



**VERKOOPSLASTENBOEK
Residentie 'Klein Holland'**

Bouwen van 5 nieuwbouwappartementen met carport, auto- en fietsenstaanplaatsen
Klein Holland 51 te 1840 Londerzeel

mertens-architecten

geelvinckstraat 8 2940 stabroek
info@mertens-architecten.be

T: 03/568.72.53 - F: 03/568.98.08
www.mertens-architecten.be

INHOUD.

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS
 - 1.1. Voorstelling project
 - 1.2. Contactgegevens

2. SAMENSTELLING GEBOUW

3. KENMERKEN RUWBOUW
 - 3.1. Grond- en funderingswerken
 - 3.2. Riolering
 - 3.3. Buitenmuren
 - 3.4. Binnenmuren
 - 3.5. Vochtisolatie
 - 3.6. Thermische isolatie
 - 3.7. Akoestische isolatie
 - 3.8. Gewapend beton
 - 3.9. Staalconstructies
 - 3.10. Draagvloeren
 - 3.11. Rook- en verluchtungskanalen
 - 3.12. Dakafwerking
 - 3.13. Regenwaterafvoeren
 - 3.14. Buitenschrijnwerk en beglazing
 - 3.15. Zinken gevelbekleding
 - 3.16. Buitenleuning en borstweringen
 - 3.17. Brievenbussen/belbord
 - 3.18. Dorpels

4. AFWERKING PRIVÉ DELEN
 - 4.1. Wanden, plafonds en schilderwerken
 - 4.2. Raamtabletten
 - 4.3. Vloerafwerking
 - 4.4. Binnendeuren
 - 4.5. Binnentrappen
 - 4.6. Toegangsdeuren
 - 4.7. Keuken
 - 4.8. Buitenaanleg

5. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
 - 5.1. Vloerafwerking
 - 5.2. Tussendorpels
 - 5.3. Trap
 - 5.4. Wanden, plafonds en schilderwerken

6. KENMERKEN TECHNIEKEN
 - 6.1. Elektrische installatie en verlichting
 - 6.2. Ventilatie
 - 6.3. Sanitaire installatie
 - 6.4. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie
 - 6.5. Hernieuwbare energie
 - 6.6. Gemeenschappelijke delen

7. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
 - 7.1. Verbintenissen van partijen
 - 7.2. Plannen
 - 7.3. Controle op uitgevoerde werken en technische studies
 - 7.4. Materialen, handelsvoorwaarden en merkaanduidingen
 - 7.5. Wijzigingen door de kopers
 - 7.6. De opleveringen
 - 7.7. Wijzigingen aan het gebouw – Nazicht
 - 7.8. Toegang tot de bouwwerf – Tussenkomst van de koper
 - 7.9. Diverse
 - 7.10. Bekrachtiging van de overeenkomst
 - 7.11. Kosten

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

1.1 Voorstelling project

CONCEPT

Het uitgangspunt voor het project is een stijlvolle en moderne architectuur, die focust op **kwalitatief wonen** met veel aandacht voor **licht en lucht**. Het project omvat 5 appartementen, waaronder 3 duplexappartementen, met auto- en fietsenstaanplaatsen op eigen terrein.

De appartementen zijn bereikbaar via 1 gemeenschappelijke traphal. Het gelijkvloers biedt plaats aan 2 appartementen. Verdieping 1 en 2 worden gekenmerkt door 3 duplexappartementen. Alle wooneenheden zijn voorzien van 2 slaapkamers. Twee duplexappartementen zijn daarenboven doorzonwoningen en genieten van een optimale oriëntatie.

De wooneenheden op het gelijkvloers zijn voorzien van een tuin. De duplexappartementen ter hoogte van verdieping 1 en 2 zijn telkens voorzien van terrassen. De betreffende buitenruimtes zijn steeds gekoppeld aan de leefruimtes van de appartementen.

LIGGING

Het gebouw is gelegen aan gewestweg Klein Holland (N259), niet ver van het centrum van Londerzeel.

Het project bevindt zich in een omgeving met residentieel karakter en ligt op wandelafstand van het plaatselijk treinstation.

CONSTRUCTIE

Het gebouw wordt opgetrokken volgens plannen en onder toezicht van architect en ingenieur stabiliteit.

Alle gebruikte materialen en systemen zijn eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.





1.2 Contactgegevens

VERKOOPBUREAU

Colorcasa bvba
Stationstraat 79
1861 Wolvertem
tel. 02/270 37 02

ARCHITECT

Mertens-architecten
Geelvinckstraat 8 - 2940 Stabroek
tel. 03/568.72.53
info@mertens-architecten.be

BOUWHEER

EHC-Consultancy
Henri Dunantlaan 20 bus 401
9000 Gent
tel. 0499/ 87 02 51
info@ehc-consultancy.be

INGENIEUR STABILITEIT

Ingenieursbureau Concreet
Antwerpsesteenweg 144 bus 3
2950 Kapellen
tel. 03/315.10.95
info@concreetbvba.be

EPB VERSLAGGEVER & VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Adviesbureau Dirk de Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte
tel. 015/23.57.67
info@dirkdegroof.be

2. SAMENSTELLING GEBOUW

Parkeergelegenheid

- 4 autostaanplaatsen voorzien in een carport en 4 autostaanplaatsen in open lucht
- gezamenlijke fietsenstaanplaatsen

Gelijkvloers

- 2 appartementen
- Privé-tuinen achteraan

1^{ste} verdieping

- 3 duplexappartementen (leefzone 1^{ste} verdiep) met terras

2^{de} verdieping

- 3 duplexappartementen (slaapzone 2^{de} verdiep)

3. KENMERKEN RUWBOUW

3.1 Grondwerken en fundering

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de grondsondering en de stabiliteitsstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Het gebouw wordt niet onderkelderd. Onder de funderingswanden wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een geleidingslus, conform de geldende reglementeringen.

Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

3.2 Riolering

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken.

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen.

Er wordt een regenwaterput en infiltratievoorziening voorzien. Schep- en toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen.

Het rioleringstelsel is aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen.

De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

3.3 Buitenmuren

De buitenafwerking wordt over het algemeen uitgevoerd in een grijs genuanceerde baksteen degene opgevoegd zal worden, type

Forum:Chromo Genuanceerd, Ecobrick 215X65X50

Voor alle binnen- en buitenmuren wordt een halfsteens verband toegepast. Het binnen- en buitenspouwblad zijn onderling verbonden door geïsoleerde spouwankers. De luchtsponwen zijn geventileerd door openingen in de stootvoeg onderaan de spouwmuur. De muren worden geïsoleerd volgens de geldende isolatienormen.

De dakverdieping zal uitgevoerd worden met antracietkleurige dakpannen. De dakkapellen zullen worden afgewerkt met zinken panelen op een geïsoleerd regelwerk.

3.4 Binnenmuren

Alle binnenmuren zowel dragend als niet dragend, worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardige variant (bvb kalkzandsteen). Deze muren worden bepleisterd volgens de regels van de kunst.

3.5 Vochtisolatie

Een laag gewapende PVC folie is geplaatst:

- onder alle welfsels van vloeren tot aan de begane grond.
- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond.
- aan alle dichtingen van spouwen. (dag, betonlinteel, enz.)
- overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

3.6 Thermische isolatie

- Het gebouw zal voldoen aan alle huidige EPB-normen , inzake energieprestatie en binnenklimaat.
- spouwmuurisolatie: volgens EPB-verslag (U-waarde max. 0,24 W/m²K)
- vloerisolatie gelijkvloers: : volgens EPB-verslag (U-waarde max. 0,24 W/m²K)
- dakisolatie plat dak: volgens EPB-verslag (U-waarde max. 0,24 W/m²K)
- dakisolatie hellend dak: volgens EPB-verslag (U-waarde max. 0,24 W/m²K)

3.7 Akoestische isolatie

- de scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen worden ontdubbeld en voorzien van akoestische glaswolplaat.
- de verdiepingsvloeren tussen de appartementen worden uitgevoerd met een tussenlaag in gespoten pur, thermisch en akoestisch isolerend. Ook wordt er per verdieping een akoestische mat geplaatst onder de pur & chape.

3.8 Gewapend beton

Alle betonconstructies zijn volgens stabiliteitsstudie ingenieur.
Deur- en raamlateien zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

3.9 Staalconstructies

Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie en volgens studie ingenieur. Waar nodig worden de stalen elementen brandwerend behandeld volgens richtlijnen uit het brandvoorkomingsrapport.

3.10 Draagvloeren

Draagvloeren zijn in beton en volgens stabiliteitsstudie ingenieur.

3.11 Rook- en verluchtingskanalen

Volgende rook- en luchtafvoeren zijn voorzien.

- rookafvoer voor gesloten gaswandketel van centrale verwarming/sanitair water;
- verluchting wordt voorzien in de verschillende binnenruimtes volgens richtlijnen van EPB-verslag;

3.12 Dakafwerking

3.12.1 Platte daken

De platte daken zijn als volgt samengesteld: betonconstructie met hellingsbeton, dampscherm en thermische isolatie.

Het platte dak van de carport zal worden afgewerkt met een extensief groendak, dit bestaat uit : een vegetatiemat, substraat, sedumscheuten, grindvangprofielen.

De dakdichting bestaat uit een wortelwerende EPDM dakdichting type resitrix bij de voorlopige oplevering wordt er door de aannemer dakdichting een extra certificaat overhandigd waarbij de fabrikant Irs-B-tech 10jaar extra waarborg biedt op de uitgevoerd werken. (fabrikant IRS-B-tech doet een controle op de werken van de dakdichter)

3.12.2 Dakranden

De dakranden worden uitgevoerd met natuurstenen dekstenen of aluminium/zinken dakrandprofielen.

3.12.3 Hellende daken

Het hellend dak is als volgt samengesteld: houten constructie met thermische isolatie, voorzien van dampscherm aan de binnenzijde, onderdak en zwarte of antracietkleurige vlakke dakpannen, geplaatst volgens de regels van de kunst.

3.13 Regenwaterafvoer

Alle regenafvoerbuizen en tapbuizen in het zicht zijn uitgevoerd in zink, lichtgrijs gepatineerd.

3.14 Buitenschrijnwerk en beglazing

Alle vensters en deuren zijn uitgevoerd in kwalitatief aluminium, tweezijdig gelijk gemoffeld, zwart of antraciet kleurig. De aluminiumprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van dubbele beglazing. De warmtedoorgangscoefficiënt gelijk aan of kleiner dan 1,5 W/m²K (volgens richtlijnen EPB-verslag). Bijkomende glaseisen opgelegd in functie van de EPB-regelgeving worden conform het verslag voorzien. De veiligheidsbeglazing is conform aan de huidig geldende glasnorm.

3.15 Zinken gevelbekleding

Ter hoogte van de dakkapellen wordt op het uitgetimmerde regelwerk een zinken bekleding aangebracht. De bekleding bestaat uit zinken platen/banen met langse staande naden volgens de richtlijnen van de fabrikant en te plaatsen volgens de regels der goed vakmanschap.

De kleur is volgens keuze van de architect.

3.16 Buitenleuning/borstwering

De buitenleuning van de terrassen en de borstweringen van de ramen met valgevaar zijn uitgevoerd in extra sterke gelaagde beglazing of metaal. De glazen balustrades zullen profiel-loos worden uitgevoerd, zo wordt het zicht op de omgeving ten alle tijden gevrijwaard.

3.17 Brievenbussen/belbord

Er is voor iedere wooneenheid een brievenbus met slot voorzien, gelegen aan de grens met het openbaar domein. Alle appartementen worden standaard voorzien van videofonie met automatische deuropener.

3.18 Dorpels

De deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen. Ter hoogte van de raampartijen aan de dakkapellen zal gebruikt worden gemaakt van aluminium dorpels.

4. AFWERKING PRIVÉ DELEN

4.1 Wanden, plafonds en schilderwerken

4.1.1 Wanden

Er wordt een éénlagige gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren in snelbouwsteen of kalkzandsteen.

Rond douche en/of bad wordt een bepleistering aangebracht op basis van cementmortel.

De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen.

De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

4.1.2 Plafonds

Alle plafonds worden bepleisterd, tenzij een verlaagd plafond werd toegepast als afkasting van technische leidingen.

Dan worden deze voorzien van afwerking in gipskarton of gelijkwaardig, schilderklar alternatief.

4.1.3 Schilderwerken

De privé delen worden niet geschilderd.

4.2 Raamtabletten

Waar nodig worden de ramen aan de binnenzijde voorzien van een raamtablet in blauwe hardsteen, composiet of een gelijkwaardig alternatief te bepalen door de promotor en architect.

4.3 Vloerafwerking

Leverancier: Steyelaerts, Hoogkamerstraat 308 te 9140 Temse

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de hal, keuken, badkamer, wc en bergruimte.

Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

Voorzien:

- vloertegels in keramiek vrij te kiezen met maximumformaat 60/60, rechte plaatsing met een **handelswaarde 40€/m²** (incl. btw) voor hal, leefruimte, keuken, badkamer, wc en bergruimte, nachthal inclusief 5% snijverlies. Indien er tegels worden gekozen degene buiten het maximumformaat vallen en/of een normaal legverband zal er een supplement worden aangerekend. Deze verrekening kan vooraf in samenspraak worden bekeken.
- Laminaat 1^{ste} keuze naar eigen smaak in de slaapkamers en nachthal
- Andere combinaties zijn steeds mogelijk al dan niet met een supplement, dit steeds in onderling overleg.

De koper zal zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer.

In de deuropening tussen gemeenschappelijke hal en inkomdeur van het appartement zal een tussendorpel worden voorzien in blauwe steen of gelijkwaardig alternatief.

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 voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

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

Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 1,2 cm.

Voor badkamer en toilet wordt **100% faïence** voorzien tot op plafondhoogte, keramische wandtegels, vrij te kiezen met een handelswaarde van **25€ /m²** (incl. btw).

4.4 Binnendeuren

De binnendeuren bestaan uit tubespaan en tweezijdige formica afwerking, standaard geleverd als mat wit gelakte deuren. Deze zijn voorzien van cilinderslot en inox deurkrukken. Aan de onderzijde dient een deurspleet te worden voorzien conform de voorschriften uit het EPB-verslag. Dit om goede doorstroming te verkrijgen van verse lucht doorheen de woning.

4.5 Binnentrappen

De binnentrappen in de duplex-appartementen worden voorzien in hout.

4.6 Toegangsdeur

De toegangsdeur naar de appartementen is voorzien van een inbraakveilig cilinderslot met 3-puntsluiting en inox deurbeslag. Deze deur heeft een brandweerstand van 30 minuten.

4.7 Keuken

Leverancier: **QSINE, Boomsesteenweg 49 te 2610 Wilrijk**

STELPOST APPARTEMENTEN

keukentoestellen, meubilair + plaatsing:

Appt 1:	budget 11.000 euro/incl.btw
Appt 2:	budget 11.000 euro/incl.btw
Duplex Appt 1:	budget 11000 euro/incl.btw
Duplex Appt 2:	budget 11.000 euro/incl.btw
Duplex Appt 3:	budget 11.000 euro/incl.btw

4.8 Buitenaanleg

4.8.1 terrassen

- De terrassen van de appartementen gelijkvloers worden voorzien in tegels gelegd in een bedding op gestabiliseerd zand.
- Worden voorzien in prefab architectonische beton elementen
- Terrassen in kwalitatieve tegels op tegeldragers

4.8.2 verharding

De verharding op het terrein wordt voorzien in waterdoorlatende klinkers of gelijkwaardig alternatief.

5. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

5.1 Vloerafwerking

De vloeren en plinten van de gemeenschappelijke inkomhal worden afgewerkt in een harde vloerafwerking met aangepaste plinten.

5.2 Tussendeurorpels

De tussendeurorpels naar de appartementen worden voorzien in blauwe steen of gelijkwaardig alternatief.

5.3 Trap

De gemeenschappelijk trap wordt uitgevoerd in een harde vloerafwerking, natuursteen of gelijkwaardig alternatief met aangepaste plinten, dit vanaf het gelijkvloers tot op de verdiepingen. Voegwerken worden uitgevoerd in standaard grijs.

5.4 Wand, plafonds en schilderwerken

De wanden van de gemeenschappelijke inkomhal worden voorzien van pleisterwerk en afgewerkt met een schilderlaag (of gelijkwaardig alternatief), de plafonds worden geschilderd. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

6 KENMERKEN TECHNIEKEN

6.2 Elektrische installatie en verlichting

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij 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 controle-organisme.

A. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect.

De gemeenschappelijke delen (traphal) zijn voorzien van verlichtingsarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder.

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter, te weten: verlichting traphal.

B. Appartementen

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een zone in de gemeenschappelijke traphal. Deze elektriciteitsmeter omvat zowel een dag als een nachtmeter.

De kosten voor de aansluiting en de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Schneider Unica kleur wit of gelijkwaardig.

Alle appartementen worden voorzien van een belinrichting met videofonie.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

TYPE

Slaapkamer 1	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 4 stopcontacten, 1 TV-aansluiting
Per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 3 stopcontacten
Inkomhal / Nachthal Badkamer	3 lichtpunten, 3 schakelaars, 2 stopcontacten 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten, voeding voor badkamermeubel 1 stopcontact wasmachine (indien van toepassing), 1 stopcontact droogkast (indien van toepassing),
WC	1 lichtpunt, 1 schakelaar
Berging / Wasplaats	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten, 1 stopcontact wasmachine (indien van toepassing), 1 stopcontact droogkast (indien van toepassing),
Living	1 lichtpunt, 1 schakelaar, aansluiting thermostaat, 6 stopcontacten, aansluiting UTP,
Eetkamer	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten
Keuken	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 1 voeding voorzien onder de bovenkasten, 4 stopcontacten, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
Buitenruimte	1 lichtpunt volgens keuze architect, 1 bediening naast toegangsdeur naar het terras toe. 1 stopcontact buiten

6.3 Ventilatiesysteem

Het ventilatiesysteem werkt op basis van afvoer van "vervuilde lucht" en aanvoer van "verse lucht" door middel van een ventilatie-unit in de berging en ventilatieroosters in verschillende ruimtes van het betreffende appartement. Type ventilatie-unit en de noodzaak van eventuele raamroosters wordt nader bepaald door het EPB verslag.

6.4 Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

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

Toestellen naar keuze van de koper, aan de bouwheer mee te delen.

Er wordt een dienstkraan en afvoer als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Wanneer de kopers meer toestellen, dan hier vermeld, wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing,....

Er zal een toonzaal aangeduid worden alwaar de kopers hun keuze kunnen vastleggen.

Leverancier: Schrauben te Wilrijk

→ Te bepalen na keuze aannemer technieken

Deze laatste zal de koper contacteren voor een afspraak in de showroom ter begeleiding van de keuze van de klant.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Het badkamermeubel dient volledig (dwz meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van Uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, meerkost voor de plaatsing van ander dan het standaard dient te worden verrekend.

STELPOST APPARTEMENTEN

Sanitaire toestellen, badkamer + toilet:

Appt 1:	budget 6.000 euro/incl.btw
Appt 2:	budget 6.000€ euro/incl.btw
Duplex Appt 1:	budget 6.000€ euro/incl.btw
Duplex Appt 2:	budget 6.000€ euro/incl.btw
Duplex Appt 3:	budget 6.000€ euro/incl.btw

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de bergruimte/wasplaats of badkamer. Bijkomende voorzieningen voor sanitaire toevoer of afvoerleidingen zullen verrekend worden.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

6.5 verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.
De individuele gasmeters worden opgesteld in een afgebakende zone in de gemeenschappelijk trappenhal.
De kosten voor de aansluiting en de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Op de op plan aangeduide plaats wordt een **condensatiegaswandketel** voorzien. De condensatiegaswandketel zal dienen voor verwarming en sanitaire warmwaterproductie volgens doorstroomprincipe.

In de leefruimtes (living, keuken, inkomhal) wordt standaard een vloerverwarmingsinstallatie voorzien van het type "natte" systeem waarbij de vloerverwarmingsbuizen op de isolatie worden geplaatst en vervolgens in de chapelaag worden ingewerkt. In de andere ruimtes is er een tweede circuit met radiators type "Radson Interga" of gelijkwaardig.

In de badkamers wordt een sierradiator voorzien, type "Radson Banga" of gelijkwaardig.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen : bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

Woonkamer / keuken	22 graden C
Slaapkamers	18 graden C
Badkamer/Douche	24 graden C
Nachthal	18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een **modulerende kamerthermostaat** met klok, type calorMATIC, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

6.6 Hernieuwbare energie

Voor het project wordt een gedeelte van de energie voorzien uit hernieuwbare bronnen. In overleg met EPB-verslaggever werd gekozen om zonnepanelen te plaatsen welke het zonlicht omzetten in elektriciteit via fotovoltaïsche cellen. Oriëntatie en piekvermogen van de panelen wordt per appartement berekend door de EPB-verslaggever. De zonnepanelen worden op het hellend dak geplaatst, ter hoogte van de voorgevel.

6.7 Gemeenschappelijke delen

6.7.1 Elektrische installatie en verlichting

Alle materialen die deel uitmaken van de elektrische installatie dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

Er zijn aangepaste verlichtingsarmaturen voorzien, welke zijn aangesloten op de afzonderlijke verbruiksmeter voor gemeenschappelijke ruimten.

6.7.2 Brandbeveiliging en brandbestrijding

Volgens bepalingen brandweerverslag.

6.7.3 Nutsvoorzieningen

De meteropstellingen worden geplaatst in een afgebakende zone in de gemeenschappelijk trappenhall.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, (verbruiks- en abonnementskosten) van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet voorzien in de aankoop prijs en zullen rechtstreeks worden doorverrekenend aan de koper.

7. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Artikel 1: Verbintenissen van partijen

1. De Verkoper gaat de verplichting aan het onroerend goed te leveren overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De Koper heeft de verplichting het onroerend goed in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen, overeenkomstig artikel 1650 en volgende van hetzelfde wetboek.
2. De door de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, aan het Burgerlijk Wetboek aangebrachte afwijkingen, zijn in het verkoopcontract opgenomen.
3. Behoudens deze die betrekking hebben op de voltooiingswaarborg, blijven alle beschikkingen van dit lastenboek van toepassing zelfs indien de Koper zou verzaken aan de voordelen van voormelde wet.
4. Door het enkele feit van het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, verbindt de Koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechthebbenden en – verkrijgenden ten welke titel ook, tot het naleven van de beschikkingen van dit lastenboek.
5. De Koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk maakt, blijft persoonlijk onder dezelfde hoofdelijkheid en ondeelbaarheid verbonden tot op het moment dat de derde zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

Artikel 2: Plannen

1. Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.
2. De plannen van het appartement welke aan de Koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.
3. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.
4. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen.

5. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Artikel 3: Controle op uitgevoerde werken en technische studies

1. Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Mertens architecten, Geelvinckstraat 8, 2940 Stabroek.
2. EPB studies alsook de veiligheidscoördinatie worden uitgevoerd door Adviesbureau Dirk de Groof, Mechelbaan 657, 2580 Putte
3. Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

Artikel 4: Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

1. De Koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.
2. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ..., zijn appartement met standaard keuzes af te werken.
3. De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.
4. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. btw, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

Artikel 5: Wijzigingen door de kopers

1. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.
2. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk. Min- en meerprijzen van de gekozen materialen worden doorgerekend op basis van de opgegeven stelposten/eenheidsprijzen.
3. Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). De koper is steeds verplicht zijn materialen te kiezen bij de door de bouwheer gekozen of vooropgestelde leveranciers.
4. Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.
Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.
Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.
In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

Artikel 6: De opleveringen

1. Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopsovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

2. Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering.

3. Voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer, architect en promotor. Er wordt zonodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering, en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren.

4. Definitieve oplevering

Deze vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

Artikel 7: Wijzigingen aan het gebouw – Nazicht

1. De Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor aan de plannen wijzigingen toe te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe (gelijkwaardige) materialen, hetzij om artistieke, technische, wettelijke of reglementaire redenen.
2. Wijzigingen, welke niet meer dan vijf procent aan de waarde of de afmetingen van het in min of meer toebrenge, geven geen aanleiding tot verrekening.
3. De Verkoper heeft eveneens recht wijzigingen aan het bestek aan te brengen omwille van artistieke of technische redenen: deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden – ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijn onverenigbaar met de vooruitgang der werken, enz. – of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van de aangestelde aannemer of onderaannemer, enz. of het gevolg zijn van bestuurlijke beslissingen.
4. Enkel de architect zal beslissen over de uitvoerbaarheid van door de Koper gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de Koper wenst te zien aanbrengen aan de plannen of het bestek, moeten door de Koper binnen de maand na het ondertekenen van

de overeenkomst aan de Verkoper gevraagd worden. Na deze termijn zal geen aanvraag tot wijziging nog in aanmerking worden genomen.

5. De prijs van de door de Koper gevraagde wijzigingen blijft te zijnen laste en zal verhoogd worden met maximum vijftien procent om de coördinatie en controlekosten te dekken.
6. De koper heeft verder het recht de werken te laten nazien, op eigen kosten en risico, door een deskundige naar zijn keuze. Deze kan zich in verbinding stellen met de architect verantwoordelijk voor de werken, bij wie hij alle gewenste inlichtingen kan bekomen. Zijn tussenkomst zal, op straf van uitsluiting, de werken niet mogen verhinderen of vertragen.

Artikel 8: Toegang tot de bouwwerf –Tussenkomst van de koper

1. De Koper zal geen toegang hebben tot de bouwwerf zonder begeleiding van een afgevaardigde van de Verkoper, de toegang wordt op afspraak verleend en gebeurt op uitsluitend risico van de Koper, zonder dat hij enig verhaal kan uitoefenen bij ongeval, om welke reden ook, tegen de Verkoper, zijn afgevaardigde, de aannemers of de architect. De Koper zal zich vooraf aanbieden aan het verkoop – of werfkantoor om zich van de begeleiding door een vertegenwoordiger van de Verkoper te laten verzekeren en om er een document ter ontlasting van de Verkoper te ondertekenen.
2. De Koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste verzoek ter vervulling van mogelijke formaliteiten nodig voor de oprichting van het gebouw, inzonderheid voor de aansluiting van het gebouw op de netten van riolering, water, gas, elektriciteit en zo meer, of formaliteiten die nodig zouden zijn in verband met een commodo en incommodo onderzoek, enz. Door het enkel feit van het ondertekenen van verkoopovereenkomst geeft de Koper volmacht aan de Verkoper om deze formaliteiten, bij gebrek aan tussenkomst, zelf in zijn naam te vervullen.

Artikel 9: Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, ...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

Artikel 10: Bekrchtiging van de overeenkomst

1. De verkoopsovereenkomst zal indien door de afgevaardigde van de Verkoper optredend onder voorbehoud van goedkeuring door de directie, met de Koper in drievoud worden ondertekend. Een exemplaar blijft in handen van de Koper.
2. De twee overige exemplaren worden ter goedkeuring aan de directie overgemaakt. Binnen de veertien dagen zal één van de beide exemplaren, zo bekrchtiging tussenkomt, aan de Koper worden teruggezonden na tegentekening door de directie.
3. De directie van de Verkoper is niet verplicht enige uitleg te geven betreffende de reden van weigering van het voorlopig verkoopcontract door haar afgevaardigde ondertekend.

Artikel 11: Kosten

De Koper zal alle kosten, rechten, taksen, BTW, erelonen en eventuele boeten betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde, en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, gas, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de basisakte, en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 15/02/2019 en het bevat 30 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, bouwaks, registratie -en notariskosten.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. 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.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

datum :

De koper

De verkoper