

E

EGIDIUS

HEMELS WONEN

## VERKOOPSLASTENBOEK

Dit uniek project wordt gerealiseerd in samenwerking met ervaren studiebureaus, aannemers en onderaannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal.

Volgende partners zijn betrokken bij de realisatie van het project:

Grondeigenaar/ Ontwikkelaar :

Etabo bvba  
Pastoor De Meerleerstraat 24a  
9100 Sint Niklaas

Aannemer:

Verplancke NV  
Molenstraat 91  
9130 Kieldrecht

Architecten:

ArQ architecten  
Regentiestraat 74  
9100 Sint-Niklaas

Ingenieur stabiliteit:

DS Engineering  
Lange Leemstraat 372  
2018 Antwerpen

EPB Verslaggever

Eveka  
Plezantstraat 56  
9100 Sint Niklaas

## 1. PROJECT

### 1.1 Ligging

Op een unieke ligging, pal in het centrum van Sint Gillis Waas, realiseren wij 7 ruime en bijna-energie-neutrale (BEN) appartementen vlakbij het historische gemeentehuis en het vernieuwde



gemeentepark

Dankzij deze topligging profiteer je aan de ene kant volop van de voordelen die wonen in het centrum meebrengt. Je loopt of fietst in geen tijd naar de slager, bakker of de supermarkt en als je iets moet regelen, vind je het nieuwe gemeentehuis en de politiestation aan je achterdeur. Maar ook als je even wil ontspannen, zit je hier gebeteld. Een terrasje doen in de zon of een hapje gaan eten: het kan hier allemaal.



## 1.2 Concept

De gerieflijke appartementen van zijn geknipt voor wie op zoek is naar een stekje waar energiezuinig en luxueus wonen de hoofdtoon voeren. Wordt het onderhoud van je alleenstaande woning met grote tuin te veel van het goede en zou je het liever zonder trappen doen? Dan zijn deze appartementen, met hun ongeëvenaarde gebruiksgemak, jou op het lijf geschreven!

In de zuidwestelijk georiënteerde woonruimtes stroomt het zonlicht onbelemmerd naar binnen. Alle appartementen zijn opgebouwd volgens het doorzonprincipe. Dat betekent dat je volledige woonruimte overspoeld wordt door het zonlicht. Het resultaat: een heerlijk open gevoel, de hele dag door!

Om je het leven nóg makkelijker te maken, is er per appartement een gelijkvloers staanplaats voorzien onder de nieuwe politiepost. Hier geen gedoe steile inritten in ondergrondse parkings! Via het tuinpad stap je zo met je boodschappen de lift in naar je appartement !

## 1.3 Duurzaam: BEN én 100% op hernieuwbare energie

Alle appartementen zijn BEN-woningen. Dat staat voor Bijna-Energie-Neutraal en het betekent dat je energieverbruik tot een absoluut minimum beperkt blijven.

Een aantal slimme keuzes zorgen daarvoor. Zo maken de appartementen voor de verwarming in de winter gebruik van milieuvriendelijke warmtepompen die hun warmte halen uit geothermische bronnen van wel 140 m diep. Ze leveren deze warmte af via aangename vloerverwarming. Tijdens de warme periodes in de zomer worden de koele bronnen gebruikt om het appartement bijna gratis fris te houden. Hoogrendementsglas en een doorgedreven isolatie van de wanden en dak maken het plaatje compleet.

Ook het slimme ventilatiesysteem en het hergebruik van het regenwater zijn duurzame keuzes. Zo ben je optimaal gewapend tegen zowel droogte als overvloedige regenval.

Een aanzienlijke investering in duurzame maatregelen, maar wel een die uw investering future proof maakt !

## 1.4 Interieur & afwerking

De afwerking van de appartementen is van een hoog niveau. Zo worden de binnenmuren niet opgetrokken uit gipsblokken, zoals in de meeste andere projecten, maar uit dezelfde kwalitatieve kalkzandsteen elementen als de buitenmuren.

Als eigenaar maak je zelf je keuze uit een aantrekkelijk high-end-basispakket, waarvoor we samenwerken met een aantal kwalitatieve leveranciers. Zo kies je de inrichting en afwerking die bij jouw wensen past.

## 2. ALGEMEEN

## 2.1 Inleiding

In deze brochure wordt, in een begrijpelijke taal, een duidelijk overzicht gegeven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw, de privatieve delen en van de te gebruiken bouwmaterialen en toestellen. Ze heeft echter niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden mee te geven.

Er wordt regelmatig verwezen naar “het bouwteam”, “de ontwikkelaar”, “de bouwheer”.

Het bouwteam is samengesteld uit de landmeter, de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever, de betrokken aannemers, de lokale overheden, de nutsmaatschappijen en de bouwheer, al of niet samen optredend.

“De ontwikkelaar” is de bedenker van het concept en project. “De bouwheer” is de verkoper van de constructies conform de verkoopovereenkomst en de daaraan gekoppelde basisakte.

## 2.2 Voorschriften en richtlijnen

De bouwheer wil borg staan voor de goede kwaliteit van het project. Onder andere volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk bij de uitvoering;
- de bij het aanvragen van de omgevingsvergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot brandveiligheid, veiligheidscoördinatie en energieprestatieregeling;
- de Belgische en Europese normen en de voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw (Buildwise, voorheen WTCB);
- het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bouwteam.

## 2.3 Energieniveau (EPB) en algemene duurzaamheid – BEN-norm

Het gebouw en de afzonderlijke entiteiten worden bijna energie neutraal (BEN-norm) ontworpen en voldoen aan alle strenge eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties (E-peil  $\leq 30$ ), ventilatie en luchtverversing (verluchtingssysteem D) en voorzien van vloerverwarming en warmwaterbereiding 100% op basis van geothermische warmtepompen.

## 2.4 Klantenbegeleiding, keuzes en wijzigingen door kopers

Om de afwerking en inrichting in goede banen te leiden staat onze klantenbegeleider jou doorheen het volledige proces bij met raad en daad :

- ❖ Hij bespreekt samen met jou de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming;
- ❖ Hij begeleidt je bij de afwerkingskeuzes van het keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, deuren en vloer- en wandbekleding;
- ❖ Hij verzorgt de communicatie met de koper en de toonzalen of leveranciers;
- ❖ Hij houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen.

Er kunnen geen wijzigingen worden toegestaan met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, dragende wanden, technische kokers of wijzigingen die niet stroken met de basisakte of de

omgevingsvergunning. Ook wijzigingen in de gevel zijn niet toegelaten (o.a. wijziging van verluchttingsroosters, ramen, beglazing, borstweringen, en alles wat van buiten uit zichtbaar is).

Voor andere wijzigingen zal de klantenbegeleider op basis van de keuzes van de koper en op basis van de offertes van de aannemers en/of leveranciers een financieel voorstel opmaken.

Alle wijzigingen op vraag van de klant dienen schriftelijk te worden goedgekeurd door de koper.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de architect en/of bouwheer hierover zijn akkoord geeft.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Binnen de voorziene budgetten, of mits meerprijs, is er vrije keuze voor de koper binnen het gamma van de door de bouwheer opgegeven leveranciers. Er kan niet worden afgeweken van de leveranciers. Het kan niet worden toegestaan om bepaalde afwerkingspakketten niet of slechts ten dele uit te voeren. Eveneens kan niet worden toegestaan om deze budgetten te combineren en bijvoorbeeld een theoretisch saldo uit het keukenbudget over te hevelen naar het budget voor de sanitaire toestellen.

Indien wijzigingen worden aangevraagd, ziet de koper af van de originele opleveringstermijn. In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 250,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Verdere inrichting door de koper kan pas uitgevoerd worden nadat de voorlopige oplevering van het appartement heeft plaatsgevonden.

## **2.5 Erkenning aannemers**

Het gebouw wordt gerealiseerd met geregistreerde aannemers. Er wordt steeds een controle gedaan van de gecontracteerde aannemers i.v.m. de sociale en fiscale regelgeving.

## **2.6 Waarborgen**

De aannemer zal een waarborg stellen zoals voorzien in de geldende wetgeving.

## 2.7 Verkoopprijs en kosten

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- ❖ BTW, registratie- en notariskosten;
- ❖ de kosten voor de definitieve aansluitingen van water, gas, riolering, elektriciteit, teledistributie en telefoon. Deze aansluitingen worden verrekend met de kopers evenals de waarborgen en de diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting;
- ❖ Het vaste en los meubilair, inbouwkasten, zelfs als deze op de plannen staan;
- ❖ Eventuele meerwerken.

## 2.8 Prijsherziening

De aankoopprijs is vast en er wordt geen prijsherzieningsformule toegepast.

## 2.9 Betalingen

De betaling van de werken geschiedt volgens de voortgang van de werken. Voor iedere schijf zal een certificaat van de architect voorgelegd worden als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Iedere factuur moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan het privaat.

Elk eisbaar bedrag, welk niet op de vervaldag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag met een minimum van 75 €. Bovendien vervalt bij laattijdige betaling elk recht van de koper op schadevergoeding voor termijnoverschrijding.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn. De nadelige gevolgen van het stilleggen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen. Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij solidair en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten alle titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

## 2.10 Veiligheid, hygiëne en orde op de bouwplaats <sup>SEP</sup>

De reglementering van ARAB (algemeen arbeidsreglement) en de bepalingen van de collectieve arbeidsovereenkomst van 14-02-1980 en 23-03-1984 (BS 05-0801980 en 14-07- 1984) zijn van toepassing.

Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen.

De bouwheer heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op de gebouwen.

## 2.11 Administratieve en voorbereidende werken

Voor de start van de werken en de realisatie van het gebouw zijn volgende zaken uitgevoerd :

- ❖ aanstelling van een EPB-verslaggever. De EPB-verslaggever stelt de startverklaring op, dient de EPB-aangifte in en levert het energiecertificaat af;
- ❖ opmeting van het perceel door een landmeetkundig expert;
- ❖ grondsondering en bodemonderzoek met betrekking tot de regelgeving van de grondbank. Hierbij wordt tevens de draagkracht van de grond gecontroleerd & advies gegeven voor de keuze van het funderingstype;
- ❖ uitvoering van een stabiliteitsstudie. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een studiebureau of ingenieur stabiliteit door de bouwheer aangeduid. Dit studiebureau neemt de verantwoordelijkheid over de stabiliteit van gebouw en fundering
- ❖ uitvoeren van een plaatsbeschrijving. Voor de start van afbraak- en/of kelderwerken zal een staat van bevinding (plaatsbeschrijving van de werken) worden gemaakt van de aanpalende gebouwen.
- ❖ afsluiten van een verzekering 10-jarige aansprakelijkheid. Er wordt een 10-jarige aansprakelijkheidsverzekering afgesloten door de aannemer, zoals voorzien in de “Wet betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect” (Staatsblad 9 juni 2018), in voege sinds 1 juli 2018.
- ❖ Er wordt een ABR-verzekering afgesloten door de bouwheer en/of respectievelijke aannemers, afhankelijk van het type gebouw en de risico's.



### 3. SAMENSTELLING VAN HET GEBOUW EN DE OMGEVING

Het project is gelegen de Kerkstraat nr 5 te 9170 Sint Gillis Waas,

Het project bestaat uit 7 appartementen verdeeld over 4 verdiepingen:

❖ Gelijkvloers	2 twee-slaapkamerappartementen
❖ 1ste Verdieping a	2 twee-slaapkamerappartementen
❖ 2de verdieping	2 twee-slaapkamerappartementen
❖ 3 <sup>de</sup> verdieping	1 drie-slaapkamerappartement

Staanplaatsen wagens: 7

Fietsenstalling 1

De buitenaanleg bestaat uit private tuinen palend aan de gelijkvloerse entiteiten, de privatieve parkings en een gemeenschappelijk gedeelte

### 4. TECHNISCHE BESCHRIJVING CONSTRUCTIE GEBOUW – BIJZONDER LASTENBOEK

#### 4.1 Voorbereidende werken werf

De voorlopige aansluitingen van water en elektriciteit en afvoeren worden uitgevoerd voor de oprichting van het gebouw.

De inplanting en de uitpaling van het gebouw gebeurt overeenkomstig de bouwlijn uitgezet door de landmeter aangeduid door de gemeente. Het uitzetten van het gebouw gebeurt door de aannemer in samenspraak met en onder toezicht van de architect.

De aannemer zal de werf afsluiten d.m.v. hekkens, het van puin en afval verwijderen en zorg dragen voor de veiligheidsvoorzieningen op de werf, gedurende het ganse bouwproces.

De QR code voor de Checkin@work dient te allen tijde zichtbaar te zijn aan de toegang van de bouwwerf.

#### 4.2 Grond- en rioleringswerken

##### 4.2.1 Grond- en afbraakwerken

Alle boven- en ondergrondse constructies worden verwijderd voor zover dit voor de uitvoering van het project noodzakelijk is..

De grondwerken bestaan uit machinale en/of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen en verdere werken gelegen onder het maaiveld.

De overbodige uitgegraven aarde zal afgevoerd worden, volgens de geldende regels en wetten.

##### 4.2.2 Aarding

Een aardingslus of koperen aardingslus zal onder de funderingen worden voorzien volgens de voorschriften van het AREI (KB van 10 maart 1981).

#### **4.2.3 Rioleringen en regenwaterrecuperatie**

De riolering wordt uitgevoerd conform de omgevingsvergunning en de stedelijke en gewestelijke voorschriften. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten en het niveau van de straataansluiting.

De rioleringsleidingen, behorende tot de afzonderlijke entiteiten, zijn uitgevoerd in kunststof, BENOR gekeurd.. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle hulpstukken. De standleidingen verlopen in de kokers en zijn in kunststof. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters.

Bij het beëindigen van de grondwerken wordt er een as-built plan van de riolering opgemaakt. Dit plan maakt een latere aanpassing, uitbreiding of onderhoudswerken mogelijk.

De verordening hemelwater gaat uit van het maximaliseren van de natuurlijke infiltratie door de toepassing van infiltratiebekkens

Er wordt een hemelwater opslagtank (met filter) voorzien met een capaciteit van 10.000 liter.

Het gerecupereerde hemelwater wordt via een hydrofoorgroep (pomp) en via een drukleiding verdeeld over volgende aftappunten:

- ❖ 2 Buitenkranen
- ❖ 1 Toilet per wooneenheid (x7)

Indien de regenwaterput leeg zouden komen te staan, zal er automatisch worden overgeschakeld op stadswater vanuit de gemeenschappelijke watermeter.

### **4.3 Ruwbouwwerken**

#### **4.3.1 Funderingen (draagstructuur)**

De draagstructuur van het gebouw, de funderingen en de funderingsplaat worden uitgevoerd volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Het gebouw wordt gefundeerd op een paalfundering

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

#### **4.3.2 Bouwwerken in beton**

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de opgestelde plannen, meetstaten en beschrijvingen van de ingenieur stabiliteit. Waar wenselijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals wanden, platen, balken, trappen, ...

#### **4.3.3 Bouwwerken in staal**

Waar nodig kan, volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit, een gedeelte van de constructie voorzien zijn in staal onder vorm van kolommen en liggers.

#### 4.3.4 Vloerplaten

De vloerplaten op de verdiepingen, voorzien volgens de normen inzake belasting, worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen waaronder gewapende beton elementen, gewelven en/of predallen, of ter plaatse gegoten constructies, en dit volgens de draagrichting en de diktes vermeld op de stabiliteitsplannen van de ingenieur stabiliteit.

#### 4.3.5 Gevels + spouwisolatie

De dragende wanden vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd in silicaatsteen, betonblokken of betonwanden. De opgaande buitenwanden worden goed geïsoleerd en als volgt opgebouwd:

- ❖ de buitengevels worden met volgende gevelbekledingen conform de vergunde plannen:
  - o wit-beige gevelsteen gelijmd met gekleurde dunbedmortel ;
  - o wit hoogwaardig architectonisch beton;
  - o schrijnwerk aluminium of pvc;
- ❖ de spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur met de nodige spouwmuurisolatie volgens het energieconcept van het gebouw
- ❖ het binnendeel van de buitenmuur in silicaatsteen of een gewapende betonwand.

#### 4.3.6 Scheidingswanden

De appartementscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden ontdebeld ter verbetering van de akoestiek. Ze worden opgetrokken in silicaatsteen, betonblokken of betonwanden voorzien van de nodige thermische en/of akoestische isolatie, volgens de geldende normen.

#### 4.3.7 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden (binnenwanden van de appartementen) worden uitgevoerd in silicaatsteen of gipskartonwanden.

#### 4.3.8 Trappenhuizen

De trappenhuizen worden uitgevoerd volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit en de liftinstallateur. Ze worden ontdebeld en geïsoleerd, om aan de geldende akoestische normen te voldoen.

### 4.4 Dakwerken

#### 4.4.1 Platte daken

De platte daken afgewerkt worden met een waterdichte dakbedekking bovenop de draagstructuur. Deze dichting wordt aangebracht volgens de richtlijnen van de fabrikant. Het dak wordt in helling uitgevoerd. Een beperkte waterstagnatie is aanvaardbaar. Het geheel is voorzien van de nodige isolatie volgens de EPB-regelgeving en volgens het energieconcept van het gebouw.

De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

#### **4.4.2 Hemelwaterafvoer**

Dit werk omvat de afvoercolken (tapbuizen), de regenwaterpijpen in zink en alle bijhorende hulpstukken.

#### **4.4.3 Dakranden en muurafdekkappen**

De dakranden worden uitgevoerd met een aluminium dakrandprofiel.

### **4.5 Buitenschrijnwerk**

#### **4.5.1 Ramen en deuren**

Het buitenschrijnwerk wordt water- en winddicht aangesloten op de ruwbouw. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC of aluminium. De kleur wordt gekozen in samenspraak met de architect. Het profiel aan de binnenzijde is in dezelfde kleur als de buitenzijde. Ze zijn van het type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam. Bij het ontwerp wordt er in ieder lokaal minstens één raam voorzien van het type draaikip (tenzij al een schuifraam werd voorzien). Het beslag wordt voorzien in dezelfde kleur van het raam.

De gemeenschappelijke toegangsdeuren op het gelijkvloers worden beglaasd of voorzien van een geïsoleerd sandwichpaneel in aluminium. Ze worden uitgerust met een zelfsluitende deurpomp. Deze toegangsdeuren zijn voorzien van een elektrisch slot en zijn bedienbaar vanaf de videofoon.

#### **4.5.2 Beglazing**

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een thermisch isolerende dubbele beglazing met luchtsponw (hoog rendementsglas) met een Ug-waarde gelijk of lager dan 1,0 W/m<sup>2</sup> K, conform de EPB-studie. In specifieke gevallen wordt een vierseizoensbeglazing toegepast met een hogere zonwering.

#### **4.5.3 Rook- en warmteafvoer in de traphal**

Bovenaan de traphal wordt een dakvlakraam voorzien. Dit is uitgerust met een door noodbatterijen gevoede openingsspindel met elektrische aandrijving, bedienbaar door de brandweer vanaf het evacuatie niveau.

### **4.6 Terrassen, balustrades en dorpels**

#### **4.6.1 Terrassen**

De terrassen op de eerste verdieping worden betegeld met keramische tegels, volgens de keuze van het bouwteam, geplaatst op tegel dragers.

De terrassen op de tweede verdieping zijn vervaardigd in architectonisch beton. Zij worden thermisch onderbroken op de plaatsen waar deze van buiten naar binnen lopen.

#### **4.6.2 Terrassen bovenop een vaste ondergrond**

Terrassen op het gelijkvloers worden geplaatst op een fundering in steenslag en afgewerkt volgens keuze van het bouwteam.

#### **4.6.3 Leuning, balustrades, borstweringen en terrasscheidingen**

De balustrades aan de voorzijde van het gebouw worden uitgevoerd in glas en aluminium  
Borstweringen aan opengaande ramen in de gevel worden in glas uitgevoerd.  
Op de gelijkvloerse verdiepingen worden groene kavelscheidingen voorzien

#### **4.6.4 Dorpels**

De dorpels op de gelijkvloerse verdieping worden allen uitgevoerd in zichtbeton met witte kleur.  
De dorpels vormen een uniform geheel met de terrassen en gevelbanden in zichtbeton.

### **4.7 Muur- en plafondafwerking**

#### **4.7.1 Wanden uit beton of metselwerk**

De binnenwanden worden afgewerkt hetzij door middel van een dunpleister (op de silicaatsteenwanden), hetzij door een dikpleister (op de betonwanden of wanden in betonsteen), hetzij door uitplamuren (gipskartonwanden)

De afwerking van het pleisterwerk wordt afgeleverd in klasse 2 conform het WTCB ('normale afwerking').

Alle verticale buitenhoeken van wanden, dagkanten en ramen worden verstevigd met gegalvaniseerde hoekbeschermers. De dagkanten van de ramen worden aan de binnenzijde uitgepleisterd of afgewerkt met een prefab dagkantelement in gipskarton

#### **4.7.2 Plafonds**

Alle plafonds uitgevoerd in beton of predallen worden volledig afgewerkt d.m.v. gewone plafondbepleistering of een spuitpleister, met uitzondering van de bergingen, terrasbergingen en tellerlokalen of -kasten.

#### **4.7.3 Privatieve douches**

De muren van de douches worden voorzien van een vochtwerende "folie" (Kerdi of gelijkwaardig) voor het plaatsen van de muurtegels.

#### **4.7.4 Verlaagde plafonds / leidingkokers**

Om zichtbare leidingen of "technieken" weg te werken, kan de noodzaak optreden tot het plaatsen van verlaagde plafonds of het plaatsen van extra leidingkokers of omkastingen.

Deze worden meestal uitgevoerd in een lichte, zelfdragende constructie bekleed met gipsplaten, geplamuurd en klaar voor de schilder afgeleverd. Een uitzondering hierop is de berging of technische bergkast, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen. Het al of niet toepassen ervan, het inplanten en de materiaalkeuze, vallen onder de keuze van het bouwteam.

#### **4.7.5 Niet bepleisterd / geschilderd**

Volgende ruimtes worden uitdrukkelijk NIET bepleisterd en NIET geschilderd:  
de terrasbergingen, de plafonds van de bergingen en de tellerlokalen of -kasten,

#### 4.8 Vloeropbouw

De vloeren zijn als volgt opgebouwd :

- a. Uitvulling / isolatie: deze laag bevat de uitvulling van de diverse technische leidingen en wordt uitgevoerd met vaste isolatiematerialen, een isolerende laag in polystyreenmortel of een gespoten PUR-laag. De keuze gebeurt in functie van de normen en regelgevingen en volgens het concept van het gebouw.
- b. Indien het verder nodig wordt geacht door het bouwteam zal er nog een akoestische laag worden geplaatst.
- c. Op deze isolatie komt dan de afwerkingschape. Er zal gebruik gemaakt worden van een traditionele cementchape of vloechape met een voldoende dikte. Deze zal gewapend met polypropyleenvezels, vezelcompound of draadnetten in functie van de toepassing en positie. Zettingsvoegen worden voorzien daar waar nodig.
- d. Om een extra akoestische isolatie te bekomen wordt er tussen de chape met vloertegels en de wanden een randisolatie voorzien en worden de plinten geplaatst op een elastische voeg.
- e. Eigenlijke vloerafwerking.

De keuze en type van vloeropbouw kan verschillen naargelang de functie van de ruimtes in het gebouw, dit volgens keuze van het bouwteam. Het is zo dat de vloeropbouw in gemene circulatieruimtes anders kan zijn dan in de privatieve gedeeltes.

#### 4.9 Vochtisolatie

Waar noodzakelijk zal bij de detaillering aan ramen, dorpels, funderingsaanzet, ... een vochtisolatie toegepast worden. Er worden DPC folies of gehydrofobeerde kimblokken voorzien tegen opstijgend vocht.

De vochtisolatie in de spouw gebeurt door het inwerken van een bitumineuze laag, een EPDM folie en/of DPC folie. Zij zullen toegepast worden bij isolatie van de buitenwanden tegen opstijgend vocht (op het gelijkvloers) alsook voor de afvoer van water in de spouw ter hoogte van ramen, deuren en balken.

#### 4.10 Luchtdichtheid

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan luchtdichtheid. Er zal een blowerdoortest worden uitgevoerd om deze na te meten voor de bepaling van het E peil.

#### 4.11 Akoestische en thermische isolatie

De scheidingswanden tussen de wooneenheden onderling, worden uitgevoerd met een verbeterde akoestische wand. Deze bevat een extra geïsoleerde "spouw". Hierdoor wordt het geluid vanuit de andere wooneenheden beter gedempt.

De chape wordt geplaatst op een akoestische isolatiefolie en voorzien van een randisolatie ter plaatse van de wanden, volgens het principe van "zwevende vloeren", waardoor contactgeluiden worden vermeden.

De vloerplinten worden uitgevoerd met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten, om zo de overdracht van contactgeluiden te reduceren. Alle leidingen worden zorgvuldig ingewerkt in de thermische isolerende uitvullaag.

Het gebouw wordt opgetrokken zonder koudebruggen.

Ter hoogte van de bouwknopen (bv.ter hoogte van de balkons) zal een isolatie worden aangebracht of wordt een thermische onderbreking type "isotec" voorzien. Het type en de dikte van de isolatie is steeds minstens conform de EPB-regelgeving op het moment van de bouwaanvraag.

#### 4.12 Brandveiligheid

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer, zoals detectoren, sirenes, drukknoppen, rookkoepels, noodverlichting, pictogrammen, ....

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordening, in voege op datum van de toekenning van de omgevingsvergunning

Worden a priori voorzien:

- ❖ in de privatieven
  - brandvrije deuren met een brandweerstand van 1/2 uur tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen
  - één brand- & rookmelder per entiteit;
  
- ❖ in de gemeenschappelijke delen :
  - branddetectoren;
  - branddrukknoppen en sirenes;
  - snelblusapparaten per verdieping;
  - noodverlichting;
  - rook- en warmteafvoer via een dakvlakraam

Hierbij wordt nogmaals benadrukt dat de brandvoorzieningen steeds afhankelijk zijn van het type van gebouw en van de voorschriften en bepalingen die de lokale brandweer toevoegt aan de omgevingsvergunning.

#### 4.13 Omgevingswerken

##### 4.13.1 Tuinaanleg

De omgevingsaanleg wordt uitgevoerd volgens de plannen opgemaakt door de landschapsarchitect, in nauw overleg met het bouwteam. Bij de keuze van materialen, aanleg en beplanting wordt in belangrijke mate rekening gehouden met de onderhoudsvriendelijkheid ervan.

De omgevingsaanleg wordt afgewerkt na volledige beëindiging van de bouwwerken.

Waar wenselijk wordt op het terrein sfeerverlichting voorzien.

Het onderhoud tot aan de voorlopige oplevering is inbegrepen. Na de voorlopige oplevering is dit onderhoud ten laste van de vereniging van mede-eigendom (VME). De bouwheer heeft het recht hiervoor een eerste onderhoudscontract vast te leggen dat minstens loopt tot het einde van de garantieperiode en dit voor rekening van de VME.

#### **4.13.2 Herstelling wegenis**

De herstelling van de aangrenzende openbare weg is inbegrepen in de aanneming van de constructie van het gebouw. De herstelling zal gebeuren met de toegelaten materialen, al dan niet bepaald door de gemeente waar het bouwperceel gelegen is.

### **5. TECHNISCHE BESCHRIJVING TECHNIEKEN GEBOUW**

#### **5.1 Verluchtingskanalen**

Het afvoeren én het verluchten van ruimtes gebeurt via kokers in materialen in overeenstemming met de aanbevelingen van de fabrikanten, het studie bureau technieken én volgens de geldende EPB- en ventilatienormen.

Verluchtingskanalen in de berging worden zichtbaar tegen de muur of het plafond gemonteerd. In andere ruimtes worden deze weggewerkt. Alle zichtbare luchtafvoerpunten worden uitgevoerd met witte ventilatieventielen.

Er is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt dus het aangewezen een droogkast van het condensatietype te plaatsen. Voor de dampkappen zijn volgens het energieconcept van het gebouw recirculatie dampkappen met actieve koolstoffilter in alle appartementen voorzien.

#### **5.2 Verluchtingsstelsel D**

De verluchting wordt gerealiseerd door een mechanisch ventilatiesysteem per appartement. Het betreft een ventilatiesysteem type D waarbij zowel de af- als de aanvoer via kanalen gebeurt en waarbij de warmte van de afgezogen lucht gerecupereerd wordt voor het opwarmen van de aangevoerde lucht. Een individuele ventilatie-unit wordt opgesteld in de berging of in een bergkast in het toilet van elke appartement.

Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

Het gebouw voldoet hiermee aan de strenge eisen die worden opgelegd door de EPB-reglementering van toepassing op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

#### **5.3 Elektrische installatie**

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau (erkend door het Ministerie van Economische Zaken).



De leidingen worden ingewerkt in de bepleisterde wanden en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst (bv. in de berging of meterkast...). De leidingen worden uitgevoerd met bedrading in PVC-buis.

Op de installatie wordt een garantie geleverd van 6 maanden vanaf de voorlopige oplevering. Per appartement wordt een plan uitgewerkt met de elektrische installatie (schakelaars, wandcontactdozen, lichtpunten, ...).

### **5.3.1 Verlichtingsarmaturen**

Verlichtingsarmaturen worden overal voorzien in de gemeenschappelijke delen en zijn voorzien van lampen van het energiezuinige type (LED). Noodverlichting wordt geplaatst conform de voorschriften van de brandweer.

In de privatieven zijn géén verlichtingstoestellen of -armaturen voorzien, uitgezonderd daar waar duidelijk vermeld.

### **5.3.2 Videofonie**

Aan de inkom van de appartementen wordt een videofoon buitenpost met camera en per appartement 1 drukknop met naamplaatje voorzien. De inkomdeur kan geopend worden vanaf het videofoon binnentoestel. Dit binnentoestel wordt geplaatst in de leefruimte of inkomhal. Er is ook een beldrukknop voorzien aan de privatieve appartementsdeur.

### **5.4 Sanitaire installatie – algemeen**

De toevoer- en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in een meerlagenbuissysteem. De afvoeren worden uitgevoerd in BENOR gekeurde PE, PP of PVC- buizen, voorzien van de nodige ontluchtingen. De buizen worden in de wanden of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging of technische bergkast en in de ruimtes waar er niet bepleisterd wordt.

### **5.5 Sanitaire installatie – warmwaterproductie en verwarmingsinstallatie**

De verwarming en warmwaterproductie voor de appartementen gebeurt op basis van een geothermische warmtepomp (water/water). Elk appartement is voorzien van een individuele warmtepomp met een voorraadvat voor warm water.

Elke appartement is voorzien van een individuele water- en elektriciteitsmeter van de nutsmaatschappij. Een gasaansluiting wordt niet voorzien met het oog op een duurzaam en groen energieverbruik. De kosten om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw, zijn ten laste van de koper.

De kosten om de nutsvoorzieningen binnen te brengen en aan te sluiten in het gebouw, zijn ten laste van de koper.

### **5.6 Verwarmingsinstallatie – warmteafgifte via vloerverwarming**

Overal in het appartement is standaard vloerverwarming voorzien. De installatie wordt individueel geregeld via een elektronische klokthermostaat die in de leefruimte wordt opgesteld.

De vloerverwarming verwarmt een vertrek gelijkmatig door middel van warmtestraling of radiatie. Omdat de vloer met een lage temperatuur wordt verwarmd en een egaal oppervlak heeft, is er nauwelijks sprake van convectie (verticale luchtbewegingen door verschillen in temperatuur op verschillende hoogtes in de ruimte). Doordat de warmte vrijwel geheel wordt afgegeven door straling verdeeld over de gehele vloer, is de warmteafgifte overal in de ruimte gelijk en is er slechts minimaal sprake van temperatuurgelaagdheid in de ruimtelucht. Hierdoor ontstaat een zeer aangename temperatuur.

Voordelen:

- doordat er een groter stralingsoppervlak is met een lagere temperatuur, ten opzichte van radiatoren, is het een prettige warmte en kan de luchttemperatuur laag blijven;
- de warmteopwekker hoeft slechts lagere temperaturen op te wekken, wat met een hoger energetisch rendement kan gebeuren;
- bij het gebruik van vloerverwarming als hoofdverwarming zijn er geen radiatoren nodig, zodat er geen extra plaats aan de wanden in de woonruimtes moet worden ingenomen.

De vermogens van de warmtebehoefte zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van  $-8^{\circ}\text{C}$  volgende binnentemperaturen kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

Leefruimte & eethoek:	+ $22^{\circ}\text{C}$
Keuken:	+ $22^{\circ}\text{C}$
Slaapkamer(s) & overige kamers:	+ $20^{\circ}\text{C}$
Badkamer & douchekamer:	+ $22^{\circ}\text{C}$

Gezien het beperkte vloeroppervlak van de badkamer, dat bovendien deels door de douche wordt ingenomen, is het installeerbaar vermogen van de vloerverwarming beperkt zodat het niet mogelijk is deze snel op te warmen. Daarom raden wij aan in de badkamer een elektrische radiator te voorzien die als snelle bijverwarming dienst doet en toelaat hogere temperaturen te bereiken.

Er wordt geen verwarming in de gemene delen, inkomhallen & -sassen en gangen voorzien.

## 5.7 Zonnepanelen

Hoewel dit niet nodig is voor het behalen van het BEN label kunnen op het dak van het gebouw zonnepanelen worden voorzien. Per appartement kunnen 4 hoogrendements zonnepanelen worden geplaatst. Ook de plaatsing van een thuisbatterij, waardoor de overdag opgewekte energie kan worden opgeslagen voor later gebruik is mogelijk.

## 6. TECHNISCHE BESCHRIJVING GEMENE DELEN GEBOUW

### 6.1 Algemeen

De afwerking, de materialen, de uitrusting en de uitvoering van de gemene delen, gebeuren volgens de keuzes van het bouwteam.

### 6.2 Inkomhallen

De bovengrondse gemene inkomhall en inkomzassens op de verdiepingen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt. De vloer in de gemeenschappelijke inkomhallen, overlopen en inkomzassens op de verdiepingen vóór elk appartement wordt voorzien in een stijlvolle keramische. De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting met minuterie en/of bewegingsschakelaar. De verlichtingsarmaturen (led-verlichting) zijn inbegrepen. De armaturen voor de noodverlichting worden voorzien volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer. De inkomdeuren zijn voorzien van een cilinder met gemotoriseerd slot.

### 6.3 Lift

Het gebouw is voorzien van een lift met telescopische schuifdeuren en met een stopplaats op elk niveau. De liftkooi zal een spiegel, noodverlichting en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen bevatten. Deze telefooninstallatie staat 24/24u in rechtstreekse verbinding met een oproepcentrale. Het bedieningspaneel van de liften wordt uitgerust met een stand- en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een overlastaanduiding en een sleutelschakelaar voor de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de liften en de liftdeuren zijn in geborsteld inox, gelakt staal of laminaat afgewerkt.

De liften zullen beantwoorden aan de nieuwe Europese normering NEN-EN 81-70, de gangbare veiligheidsvoorschriften en voorschriften van de brandweer.

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

De waarborg van één jaar die de installateur levert is te rekenen vanaf de dag van de aanvaarding van de lift door de ontwikkelaar.

### 6.4 Trap en trappenhuis

De trappen en bijhorende bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in beton, bekleed met granito of natuursteen

De trapleuningen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, inox, gepoederlakte, gegalvaniseerde of behandelde metaalconstructies.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting (led-verlichting) met minuterie en drukschakelaar en/of bewegingsschakelaars. De armaturen en de noodverlichting worden voorzien volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer.

### **6.5 Teller- en technische lokalen of voorzieningen**

De tellers worden geplaatst door de erkende leveranciers van nutsvoorzieningen (bv. Farys, Fluvius, ...) en worden pas in werking of open gesteld na afgifte van de nodige keuringsbewijzen, opgemaakt door wettelijk erkende firma's.

Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen (inkomhal & -sas, traphal...), de buitenverlichting en de liftinstallatie is meetbaar door een afzonderlijke teller.

### **6.6 Private autostaanplaatsen**

De 7 open autostaanplaatsen genummerd voorzien met bijpassende belijning. De toegang is verzekerd via de automatische toegangspoort aan de politiepost van het Omer De Meyplein. De poort wordt bediend door middel van een afstandsbediening. Iedere eigenaar krijgt 1 afstandsbediening ter beschikking. Bijkomende exemplaren kunnen bijgekocht worden.

De nodige elektrische voorzieningen en verlichting zijn voorzien. Kabels voor het plaatsen van een laadpunt voor elektrische wagens kunnen voorzien worden, gekoppeld op de privatieve meters

### **6.7 De bovengrondse fietsstaanplaatsen**

De ontwikkelaar heeft ervoor geopteerd om een aparte bovengrondse fietsenstalling te voorzien, zoals aangeduid op de plannen. Deze plaatsen bieden de mogelijkheid om fietsen veilig te stallen.

### **6.8 Brievenbussen**

Elke appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot, naamplaatje en ingegraveerd huisnummer. De brievenbussen vormen één ensemble en worden geplaatst op aanbeveling van de bevoegde diensten en in een kleur en materiaal in harmonie met de omgeving, dit volgens keuze van het bouwteam.

### **6.9 Schilderwerken**

Schilderwerken van de gemene inkomhallen, overlopen en inkomsassen zijn inbegrepen. De kleur en de toe te passen techniek worden door het bouwteam bepaald.

### **6.10 Signalisatie**

De signalisatie volgens de geldende brandweernormen is inbegrepen. Deze omvat ondermeer de aanduidingen van het niveau in inkomhallen, traphallen, lift- & inkomsas, trappenhuis, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van brandbestrijdingsmiddelen, nummering en belijning van bergingen & parkeerplaatsen.

## **7. TECHNISCHE BESCHRIJVING AFWERKING PRIVATIEVE DELEN - APPARTEMENTEN**

### **7.1 Algemeen**

In dit gedeelte "afwerking privatieve delen" wordt de standaard afwerking van de appartementen beschreven, dewelke in de aankoop prijs van elk appartement begrepen is. De appartementen worden schilderklaar en bezemschoon opgeleverd. De koper heeft de mogelijkheid om wijzigingen of andere keuzes te maken, mits verrekening volgens de voorwaarden beschreven in artikel "2.4 Klantenbegeleiding, keuzes en wijzigingen door kopers".

## 7.2 Vloer- & wandbetegeling

In het volledige appartement (zijnde in de leefruimte, keuken, slaapkamer(s), (bureau), inkomhal, nachthal, badkamer, berging en/of technische bergkast en het toilet) zijn keramische tegels voorzien, geleverd en geplaatst. De vloertegels worden gekleefd op de chape, of direct nat geplaatst tijdens het chappen, in een recht patroon, voeg op voeg en opgevoegd met een standaard voegmortel.

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn worden bijhorende keramische plinten geplaatst. Deze worden gelijmd bovenop de vrije muuroppervlakken, behalve op de plaatsen die met wandtegels voorzien zijn. Om een extra akoestische isolatie te bekomen worden de plinten geplaatst op een elastische voeg.

Ter hoogte van de douche (“douchekuip”) worden tot aan het plafond worden wandtegels voorzien. Deze tegels worden gelijmd op een cementering of op een waterdicht doek (type Kerdi of gelijkwaardig), in een recht patroon, voeg op voeg en opgevoegd met een geprefabriceerde voegmortel aangepast aan de kleur van de tegel. De wandtegels worden voorzien van de nodige stop- en hoekprofielen. De aansluitingen tussen de wandtegels en douche en de binnenhoeken worden opgespoten met siliconen.

In samenspraak met de kopersbegeleider kan de keuze van vloer- & wandtegels vastgelegd. Voor de vloer- & wandafwerking is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier (zie ook artikel 10. “Budgetten en leveranciers”). Bij keuze door de koper van andere materialen of opstelling wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de leverancier en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten. De prijs voor de plaatsing van de vloer- en wandtegels is gebaseerd op een tegelformaat van 60 x 60 cm.

Wie kiest voor een andere afwerking, mits verrekening, zoals parket, fineerparket, laminaat, dient rekening te houden met de uitvoeringstermijnen. De plaatsing van de houten bevoering kan enkel zonder risico voor schade gebeuren als de chape voldoende droog is ( $\pm 8$  à 10 weken na het plaatsen van de chape - onder voorbehoud). De vochtigheid zal gemeten worden door de aannemer van de parketwerken of andere zachte vloerbekleding. De plaatsing van parketten of andere onder vocht onderhevige vloerbekledingen kunnen de voorlopige oplevering of de akteverlijding niet tegenhouden of uitstellen.

## 7.3 Zettingsprofielen

Het is de verantwoordelijkheid van de desbetreffende aannemer om zettingsprofielen te plaatsen daar waar nodig. Een eventuele meer esthetische oplossing hiervoor is de uitvoering met elastische voegen. Het is aan de aannemer om hierin, in overweging met de te verwerken materialen, een keuze te maken.

#### 7.4 Venstertabletten en deurdorpels <sup>[1]</sup><sub>[SEPP]</sub>

De venstertabletten aan de binnenzijde tussen de dagkanten van de ramen worden in verzoet marmer, travertin, massief hout of in gelakte mdf (keuze door de architect) uitgevoerd.

Indien de ramen aansluiten op de vloer, wordt de vloerbekleding geplaatst tot tegen het raamprofiel.

In alle deuropeningen waar de vloerbekleding tussen twee aanpalende plaatsen verschillend is, wordt een metalen of aluminium profiel of een kitvoeg uitgevoerd.

#### 7.5 Binnenschrijnwerk <sup>[1]</sup><sub>[SEPP]</sub>

##### 7.5.1 Inkomdeur

Alle inkomdeuren van de entiteiten worden voorzien van een 3-puntsloten en zijn Rf 1/2 uur brandwerend, zoals voorgeschreven door de brandweer. De inkomdeur is voorzien van een veiligheidsrozas, een geluidsband en valdorpel.

##### 7.5.2 Binnendeuren

De deuren in het appartement zijn vlakke schilderdeuren met deurblad in tubespaan voorzien van een witte grondlaag. De omlijstingen van de binnendeuren worden afgewerkt in hout (MDF).

De inkomdeur wordt geschilderd samen met de gemene delen.

Alle deuren zijn voorzien van hang- & sluitwerk (minimum 3 scharnieren) in inox of rvs.

De binnendeuren worden geplaatst met een opening van ca. 10 mm conform de EPB reglementering

##### 7.5.3 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

#### 7.6 Keukens <sup>[1]</sup><sub>[SEPP]</sub>

Voor de keukens is een budget voorzien, in de aankoop prijs van elk appartement, dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier (zie ook artikel 10. "Budgetten en leveranciers"). Bij keuze door de koper van andere toestellen, materialen of opstelling wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de leverancier en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten. Het is niet mogelijk om de positie van het keukenmeubel in functie van de voorziene toevoer- en afvoerleidingen te wijzigen.

De keukens zijn vervaardigd van hoogwaardig materiaal en worden volledig uitgerust. De kasten zijn stootvast en niet temperatuurgevoelig. De keukeninstallateur zal in overleg met de koper ende klantenbegeleider gedetailleerde plannen opmaken van de keukens .

Volgende toestellen worden standaard in de keukens voorzien en zijn van een gekend handelsmerk:

- inox spoeltafel met enkele spoelbak en ééngreeps mengkraan;
- geïntegreerde dampkap met recirculatie;
- inductie kookplaat met 4 zones;
- inbouw multifunctionele oven;
- inbouwkoelkast;
- inbouw vaatwasmachine.

Er wordt 1 toevoer voor koud water, 1 toevoer voor warm water en 1 afvoer voor vuil water voorzien per keuken. Er wordt van uitgegaan dat de vaatwasser naast de spoeltafel komt en deze een gecombineerde toevoer en afvoer hebben. Er wordt 2 jaar garantie gegeven op de inbouwtoestellen door de fabrikant.

## 7.7 Sanitaire- en verwarmingsinstallatie

### 7.7.1 Leidingen, collectoren en tellers

Alle warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in versterkte PE of PVC-buizen, bestand tegen hoge temperaturen, zonder koppelingen onder de vloer. De nodige afsluitkranen (per appartement), purgeerkranen, terugslagkleppen, collectoren worden voorzien in de berging of technische bergkast van het appartement. De afvoerleidingen in de appartementen en in de technische schachten zijn voorzien in PE, PP of PVC.

### 7.7.2 Sanitaire toestellen<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>

Voor de sanitaire toestellen is een budget voorzien in de aankoopprijs van elk appartement, dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier (zie ook artikel 10. "Budgetten en leveranciers"). Bij keuze door de koper van andere toestellen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere waarde bij de leverancier en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten. De sanitaire toestellen worden geleverd, geplaatst en uitgetest bij de indienststelling.

Volgende sanitaire toestellen zijn standaard voorzien :

- Gastentoilet en privétoilet :  
Hangtoilet met inbouwreservoir en softclose zitting  
Handwasbakje wit met KW-kraan
- Badkamer:  
Massieve douchekuip  
Thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur  
Glazen deur  
Badkamermeubel met enkele spoelbak, eengreepsmengkraan,  
onderbouwkast en spiegelpaneel met verlichting

## 7.8 Elektrische installatie

### 7.8.1 Algemeen

Er wordt samen met de koper een plan voor de uitvoering van elektriciteit opgemaakt, waarmee de koper zich akkoord dient te verklaren. De koper kan de standaardvoorzieningen wijzigen, mits verrekening.

### 7.8.2 Leidingen en tellers

Alle leidingen zijn ingewerkt, behalve in de badkamer en keuken waar leidingen mogelijk in opbouw geplaatst worden achter of onder meubels en toestellen. Ook in de berging of technische bergkast kunnen leidingen mogelijk in opbouw geplaatst worden.

Per appartement wordt er een individuele teller voorzien in het technisch lokaal / de technische bergkast. In de individuele berging of technische bergkast van elke appartement is er een verdeelbord voorzien met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

### 7.8.3 Schakelaars en stopcontacten

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig.  
Alle afdekplaten zijn standaard uitgevoerd in kunststof, wit.

De schakelaars, lichtpunten en stopcontacten die standaard voorzien worden, zijn te vinden in de beschrijving hieronder:

*Legende:*

- LP:* Lichtpunt
- ESC:* Enkelvoudig stopcontact
- DSC:* Dubbelvoudig stopcontact
- ER:* Enkele richting / 1 Schakelpunt
- DR:* Dubbele richting / 2 Schakelpunten
- TV:* Televisiedistributie
- UTP:* Digitale aansluiting voor TV / Digitale televisie / Telefonie / Data / Internet / ...

- Hal / nachthal :
  - 2 LP – DR (type 2 & 3 slpk)
  - 1 ESC
  - 1 Brand- & rookdetector (autonoom) in hal (of leefruimte)
  
- Afzonderlijk toilet:
  - 1 LP – ER
  - 1 ESC
  
- Leefruimte:
  - 2 x LP – ER
  - 4 x ESC
  - 1 aansluiting TV (Coax) + UTP (RJ45) + 1 DSC
  - 1 aansluiting thermostaat
  - 1 videfoon binnentoestel
  
- Keuken:
  - LP – ER (incl. verlichtingsarmatuur)
  - 2 DSC werkblad
  - 1 aansluitdoos met voeding voor kookplaat
  - 1 ESC voor dampkap
  - 1 ESC voor koelkast
  - 1 ESC voor oven



1 ESC voor vaatwas

- Berging :
  - 1 LP – ER
  - 1 ESC algemeen
  - 1 ESC voor wasmachine
  - 1 ESC voor droogkast
  - 1 ESC voor verwarmingsinstallatie
  - 1 ESC voor individuele ventilatieunit
  - 1 verdeelbord
  - 1 DSC bij verdeelbord voor modems nutsmaatschappijen
  
- Badkamer:
  - 1 LP – ER
  - 1 voeding voor spiegelverlichting
  - 1 DSC per wastafel
  
- Eerste slaapkamer:
  - 1 LP – DR
  - 1 ESC bij deur
  - 2 x DSC langs beide bedzijden
  - 1 ESC bij TV voorziening
  - 1 aansluiting TV (Coax) + UTP (RJ45) + 1 DSC
  
- Per bijkomende slaapkamer / bureau / gastenkamer:
  - 1 LP – DR
  - 2 x ESC
  - 1 aansluiting UTP (RJ45) + 1 DSC
  
- Terras:
  - 1 LP – ER (excl. armatuur)
  - 1 ESC

#### 7.8.4 Verlichtingstoestellen

Verlichtingstoestellen of -armaturen zijn niet voorzien.

### **7.9 Dressing en vestiairekast**

De dressing, vestiairekast en / of andere meubilering is louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Deze zijn standaard niet voorzien.

### **7.10 Schilderwerken**

De schilderwerken van de private delen zijn niet voorzien.

## **8. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **8.1 Plannen en 3D visualisaties**

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen en zijn de vermelde voorstellingen en opstellingen van de meubels, de keuken, de badkamer, de vestiaire en dergelijke, uitsluitend informatief en dienen enkel als suggestie voor de inrichting.

Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de koopsom, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaard voorzieningen in dit lastenboek. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen. Alle 3D visualisaties en commerciële plannen zijn eveneens louter illustratief en niet bindend.

De opgegeven verkoopoppervlakten zijn bruto oppervlaktes en worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenwanden tot aan de as van de scheidingswanden tussen twee entiteiten. Technische kokers en vides gelegen binnen de omtrek van de entiteiten zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement. De terrassen worden afzonderlijk gemeten. (BACS meetcode)

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De kleine verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen en kunnen géén eis tot schadevergoeding rechtvaardigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

Alle beeldmateriaal en afmetingen op de plannen die in dit verkoopslastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde.

## **8.2 Ereloon architect en ingenieur <sup>1</sup><sub>SEP</sub>**

Het ereloon van architect, ingenieur, alsook de algemene coördinatiekost, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, en zal dit aan de koper doorgerekend worden.

## **8.3 Veiligheidscoördinator / EPB verslaggever (Energieprestatieregelgeving)**

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB verslaggever aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB- normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook in functie van het opmaken van het postinterventiedossier. Er wordt een postinterventiedossier (PID) opgesteld. Dit bevat de voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen waarmee bij latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden. Het postinterventiedossier en EPB-verslag zullen binnen 6 maand na de voorlopige oplevering worden overgemaakt aan de koper.

## **8.4 Bijkomende raadgevers aangesteld door de koper**

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

## **8.5 Zettingen van het gebouw**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede zettingen veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Als er na de oplevering lichte scheurtjes in de wanden of plafonds verschijnen, die het resultaat zouden zijn van de normale zetting van het gebouw, of de uitzetting of krimp van de materialen, en daardoor niet kunnen worden toegewezen als een ontwerpfout of een uitvoeringsfout, is de herstelling hiervan ten laste van de koper. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld.

De bouwheer is in geen geval verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en/of behangwerken door de koper.

## **8.6 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen**

Dit verkoopslastenboek is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van het bouwteam en van de adviseurs van de leveranciers.

De bouwheer behoudt evenwel het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de regels van de kunst, of omdat de bouwheer meent dat door deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zouden worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering 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 etc.

In het lastenboek wordt de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoops prijs, materiaal geleverd op de werf, inclusief BTW. Vb. indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil "handelswaarde" zeggen; de verkoops prijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen (gemeente taksen, grondlasten, etc.) vallen ten laste van de koper. De eigenaars van de entiteiten bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere appartement laat bouwen.

### **8.7 Tegenstrijdigheden**

De aanduidingen op de huidige beschrijving vervangen of vervolledigen de aanduidingen op de verkoopsplannen. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld.

Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

- Verkavelingsakte
- Aankoopakte
- Verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek
- Verkoopsplannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoops prijs inbegrepen.

### **8.8 Hypotheken – vervreemding**

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkopen.  
Niet eerbiediging ervan machtigt de bouwheer de koopvernietiging te vragen.

### **8.9 Weerverletdagen**

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen.

Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen worden beschouwd: Dagen met en/of minimumtemperatuur onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u of waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw. Ook dagen gedurende dewelke er na verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen worden beschouwd als niet-werkbare dagen. Deze niet-werkbare dagen worden niet als werkdagen aangerekend.

De eigenaar van de constructies kan niet worden aangesproken tot schadeloosstelling indien hij overmacht bewijst. Als overmacht wordt beschouwd iedere gebeurtenis die het redelijkerwijze onmogelijk maakt om verder te werken. Daaronder wordt onder meer begrepen: onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, ongevallen, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben.

De tijdelijke stopzetting van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdspanne die nodig is om de werken weer op te starten.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de contractueel vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en tenminste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht schadeloosstelling te vorderen. Hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de verkoper zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgestelde termijn te vorderen.

De uitvoeringstermijn wordt geschorst tijdens de periode dat de koper zelf werken uitvoert, waarbij de aannemer belemmerd wordt en de werken niet verder afgewerkt kunnen worden.

Volgende gevallen echter worden aanzien als verzaking aan ieder recht op schadevergoeding wegens laattijdigheid:

- de inbezitneming van de verkochte goederen door de koper;
- de weigering van de koper binnen de contractuele termijnen vanaf het verzoek van de verkoper tot oplevering over te gaan ;
- de laattijdige betalingen van de verkoopprijs of van eventuele meerwerken.

Laattijdige betalingen brengen in ieder geval een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn der werken teweeg.

#### **8.10 Onderaannemers en materialen**

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de leveranciers die door de bouwheer wordt aangeduid. Het bouwteam kiest autonoom met welke aannemers en onderaannemers er wordt gewerkt.

#### **8.11 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf / Minwerken**

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

Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit van de werken hinderen. 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. Werken tot het gebouw “wind en waterdicht”, alsook werken aan gasleidingen, centrale verwarming, sanitaire, elektrische installatie, verluchttingsinstallatie en riolering kunnen nooit door derden of door de kopers uitgevoerd worden.

De bouwheer heeft verder de meeste zorg besteedt aan het uitkiezen van een kwalitatieve afwerking zoals voorzien in elk appartementen. Om die reden worden principieel geen minwerken toegestaan.

#### **8.12 Veiligheid en toegang tot de bouwplaats**

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger, de werf enkel bezoeken, na afspraak, enkel bij daglicht én indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van het bouwteam .

De koper is verplicht zich aan de veiligheidsvoorschriften van de werf te houden. De toegang tot de werf en zijn eigendom gebeurt steeds en alleen op eigen risico. Noch enige vorm van lichamelijke of materiële schade kunnen ten laste gelegd worden van het bouwteam ongeacht de oorzaak of de verantwoordelijke van de schade. De koper verklaart hierbij het bouwteam volledig te vrijwaren ongeacht de omvang, de aard en de verantwoordelijke(n) van de schade. Er wordt vriendelijk verzocht om veiligheidsredenen geen kinderen mee te brengen tijdens de werfbezoeken.

### **8.13 Aansluiting nutsvoorzieningen**

Elke appartement wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit, water, tv-distributie en telecom – afhankelijk van de wil in vooraanleg van de betrokken maatschappijen. Voor de gemeenschappelijke ruimten worden er aparte meters voor elektriciteit en water geplaatst voor de afrekening van de gemeenschappelijke kosten.

Alle kosten aangerekend door de nutsmaatschappijen (water, elektriciteit, telefoon, tv-distributie en riolering), graafwerken, de meters, meterkasten, aansluitkabels, voorzien en dichtmaken van doorvoeren en diensten van onderaannemers die nodig zijn om de voorlopige en definitieve aansluitingen te realiseren en om het gebouw en de individuele appartementen voorlopig en definitief te voorzien van electriciteit, gas, water, riolering, tv-distributie en telecom.

Deze diensten worden uitgevoerd in opdracht van de bouwheer, maar zijn steeds ten laste van de koper(s) en zijn dus niet inbegrepen in de koopprijs.

Op de totaalkost van de nutsaansluitingen wordt 15% coördinatiekost aangerekend door de bouwheer voor de coördinatie van deze werken.

De totale kosten worden verdeeld onder de kopers pro rata hun aandeel (1/10.000sten) in de gemeenschap. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van de onderliggende kosten.

Verder zullen alle meters tijdens de uitvoering van de werf worden geopend bij één en dezelfde nutsleverancier gekozen, aangeduid door de bouwheer. Het staat de kopers achteraf vrij te veranderen van nutsleverancier.

Bij de plaatsing van de nutsmeters wordt het leveringscontract, voor de verkochte appartementen, rechtstreeks op naam van de koper afgesloten. Alle verbruik vóór de voorlopige oplevering inclusief het “test”-draaien van de technische installaties is steeds uitsluitend voor de koper en in het geval van de gemeenschappelijke tellers voor rekening van de VME.

### **8.14 Oplevering en nazorg**

Via deze nota willen we duidelijk aangeven welke aspecten wel en niet onder de nazorg vallen :

#### **8.14.1 Voorlopige oplevering**

Wanneer het appartement voldoende afgewerkt is om het in gebruik te kunnen nemen overeenkomstig zijn bestemming, zal de bouwheer de koper per aangetekend schrijven of per e-mail uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending of e-mail tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen. Kleine gebreken en tekortkomingen kunnen geen reden zijn om de voorlopige oplevering te weigeren.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per aangetekend schrijven of per

deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld door middel van een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste werken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering aanvragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken bepalen.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Het appartement wordt bij de voorlopige oplevering bezemschoon opgeleverd met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Een volledig huishoudelijke opkuis is uit te voeren door de koper voor de ingebruikname van het appartement.

Tijdens de rondgang, in aanwezigheid van de koper de bouwheer en eventueel de architect, worden de zichtbare gebreken genoteerd in het pv van oplevering dat voor akkoord wordt getekend door de partijen. De aansprakelijkheid voor zichtbare gebreken eindigt bij de voorlopige oplevering.

De vastgestelde gebreken moeten vervolgens opgelost worden binnen een af te spreken termijn en ten laatste voor de definitieve oplevering. De nazorg bestaat erin de op het verslag vermelde punten zo snel mogelijk op te lossen, door ze op een gestructureerde manier naar de aannemers te communiceren.

De koper kan niet eisen dat alle tekortkomingen opgelost zijn vooraleer er sprake kan zijn van voorlopige oplevering. Immers daardoor zou de voorlopige oplevering zijn nut verliezen.

Bij weigering om over te gaan tot oplevering door de koper, zal deze geenszins aanspraak kunnen maken op eventuele verdragingsboetes.

De bouwheer zal geen vergoedingen aanrekenen voor tussenkomsten voor het oplossen van :

- zichtbare gebreken vastgesteld bij de voorlopige oplevering
- verborgen gebreken vastgesteld in de periode tussen de voorlopige en definitieve oplevering en als goede huisvader gemeld zo snel mogelijk na vaststelling
- gebreken die onder de 10-jarige aansprakelijkheid vallen.

De kost van andere tussenkomsten zal aangerekend worden aan degene die de tussenkomst vraagt aan volgende tarieven :

Arbeider : 55 €/u

Architect of projectleider: 75,00€/u



Bouwheer: 75,00€/u

Secretariaat: 45,00€/u

Verplaatsingskosten: 0,40 €/km (bovenop het uurloon)

Bovenstaande bijdragen zijn exclusief BTW en jaarlijks aanpasbaar aan de loonindex.

Het in bezit nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien: het aanvaarden van de sleutels van de privaat gedeelten, het plaatsen van de meubels,...

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren door de syndicus daartoe bijzonder gemachtigd door de algemene vergadering.

De voorlopige oplevering is het vertrekpunt voor de tienjarige aansprakelijkheid volgens de bepalingen van de Artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en het einde van de aansprakelijkheid van de zichtbare gebreken. Vanaf de voorlopige oplevering gaat het risico over op de koper en begint de waarborgtermijn te lopen.

Gedurende een periode van een jaar na de voorlopige oplevering waarborgt aannemer de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 BW. Elke vordering op deze grond is echter slechts ontvankelijk mits ze wordt ingesteld binnen een termijn van zes maanden vanaf de dag dat de bouwheer kennis had of had moeten hebben van het gebrek.

De sleutels van het appartement zullen pas overhandigd worden aan de koper bij volledige vereffening van de volledige koopsom, inbegrepen de al of niet aanwezige meerwerken en extra's.

#### **8.14.2 Definitieve oplevering**

De koper zal ten laatste in de loop van de 11de maand na de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte de bouwheer per aangetekend schrijven in kennis stellen van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband zichtbare gebreken vastgesteld bij voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn. De bouwheer zal zijn opmerkingen hierop te formuleren en met de koper afspraken maken over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld er mee akkoord te gaan.

Indien de koper nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren, vindt de definitieve oplevering van rechtswege en stilzwijgend plaats.

Na de definitieve oplevering zal het bouwteam enkel de gemelde punten behandelen volgens de aansprakelijkheid die de wet voorziet.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering ervan. Deze oplevering zal geschieden volgens de modaliteiten in de wet bepaald.

### 8.15 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om namens hen de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, en te dien einde alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privatieve kavel.

## 9. BUDGETTEN EN LEVERANCIERS

### A 001 / A 002 / A 101 / A 102/ A 201 / A202 :

Keukens & Keukentoestellen:	10.000 € (incl.21% BTW)
Sanitaire toestellen:	5.000 € (incl. 21% BTW)
Vloerafwerking	40 €/m <sup>2</sup> (incl. 21% BTW)
Plinten	10 €/ml (incl. 21% BTW)
Wandbekleding (tpv douche) :	40 €/m <sup>2</sup> (incl. 21% BTW)

### A 301 :

Keukens & Keukentoestellen:	12.500 € (incl.21% BTW)
Sanitaire toestellen:	7.500 € (incl. 21% BTW)
Vloerafwerking	40 €/m <sup>2</sup> (incl. 21% BTW)
Plinten	10 €/ml (incl. 21% BTW)
Wandbekleding (tpv douche) :	40 €/m <sup>2</sup> (incl. 21% BTW)

Bijkomende bemerkingen:

- De vermelde prijzen, handelswaarden en budgetten betreffen de particuliere verkoopprijs, inclusief BTW van de materialen.
- De plaatsingskost is enkel in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.
- Het keukenbudget is inclusief plaatsing.
- Het budget voor sanitaire toestellen is exclusief plaatsing. De plaatsingsprijs van de toestellen uit het basisvoorstel zit verval in de verkoopprijs van het appartement
- Het budget voor vloer- & wandbekleding en plinten is exclusief plaatsing. De plaatsingsprijs uit het basisvoorstel zit verval in de verkoopprijs van het appartement.



**10. CONTACTGEGEVENS :**

Naam:

Adres :

Ondernemingsnummer:

Huwelijksstelsel

Rijksregisternummer(s):

Telefoonnummer

GSM-nummer:

Emailadres

Appartement Nr:

Standplaats Nr :

**OPMERKINGEN / AFSPRAKEN**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

## 11. BIJLAGEN

Verkoopsplannen op A4 (niet op schaal)

Termijnen voor het maken van de keuzes bij de leveranciers :

.....  
.....  
.....  
.....

Kan niet meer worden gekozen en/of gewijzigd (afhankelijk van de huidige fase van het bouwproject):

.....  
.....  
.....  
.....

Dit lastenboek werd opgemaakt op 29-11-23 en bevat 41 genummerde pagina's van het beschrijvend lastenboek (+ plannetjes op A4 in bijlage) en wordt als bijlage aan de verkoopsovereenkomst gehecht.

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

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld worden.

Gedaan te .....

op .....

in zoveel exemplaren als partijen met een verschillend belang, elk van hen verklarende een exemplaar van onderhavige reservatieovereenkomst te hebben ontvangen.

(Gelieve in handschrift te vermelden: "Gelezen en goedgekeurd, naam en datum" en elke pagina de paraferen)

Voor de koper:

Voor de bouwheer: