigen teller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

Er worden geen radiatoren/verwarming in de gemene delen en gangen voorzien.

Vloerverwarming is in elk appartement voorzien.

Collector en CV-ketel blijven zichtbaar, deze worden niet afgekast.

## **5.03 Ventilatie**

Systeem D

Er wordt voorzien in een vraaggestuurd mechanisch ventilatiesysteem, het zogenaamde Systeem D. Vervuilde lucht, Badkamers, toiletten, keukens en technische bergingen worden verlucht conform de geldende EPB-norm.

Belangrijk: de koper staat zelf in voor het periodieke onderhoud van het ventilatiesysteem volgens de voorschriften van de fabrikant en de installateur.

De individuele motor en de extractiekanalen worden opgehangen boven het verlaagde plafond van de inkom / nachthal of berging of indien nodig de badkamer. De extractiekanalen worden weggewerkt door middel van verlaagde plafonds of door

buisomkastingen in overschilderbaar materiaal, zo economisch mogelijk. In de bergingen blijven de kanalen in het zicht.

Het ophangen of doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies.

Indien een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

Het plaatsen van open en/of gesloten haarden is niet mogelijk.

#### **5.04 Sanitaire installaties**

Elk appartement is voorzien van een eigen waterteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal. De plaatsings- en aansluitkosten zijn ten laste van de koper om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

De waterleidingen worden uitgevoerd in Alu VPE (vernet polyetheen) of dergelijke leidingen volgens het buis-in-buis systeem.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.

De sanitaire installatie is van goede en duurzame kwaliteit. Er wordt enkel zogenaamd A-sanitair gebruik. Toe en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen en badmeubel is begrepen in de basisaankooprijks van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Basisbudget levering en plaatsing van sanitaire toestellen en badmeubel bedraagt:

- Per appartement : € 3500,00 (excl. BTW)

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Indien speciale bijkomende voorzieningen (aanpassen elektrische installatie, sanitair, leidingwerk, verzwaren verwarmingsinstallatie, ...) nodig zijn, zal de installateur op basis van de gegevens van de toonzaal de eventuele supplementaire plaatsingskosten kunnen verrekenen.

Verplaatsen van toiletten wordt enkel toegestaan na goedkeuring van bouwpromotor en aannemer.

## 06 LIFTINSTALLATIE: PERSONENLIFT

De ondergrondse parking beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering. De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24 u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale, met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De keuze van de afwerking wordt bepaald door de architect.

Indienststelling van de lift zal pas gebeuren na oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie.

## 07 GEMENE DELEN

### 7.01 Bovengronds

De bovengrondse gemene delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect.

De vloerbekleding in de traphal worden uitgevoerd keramische tegels, naar keuze van de architect. De trapsledes en bordessen worden eveneens bekleed met keramische tegels of marmer, naar keuze van de architect. De trapleuning is uit gemoffeld staal of uit geanodiseerd aluminium.

Trapliften zijn niet voorzien.

Aan de voordeur wordt een videoparlofooninstallatie voorzien. Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen.

### 7.02 Ondergronds

Voor de ondergrondse parking wordt een elektrisch opengaande poort of poorthekken voorzien, bedienbaar met codeklavier en afstandsbediening. Bijkomende zenders/afstandsbedieningen zijn verkrijgbaar mits een supplement. Alle onderdelen van de poort zijn roestbestendig.

De ondergrondse privatieve delen (alle parkeerruimtes, bergingen) en gemene delen worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien.

De vloer bestaat uit een industrieel gepolierde beton.  
Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, de poort en de liftinstallatie is meetbaar door een afzonderlijke teller.

In de ondergrondse parking is eveneens plaats voorzien voor gemeenschappelijk gebruik waar fietsen gestald kunnen worden van de bewoners. Deze ruimte wordt afgewerkt met standaard fietsenrekken.

## 08 OMGEVINGSAANLEG

De kwalitatieve afwerking van het voetpad naar de inkom wordt gerealiseerd met betontegels of klinkers, waarvan kleur en afmetingen zijn te bepalen door de architect.

## 09 KLANTENBEGELEIDING

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkoopslastenboek. De koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren en voor zover de planning der werken het toelaat.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en € 1.000,00 administratieve kosten.

De bouwheer is bij laattijdige bestelling (na het verstrijken van de vooropgestelde mijlpaal) van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

De koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledige ter zijner lasten en de verbintenis aangegaan met interieurarchitect staan los van deze overeenkomst.

De koper kan voor zijn rekening werken laten uitvoeren met betrekking tot de inrichting van zijn appartement.

a) De koper laat de werken uitvoeren door de aannemer. Deze laat hiervoor een offerte opstellen die hij ter ondertekening voorlegt aan de koper. De koper zal binnen de 8 kalenderdagen en voor de uiterste data opgegeven in de beslissingstabel schriftelijk zijn akkoord geven, zo niet wordt de koper verondersteld geopteerd

te hebben voor de basisafwerking. De aannemer zal instaan voor de coördinatie en het respect van de in de offerte afgesproken planning der werken.

b) De koper voert de werken uit in eigen beheer. De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na voorlopige oplevering en volledige (100 %) betaling van de afgesproken koopsom.

De koper neemt hierbij alle verantwoordelijkheid op zich op gebied van :

- voorbereidende werkzaamheden en aanvaarding van de ondergrond;
- kwaliteit van de uit te voeren werken;
- stockage van goederen bij levering in afwachting tot plaatsen;
- bewaking en diefstal;
- ongevallen.

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden verrekend à rato van 50 % van de waarde zoals beschreven in het lastenboek. De aannemer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd. Eigen werken kunnen enkel uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering.

## 10 Administratieve bepalingen

### 10.01 Ereloon architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-raadgever

De erelonen van bovenvermelde personen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

### 10.02 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Het waterleidingsnet van het gebouw wordt aangesloten op het openbare waterleidingsnet. Dit wordt volgens de reglementen opgemaakt en door de openbare maatschappij uitgevoerd. De watervoorziening gebeurt met de verschillende individuele en gemeenschappelijke meters. De aansluitings- en verkavelingskosten voor deze meters, de abonnementskosten en de verbruikskosten worden verdeeld door de syndicus of de bouwheer en zijn ten laste van de kopers.

De individuele en gemeenschappelijke elektriciteitsmeters worden geplaatst. De aansluitings- en verkavelingskosten voor deze meters en de abonnementskosten zijn ten laste van de kopers. De gemeenschappelijke delen worden verrekend volgens de afname en verdeeld door de syndicus en de bouwheer.

Teledistributie voor de appartementen worden voorzien per individueel appartement. Het in dienst stellen en de abonnementskosten zijn ten laste van de koper. De gemeenschappelijke delen worden verrekend volgens afname en verdeeld door de syndicus of bouwheer.

Volgende individuele aansluitingen zijn voorzien: elektriciteit, water, telefoon, riolering, teledistributie en gas. De kosten voor de meters, tellerborden, etc., de aansluitingskosten op het openbaar net, de eventuele drukverhogingsinstallaties, de eventuele verkavelingskosten daartoe en alle andere installaties van – en constructies nodig voor de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de koper.

Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten en of nutsmaatschappijen. Op deze kosten wordt een coördinatiefee van 15% aangerekend.

Om praktische redenen zal de energieleverancier door de koper worden vastgelegd. Voor de gemeenschappelijke delen zal door het bouwteam de netbeheerder vastgelegd worden.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/ overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Alle keurings- en aansluitingskosten zijn ten laste van de eindklant.

Het bouwteam zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen. Als niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, vaatwasser, spoelbak, ...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de bouwheer worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienstelling van de sanitaire installatie.

### **10.03 Zettingen van het gebouw**

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen of van de oplevering. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### **10.04 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen**

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 privaatieve 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, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers,...

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkings budgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 50 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde“ gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf.

De materialen zijn te kiezen in de toonzaal door de promotor aangeduid en in het voorgestelde keuzepakket. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil “ handelswaarde “ zeggen : de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

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 “.

Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

Schrappen van posten kan enkel na schriftelijk akkoord van de bouwheer.

#### **10.05 Toegang tot de werf / appartement**

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico. Max. 4 bezoeken toegestaan.

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald.

#### **10.06 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper, of door de koper zelf**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het gebouw, zelf of door derden te laten uitvoeren.

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts uitgevoerd worden na de oplevering van het desbetreffende appartement.

Deze werken mogen in geen enkel geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw.



Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

#### **10.07 Opkuis**

Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen enz... valt ten laste van de koper.

#### **10.08 Oplevering**

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

De verkoper kan de oplevering van de parkings en/of kelderbergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen.

**Dit voorlopige lastenboek werd opgemaakt op 2-11-2022 en het bevat 25 genummerde pagina's.** In de definitieve versie kunnen nog lichte afwijkingen of aanpassingen in meer of min aangebracht worden.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld met de uitzondering lichte afwijkingen in de meer of de min.

datum:

De koper:

De verkoper: