

# Verkooplastenboek

Omnia

08/11/2023

Bouwplaats:

Leopoldlaan 41  
Middelkerke

## Inhoud

1	Omschrijving van de ligging .....	3
2	Algemene gegevens .....	3
2.1	Verkoopgegevens .....	3
2.2	Prijs- en loonschommelingen .....	3
2.3	Aansluitingen .....	3
B	CONSTRUCTIEBESCHRIJVING .....	4
3	VOORBEREIDENDE WERKEN .....	4
3.1	Inrichting bouwplaats en voorstudies .....	4
3.2	Perceelgrenzen .....	4
3.3	Sloopwerken .....	4
4	RUWBOUWWERKEN .....	4
4.1	Grond- en graafwerken .....	4
4.2	Beton- en metselwerken .....	4
4.3	Rioleringswerken .....	6
4.4	Dakwerken .....	6
4.5	Terrassen .....	6
5	AFWERKINGWERKEN .....	6
5.1	Schrijnwerk .....	6
5.2	Bezettingen .....	7
5.3	Chape-, vloer- en tegelwerken .....	7
5.4	Binnendeuren .....	8
5.5	Keuken .....	9
5.6	Schilderwerken .....	9
6	TECHNIEKEN .....	10
6.1	Elektriciteitsinstallatie .....	10
6.2	Centrale verwarming .....	12
6.3	Sanitaire installatie .....	13
6.4	Ventilatie + isolatie .....	14
6.5	Liftinstallatie .....	14
7	GEMENE DELEN .....	14
7.1	Algemeen .....	14
7.2	Inkomgeheel .....	14
7.3	Inkomgeheel niveau -1 .....	14
7.4	Trappen .....	15
7.5	Brievenbussen .....	15
7.6	centrale poort .....	15
8	ALGEMENE VOORWAARDEN .....	15
8.1	Artikel 1 .....	15
8.2	Artikel 2 .....	15
8.3	Artikel 3 .....	15
8.4	Artikel 4 .....	16
8.5	Artikel 5 .....	16
8.6	Artikel 6 .....	16
8.7	Artikel 7 .....	16
8.8	Artikel 8 .....	16
8.9	Artikel 9 .....	17
8.10	Artikel 10 .....	17

# A

## ALGEMENE INFORMATIE

### 1 Omschrijving van de ligging

“Het appartementsgebouw” bevindt zich pal in het centrum van Middelkerke, op wandelafstand van winkels, markt, horeca, ...

### 2 Algemene gegevens

#### 2.1 Verkoopgegevens

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur volgens de goedgekeurde plannen van de architect en de beschrijvingen in dit verkooplastenboek.

De opbouw en afwerking worden uitgevoerd volgens de constructiebeschrijving, materialen en uitvoeringssystemen. De plannen van het appartement, die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van een verkoopovereenkomst. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen en/of materialen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper, architect en ingenieur voor zover dit mogelijk is.

Eventuele meerprijzen naar aanleiding van de planwijzigingen (op vraag van koper) worden verrekend en door de koper betaald.

#### 2.2 Prijs- en loonschommelingen

De vastgestelde verkoopprijzen worden niet aangepast voor wat betreft de materiaalkeuze van de algemene opbouw of loonschommelingen.

#### 2.3 Aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen (bij aanvang werfkast, later algemene meter van het gebouw) en verbruik van elektriciteit en water zijn ten laste van de algemene aannemer tot de voorlopige oplevering. Tellerstanden van de algemene meters worden bij de voorlopige oplevering vermeldt waarna de gemeenschap van mede-eigenaren de kosten van het verdere verbruik van de gemene delen op zich neemt.

De definitieve aansluitingen en openstelling van water, elektriciteit, aardgas, distributie, telefoon enz., evenals de kosten van waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting, zijn ten laste van de koper evenals hun verbruik.

De koper engageert zich om een contract af te sluiten bij een energieleverancier naar keuze, dit met als doel het droogproces van het gebouw op te starten ten einde een kwalitatieve afwerking te kunnen garanderen. Dit contract dient afgesloten te worden voor aanvang van de chape werken of op eenvoudige aanvraag van het bouwbestuur. De hieraan verbonden verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

# **B** **CONSTRUCTIEBESCHRIJVING**

## **3 VOORBEREIDENDE WERKEN**

### **3.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies**

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de algemene coördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

### **3.2 Perceelgrenzen**

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald door een beëdigd landmeter, alsook de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd.

### **3.3 Sloopwerken**

Alle resterende sloopwerken aan de huidige constructies worden met de grootste zorgen uitgevoerd, conform veiligheidsvoorschriften, met begrip van de nodige schoringen waar nodig. Alle afval en puin afkomstig van deze sloopwerken zal reglementair afgevoerd worden naar erkende sloop en afval centrales.

## **4 RUWBOUWWERKEN**

### **4.1 Grond- en graafwerken**

De graafwerken zullen uitgevoerd worden volgens noodzaak van de funderingstoepassingen. De overtollige grond zal worden afgevoerd. Er wordt vanuit gegaan dat het gebouw op staal kan worden gefundeerd.

### **4.2 Beton- en metselwerken**

De betonwerken, betreffende afmetingen en samenstellingen van het beton, zullen volgens de opgave van de ingenieur en de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd.

Alle tussenvloeren zijn uit te voeren met gewapende beton al dan niet of deels geprefabriceerd volgens opgave stabiliteitsingenieur. De nuttige doorrijhoogte van de overdekte parking bedraagt 2,1m.

De funderingsmuren zullen worden uitgevoerd in zware, getrilde betonblokken met kleine openingen en achter de hand worden gevoegd. De buitenwanden van de kelder worden voorzien uit ter plaatse gegoten, gewapend beton. Boven de deuropeningen zal een gewapend betonnen latei worden geplaatst of een latei uit gebakken aarde.

De betonpanelen worden geplaatst volgens de oude regels der kunst op basis van een vooraf uitgewerkt patroon. De voegen tussen de betonpanelen worden opgekit met een hoogwaardige elastische kitvoeg.

De nieuwe gevels zullen worden uitgevoerd met prefab betonpanelen, gevelmetselwerk (grijs genuanceerd), beplating of gevelpleisterwerk in grijze tint volgens keuze bouwbestuur. Bestaande gevels worden gerestaureerd door middel van een chemische reiniging en opnieuw invoegen van het metselwerk.

Het dragend en woningscheidend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd met volle gelijkde silicaatsteen. Silicaatstenen kiezen we bewust voor de hoge inertie en volume gewicht, wat een maximale akoestische demping voorziet in combinatie met de gekozen akoestische isolatie tot de verschillende wanden. We voorzien eveneens ter plaatse gegoten beton en/of cellenbeton waar nodig volgens dikte opgegeven op het plan. De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in volle gelijkde gipsblokken, dewelke gepolijst worden na plaatsing.

De vloeren, muren en plafonds van de bestaande kelder blijven behouden omwille van het "erfgoed karakter". Deze blijven in het zicht in de toestand zoals ze zich thans bevinden. Deze elementen (vloeren, muren en plafonds) worden wel gereinigd. Om de nieuwbouw constructie mogelijk te maken zullen er op diverse plaatsen aanpassingen gebeuren aan de bestaande kelderstructuur (vloeren, muren en plafonds) en zullen er openingen gemaakt worden te behoeve van de nieuwe draagstructuren. Deze draagstructuren worden voorzien uit in het zicht blijvende constructief beton, staal of metselwerk. Hierdoor zal dit keldergedeelte een industriële look verkrijgen. Individuele bergingen worden afgebakend door middel van een draadhekwerk en een poortje dat afsluitbaar is.

De gevelisolatie zal uitgevoerd worden met een dikte volgens berekening EPB conform huidige normen. EPB staat voor energie prestatie berekening van een gebouw. De betreffende EPB eisen worden vastgelegd conform door de overheid. Bepaalde eisen/ doelstellingen op vlak van isolatie (warmteverlies), oververhitting, hernieuwbare energie, ventilaties. Deze waarden vallen onder een controle en opvolging van een EPB-berekening door een erkende EPB-deskundige.

### 4.3 Rioleringswerken

De rioleringswerken worden uitgevoerd conform de architectuurplannen.

De riolering worden voorzien in harde pvc-buizen met de nodige kunststof toezichtputten, enz... De aansluitingen met de straatriolering zal gebeuren volgens de voorschriften van de gemeente.

### 4.4 Dakwerken

De regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

De platte daken worden bekleed met een hoogwaardige dakhuid door middel van een membraan in een lichtgrijze (zonnereflecterende) kleur. De totale opbouw bestaat uit een dakplaat uit gewapend beton, dampscherm en thermische isolatie volgens huidige normen.

### 4.5 Terrassen

De terrassen op nivo +2 zijn voorzien uit zichtbaar blijvend prefabbeton (kleur grijs).

De terrassen op nivo +1 en +3 worden afgewerkt met een keramische tegelvloer op tegeldrager daar waar er een dakbedekking aanwezig is. Overige terrassen blijven eveneens uitgevoerd uit zichtbaar blijvend prefabbeton.

Alle terrassen met een glazen balustrade gemonteerd op en tussen een gemoffelde staal- of aluminiumstructuur volgens tekening en keuze bouwbestuur.

## 5 AFWERKINGWERKEN

### 5.1 Schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium. Alles voorzien van thermisch isolerend dubbel glas k-waarde 1.0 volgens EPB studie. Alle glasberekeningen worden uitgevoerd en toegepast. Conform de voorschriften daartoe qua glasdiktes en zonreflectie waar nodig. Alle glaswerken worden uitgevoerd conform de glasnormen i functie van doorval beveiliging wat wil zeggen dat er veiligheidsglas zal worden gebruikt waar deze norm dat voorschrijft. Bij de overgangen, het schrijnwerk en de buitengevel zal een elastische kitvoeg worden aangebracht.

De buitendeur gemeenschap zal worden voorzien van een deurtrekker, deurpomp en is elektrisch te openen.

De bezettingswerken worden voorzien tot tegen het schrijnwerk.

## 5.2 Bezettingswerken

De algemene bezettingswerken zullen worden uitgevoerd in 1 laag.

Op de dragende muren uit silicaatsteen en op de vloerplaten uit beton in de appartementen en bovengrondse gemeenschappelijke delen / traphallen wordt de bezetting uitgevoerd met witte spuitlaag, aangevuld met traditionele pleister waar nodig. De niet dragende muren uit gladde gipsblokken worden glad geplamuurd en gepolijst ter hoogte van de voegen.

Tegen het schrijnwerk wordt een stopprofiel geplaatst waar nodig en op alle hoeken gegalvaniseerde hoekpijlers.

Op plaatsen waar 2 verschillende materialen tegen elkaar aansluiten wordt een wapening aangebracht om scheurvorming trachten te voorkomen.

## 5.3 Chape-, vloer- en tegelwerken

Tussen de verschillende appartementen en handelsruimtes wordt op de ondervloer (onder de chapevloer) een thermische isolatie geplaatst, conform de EPB berekening, alsook de akoestische isolatie, dewelke doorlopend wordt geplaatst alvorens er met de chapewerken zal worden gestart. Om een optimale akoestische onderbreking te creëren zal er ter hoogte van de muren een akoestische strip (band) worden aangebracht. De chape wordt hierdoor “zwevend” geplaatst tussen en op de akoestische onderbreking. Dit alles om een akoestische comfort te leveren. Op de akoestische laag komt een vlakke chape die bestaat uit zand-cement en die verstevigd zal worden met vezels op een netwapening.

Het aanbrengen van de vloer en tegels zal gebeuren volgens de regels der kunst en met toepassing van de hedendaagse technieken en gebruik van de nodige eindprofielen, hoekprofielen enz. De plinten zullen rondom de opgesomde ruimtes worden geplaatst en aansluitend aan de muurbekleedsels van de deuren.

Toepassing van vloertegels: (De eenheidsprijs is voorzien voor een keramische, niet geresecteerde vloertegel met een maat van 60cm x 60cm die gekleefd kan worden op een uitgeharde chape en in een evenwijdige lijn geplaatst met de voorgevel en doorlopend onder de keukenkasten)

- In alle ruimtes is er een particuliere aankoopwaarde voorzien van 40 €/m<sup>2</sup> (incl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Toepassing van plinten:

- In alle ruimtes waar een tegelvloer is voorzien worden bijgepaste plinten voorzien in eenzelfde materiaal, hiervoor is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 12 €/lm (incl. btw). Indien gewenst kunnen plinten in MDF, voorgelakt, worden toegepast aan dezelfde aankoopwaarde.

Toepassing van wandtegels:

De eenheidsprijs is voorzien voor een wandtegel met een minimum maat

van 30cm x 60cm die gekleefd kan worden op vlakke muur, waar nodig voorzien van kerdimat ter hoogte van enkel de douche) en in een evenwijdige lijn verticaal geplaatst. Gerectificeerde tegels met scherpe zijkant of tegels groter dan 30cm x 60cm worden geplaatst mits een meerprijs. In de toiletruimte worden geen tegels voorzien.

Badkamer: over de volledige hoogte t.h.v. de achterwand en zijwanden bad of douche. Er is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 40 €/m<sup>2</sup>(incl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal. Rest van de badkamerwanden worden opgeleverd met een vlakke bepleistering om te schilderen.

Toepassing van venstertabletten.

In de lokalen waar ter plaatse van de ramen venstertabletten kunnen geplaatst worden en er geen wandtegels voorzien zijn, zullen er venstertabletten worden geplaatst die 3 à 5cm uit het muurvlak steken en gelijk met de binnenzijde van de opening. De venstertabletten zijn van het type "donker gezoet blauwe steen" of gelijkwaardig en hebben een dikte van 20 mm (enkel bij ramen op hoogte niet bij ramen tot op het vloerniveau).

**Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK**

**Vloer- en wandtegels:**

**RG Tegel**

**Liersebaan 206**

**2240 Massenhoven**

**T : 03 485 50 35**

#### **5.4 Binnendeuren**

A: Branddeur. (Buitenzijde wordt behandeld, binnenzijde onbehandeld)

De binnendeuren ter scheiding van de centrale hal en de wooneenheden zullen uitgevoerd worden met een vlakke branddeur met een brandweerstand van RF '30.

De branddeur is voorzien in schilderuitvoering standaardafmeting 211.5cm x 83cm, cilinderslot 30/30, inox-scharnieren, kassement, deurlijsten voor Rf-deur met aan de binnenkant een deurkruk en aan de buitenkant een inox trekker. Volgende voorzieningen worden aangebracht: 3-puntsluiting, spion, veiligheidsverbeteringen, strip onderaan en aanslagrubbers.

B:Standaard binnendeur type tubespaan (geheel onbehandeld)

Deurblad schilderuitvoering afmetingen 211.5cm x max. 83cm breedte, inox scharnieren, kassement, standaard deurlijst in MDF trapeziumvorm, deurkruk in aluminium in L-vorm.

Mits een meerprijs kunnen andere deurtypes worden gekozen. Er zal een sleutelplan worden opgemaakt waarbij de individuele sleutels zowel de deuren van de gemeenschappelijke ruimtes, als de inkomdeur van het eigen appartement kunnen worden bediend.



## 5.5 Keuken

A: Keukenmeubel

De koper kan bij de door de verkoper aangeduide keukenfabrikant zijn keukeninstallatie kiezen en bespreken.

Werkblad:

- In kunststof, composiet of natuursteen volgens gamma gekozen fabrikant/leverancier.

Toestellen:

- Algemene beschrijving per keuken voor appartementen:
  - o Spoelbak
  - o Kraan
  - o Dampkap met recirculatie
  - o Kookplaat
  - o Combi-oven
  - o Koelkast
  - o Vaatwasmachine
- In de verkoopprijs is een particuliere handelswaarde van 10.000€ incl BTW (stelpost) voorzien voor de studio's en 1-slaapkamerappartementen. Te kiezen bij een door de aannemer op te geven fabrikant. Voor de 2- en de 3-slaapkamerappartementen is dat idem met een budget van 15.000€ incl BTW.
- Voor de appartementen op niveau +3 geldt idem, maar, in de verkoopprijs is een particuliere handelswaarde van 20.000€ incl BTW (stelpost) voorzien.
- De prijs is aan te passen naargelang uw persoonlijke keuze van de keuken in de toonzaal.

**Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK**

**Keukenkasten en -toestellen:**

**Topinterieur**

**Liersebaan 123b**

**2240 Massenhoven**

**T : 03 464 07 01**

## 5.6 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de privatieve delen. Het schuren en plamuren, gekoppeld aan een eerste schildering, zijn ten laste van koper.

Alle metalen liggers in het gebouw worden geschilderd in een laag roestwerende verf. Doch inherent aan een nieuw gebouw en bouwvocht, is het steeds mogelijk dat roestvlekken door de bezetting van de plafonds doordringen. Wij adviseren kopers steeds

een primer/grondverf van goede kwaliteit te gebruiken, teneinde deze eventuele vlekken ten allen tijde te onderdrukken.

Afgekitten voegen zijn onderhoudsvoegen. Deze dienen halfjaarlijks gecontroleerd en indien nodig vernieuwd.

De bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt, de muren en plafonds, evenals buitenzijde inkomdeuren, worden geschilderd volgens keuze bouwteam. De kelderbergingdeuren worden eveneens door algemene aannemer aan beide zijdes geschilderd.

## 6 TECHNIEKEN

### 6.1 Elektriciteitsinstallatie

In samenspraak met de koper zal ter plaatse een gedetailleerde plaatsbepaling worden opgemaakt waarop de juiste plaatsen van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen worden aangeduid.

De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement A.R.E.I.

Alle schakelaars en stopcontacten worden afgeschermd met witte (of in andere standaardkleur) afdekplaten

- Algemene verliesstroomschakelaar van 300mA
- Verliesstroomschakelaar voor vochtige kringen van 30 mA
- Equipotentiaalgeleiders aan waterleiding, enz...

Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn van het standaard gamma type NIKO PR20 De keuringskosten van de installatie zijn inbegrepen in de totaalprijs.

Aan de voordeur zal een videofoon worden voorzien om het veiligheidsgevoel te bevorderen. Er zijn nergens armaturen of verlichtingselementen voorzien in de privatieve delen.

#### Opsomming der voorzieningen

A: Gemeenschappelijke delen:

- \* Inkom + traphal: - lichtpunten met drukknoppen op tijdschakelaar.
- \* Beveiliging:
  - Noodverlichting op batterij in traphal en gemeenschappelijke delen
  - Rookmelder per traphal
- \* Videofooninstallatie met oproep-toetsen, 1 buitenpost met camera en interne monitoren, aan elke inkomdeur een belknop met naamkaartje met bel in woonruimte met transfo in het bord van de appartementen en de voeding van de binnenposten te plaatsen in het zekeringsbord gemeenschap.

\* Tellerlokaal:

- 1 lichtpunt enkele aansteking.
- 1 stopcontact
- Metermodules
- Zekeringskast te plaatsen nabij de meetmodules voorzien van een doorzichtige deur, verliesstroomschakelaar, de nodige tweepolige automaten en legende.
- Pompen voor regenwaterrecuperatie.

\* Voordeur gebouw wordt voorzien van een elektrisch slot.

\* Voorzieningen voor lift.

\* Armaturen en lampen.

## B1: Voorzieningen appartementen

\* Eethoek - zithoek:

- 2 lichtpunten met dubbel richting ( 2 schakelaars )
- 3 dubbel stopcontacten
- 2 enkel stopcontacten
- 1 UTP-aansluiting
- 1 thermostaataansluiting
- 1 TV aansluiting
- 1 videofoonaansluiting

\* Keuken:

- 1 lichtpunt plafond enkel aansteking
- 1 lichtpunt onder keukenkast enkel aansteking
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor elektrisch vuur
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 2 dubbel stopcontacten boven werkblad

\* Wasplaats:

- 1 lichtpunt enkel aansteking
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact voor cv
- 1 dubbel stopcontact
- zekeringskast voorzien van doorzichtige deur, 2 verliesstroomschakelaars, de nodige tweepolige automaten en een legende.

\* Inkom:

- 1 lichtpunt enkel aansteking

\* WC:

- 1 lichtpunt enkel aansteking.

- \* Badkamer:
  - 1 lichtpunt enkel aansteking
  - 1 voeding badkamermeubel
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 enkel stopcontact voor een optionele elektr. handdoekdroger
- \* Nachthall: - 1 lichtpunt enkel aansteking
- \* Slaapkamers:
  - 1 lichtpunt enkel aansteking
  - 2 dubbel stopcontacten
  - 1 enkel stopcontact
  - 1 UTP- of kabelaansluiting
- \* Buitenterras:
  - 1 lichtpunt enkel aansteking
  - 1 enkel stopcontact
- \* Kelderberging:
  - 1 lichtpunt enkel aansteking inclusief een eenvoudig TL-armatuur
  - 1 enkel stopcontact
  - beide aangesloten op eigen meter

## 6.2 Centrale verwarming

Hieronder een beschrijving voor de appartementen.

De verwarmingsinstallatie is individueel door middel van een condenserende gaswandketel type doorstroom op aardgas die instaat voor het sanitair warm water en de verwarming.

De sturing gebeurt via een klokthermostaat, digitaal met weekprogramma.

Elk appartement zal standaard voorzien worden van vloerverwarming.

Kamertemperaturen bij buitentemperatuur van -10°C:

- Living en keuken 20°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 22°C

Een basis elektrische radiator is voorzien enkel in de badkamer als bijverwarming op de voorziene vloerverwarming, mits meerprijs kan een elektrische sierradiator gekozen worden.

### 6.3 Sanitaire installatie

Uit te voeren volgens de gegevens op het plan en de volgende beschrijving. De afvoeren worden uitgevoerd uit PEHD en/of PVC in aangepaste diameter.

Alle verbindingen en toestellen zijn voorzien van de nodige leidingen aan- en afvoeren, collectoren, afsluitkranen enz.

#### Opsomming der voorziene toestellen, kraanwerk en bijhorigheden.

A: Gemeenschappelijke delen:

\* Algemeen

- Regenwaterrecuperatie met vorstvrije buitenkraan ter hoogte van de gemeenschappelijke delen in de ondergrondse parkeergarage.
- PIDPA kraan in ondergrondse parkeergarage.

B: Informatieve voorzieningen volgens aanduidingen op de plannen:

\* Wc:

- Handwasser
- Koudwaterkraan
- Wc
- Wc zitting

\* Badkamer

- Thermostatische mengkraan
- Ligbad of douche
- In combinatie met douchedeur of douchepaneel
- Badkamermeubel met lavabo

Voor de badkamertoestellen + badkamermeubel is er een standaard totale particuliere aankoopwaarde van 4.000 € (incl. btw) voorzien in de aankoopprijs van het appartement. Budgetten nog te verrekenen na de definitieve keuze van de toestellen + badkamermeubel bij een door de verkoper/aannemer op te geven fabrikant / toonzaal.

Hierbij geldt idem voor de 4 appartementen op niveau +3, maar met een budget van 7.000€ (incl BTW).

**Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK**

**Sanitaire toestellen en toebehoren:**

**Desco**

**Bijkhoevelaan 2**

**2110 Wijnegem**

**T: 03 326 33 33**

## **6.4 Ventilatie + isolatie**

De verluchtingen en isolatie gebeuren volgens de wettelijke normen en EPB berekening op datum van de indiening van de bouwaanvraag (systeem C+ evo met smartzones is standaard voorzien in combinatie met Invisivent raamroosters bovenop de ramen). Elk appartement wordt voorzien van een label BEN-30. BEN staat voor bijna energie neutraal.

## **6.5 Liftinstallatie.**

Elektrische liftinstallatie voor minimum 6 personen. Een afwerking met hoogwaardige materialen, keuze volgens aannemer/opdrachtgever. Verlichting, digitale display, noodverlichting, beveiliging met fotocellen. Volautomatisch openen en sluiten van de deur. Kooi voorzien van een deur, zodat er geen contact met de schachtwand mogelijk is. Indien een opstapel het sluiten van de deur verhindert zal deze automatisch terug openen. Vloer van de lift is van een degelijk, onderhoudsvriendelijk materiaal.

Dit kan door het bouwbestuur worden aangepast door gelijkaardige materialen.

# **7 GEMENE DELEN**

## **7.1 Algemeen**

De afwerking van de gemene delen is voorzien in de afwerking van het gebouw. De nodige voorzieningen worden geplaatst volgens opgave van de brandweer (blusapparaten, muurhaspels, verplichte pictogrammen, noodverlichtingen en sturing rookkoepel).

## **7.2 Inkomgeheel**

De inkom vanaf niveau 0 wordt volledig afgewerkt en bevat de volgende elementen in afwerking, schilderwerken van muren en plafonds. De vloeren worden afgewerkt met een vol keramische kwaliteitstegel met natuursteenlook en bijpassende plint. De minimum afmeting bedraagt 60 x60 cm.

## **7.3 Inkomgeheel niveau -1**

Overdekte autostaanplaatsen worden opgeleverd in het zicht blijvende metselwerken, betonplafond en zichtbare betonvloeren.

## 7.4 Trappen

De trappen worden voorzien uit kwalitatief prefabbeton dat zichtbaar blijft en is voorzien van een antislipneus. De trede tussen de verschillende elementen worden kwalitatief afgekit.

## 7.5 Brievenbussen

De brievenbussen uit te voeren in metaal en volgens een door de architect te bepalen RALkleur.

## 7.6 Centrale poort

Toegang tot de overdekte autostaanplaatsen gebeurt via een centrale poort (type sectionaal). Elke partij beschikt over een draadloze afstandsbediening.

# 8 ALGEMENE VOORWAARDEN

## 8.1 Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

## 8.2 Artikel 2

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger op afspraak. De werf is NOOIT toegankelijk 's avonds, tijdens de weekends of vakantieperiodes. De aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen, die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

## 8.3 Artikel 3

Ingeval de koper wenst om wijzigingen te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering, zal hij hiertoe na voorafgaand schriftelijk akkoord rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen. Ingeval van

minwerken op de voorziene werken, heeft de aannemer recht op een coördinatiefee van 30%. De betaling door de koper van de gevraagde wijzigingen/meerwerken, gebeurt als volgt: 40% bij bestelling en 60% bij afrekening laatste schijf en voor overhandiging sleutel.

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

#### **8.4 Artikel 4**

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid: Vierkante meter (m<sup>2</sup>)

#### **8.5 Artikel 5**

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0° C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/U.

#### **8.6 Artikel 6**

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

#### **8.7 Artikel 7**

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

#### **8.8 Artikel 8**

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:



- Btw, registratie en notariskosten
- Basisakte kosten
- Deelname in BA10 inclusief coördinatiekosten aan € 1.100,00 ex BTW.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, alsook eventuele netuitbreiding (hoogspanningscabine), gas, telefoon, kabel-TV, riolering en rioleringskeuring. Deze kosten, door de nutsmaatschappijen of betreffende diensten aangerekend aan de verkoper, worden aan de koper doorgerekend aan een minimum van € 4.000,00 ex BTW.
- Indien op vraag van de koper de afwerking en de droogtijd van het ganse gebouw dient te versnellen teneinde op een kwalitatief degelijke manier de afwerkingen van de appartementen te kunnen aanvatten, kan de aannemer de elektrische installatie en de verwarming van het appartement in bedrijf stellen voor de voorlopige oplevering. Het verbruik van deze installatie is ten laste van de koper.

### 8.9 Artikel 9

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

### 8.10 Artikel 10

Schijven te volgen in het kader van de wet Breyne

Voor het appartement :

5% na afbraakwerken binnenstructuur

15% na kelderkuip en fundering

10% na afdek niveau 0

10% na afdek niveau 1

10% na afdek niveau 2

10% na afdek niveau 3

10% na buitenschrijnwerken

10% na technieken, vloer en chape

10% na vloer- en tegelwerken

10% na plaatsing binnenschrijnwerk en voor oplevering

Voor de berging en autostaanplaats :

95% na voltooiing van de ruwbouw van de ondergrondse garages en bergingen

5% bij de voorlopige oplevering en vóór de ingebruikname

Dit document werd opgemaakt te ..... op  
..... in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent  
een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

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. Deze voorwaarden maken  
onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De Verkoper,

De Koper,