

Verkoopslastenboek appartementen

Project “Ascentrium”

Gelegen te 3665 As
Kerkplein/Dorpsstraat



Realisatie project in samenwerking met volgende partijen:

Bouwheer

Group GL nv
Centrum Zuid 3053
3530 Houthalen

Architect

UAU collectiv
Kempische Kaai 7/5
3500 Hasselt

Verkoop

Sabien Vinck Vastgoed
Ringlaan 32
3530 Houthalen

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	3
2.	Ruwbouwwerken ondergronds	4
a.	Draagstructuur	4
b.	Grondwerken	4
c.	Funderingen	4
d.	Metselwerken	4
e.	Riolering en afvoeren	4
3.	Ruwbouwwerken bovengronds.....	5
a.	Draagstructuur	5
b.	Vloerplaten.....	5
c.	Gevels	5
d.	Buitenschrijnwerk	5
e.	Daken, dakterrassen en daktuinen	5
f.	Borstweringen	6
4.	De technische installaties.....	7
a.	Elektriciteit	7
b.	Centrale verwarming en warmwaterbedeling	9
c.	Sanitair.....	9
d.	Ventilatie	10
e.	PV-panelen.....	10
5.	Afwerking	11
a.	Beploistering	11
b.	Vloeren	11
c.	Wandtegels	12
d.	Binnenschrijnwerk	12
e.	Keuken.....	12
f.	Schilderwerken	12
6.	Algemene voorwaarden	13
a.	Gemene delen	13
b.	Liften.....	13
c.	Ondergrondse parkeergarage.....	13
d.	Nutsvoorzieningen.....	13
e.	EPB-normen.....	14
f.	Akoestische isolatie	14
g.	Meerwerken en veranderingen.....	14
h.	Uitvoering en materialen.....	15
i.	Plannen	15
7.	Allerlei	16

1. Algemeen

Met dit verkoopslastenboek willen wij de kopers van een appartement een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven over de kwaliteit betreffende de afwerking van dit appartement. De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de architect en bouwheer. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

De architectuurplannen zijn louter informatief. Alle afmetingen, diktes en hoogten kunnen worden aangepast i.f.v. de stabiliteitsberekeningen en/ of technieken. Het project wordt opgetrokken in duurzame materialen voor de degelijkheid, het esthetisch uitzicht en de duurzaamheid van het gebouw te waarborgen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen. In de volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De bouwheer behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is, of beter, zonder verrekening met de koper.

Het project betreft een stijlvol gebouwencomplex, bestaande uit 3 appartementsgebouwen, alsook 3 handelszaken. In eerste fase wordt blok A gerealiseerd, bestaande uit 18 appartementen, 1 handelszaak en 1 bibliotheek voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Vervolgens bestaat de 2^{de} fase uit blok B, welk 13 appartementen en 1 handelsruimte omvat en blok C bestaande uit 17 appartementen. Ook deze blokken zijn beide voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Het totale project zal dus bestaan uit 48 appartementen, 1 bibliotheek en 2 handelsruimtes.

2. Ruwbouwwerken ondergronds

a. Draagstructuur

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door kolommen, dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkern anderzijds. De dragende elementen zijn uitgevoerd in beton of metselwerk. De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie, berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

b. Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie, zodat de stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Deze graafwerken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen.

c. Funderingen

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald. De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

d. Metselwerken

De vloer en de buitenste kelderwanden, de liftkoker en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton. De binnenwanden van de kelderverdieping worden uitgevoerd in metselwerk uit grijze betonblokken. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

De dragende structuur boven de parkeerkelder heeft een brandstabiliteit, volgens het advies van de plaatselijke brandweer, met een minimum van 1 uur.

e. Riolering en afvoeren

Het systeem omvat:

- Afvoer van oppervlaktewater
- Afvoer van regenwater afkomstig van de daken
- Afvoeren van huishoudelijk afvalwater
- Afvoer van sanitair afvalwater

Het volledige rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normering. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PE van hoge dichtheid. In de ondergrondse niveaus wordt het PE-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het dakwater wordt opgevangen in ondergrondse regenwaterputten die gekoppeld worden aan een infiltratiebed, voorzien van een overloop.

De fecaliën worden verzameld beantwoordend aan de plaatselijke geldende voorschriften en voorzieningen van een verluchting tot boven het dak. Regenwater en huishoudelijk afvalwater worden van elkaar gescheiden.

3. Ruwbouwwerken bovengronds

a. Draagstructuur

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in een combinatie van kalkzandsteen lijmelementen, en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit.

b. Vloerplaten

De overwelvingen worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren en/of platen in ter plaatse bekist gewapend beton. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

c. Gevels

De gevels worden opgetrokken met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad in steenstrips uit gevelbaksteen; plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in een aluminium gevelbekleding, of een ander esthetisch verantwoord en duurzaam gevelmateriaal. Het kleurenpalet, merk en type van de verschillende gevels wordt zorgvuldig uitgekozen door de architect en bouwheer, dit om een samenhangend geheel te bekomen. De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg.

Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken, worden uitgevoerd in blauwe steen; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

d. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in een thermisch onderbroken aluminium profielen inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, vulpanelen voor de overgang naar de ruwbouw, raamdorpels, ... De kleur wordt bepaald in samenspraak tussen architect en bouwheer. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van een isolerende beglazing. Aan de terrassen wordt telkens één schuifraam voorzien om de toegang tot het terras mogelijk te maken.

Naargelang de EPB-vereisten m.b.t. de verplichte ventilatie, kunnen bepaalde ramen voorzien worden van ventilatieroosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of minder zichtbaar gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders.

e. Daken, dakterrassen en daktuinen

De platte daken van de terrassen worden uitgevoerd in kwaliteitsvolle dakdichting. Er komt een uitvullingschape met een thermische isolatieplaat. De dakafwerking gebeurt met een dakrandprofiel. Er worden noodspuwers voorzien als secundaire regenwaterafvoer, ingeval verstopping van de primaire afvoer.

De uitkragende terrassen worden voorzien als prefab balkonplaten met een oppervlakteafwerking, volgens keuze van de bouwheer. Voor de daktuinen voorzien zoals ingetekend op de architectuurplannen zijn wortelvaste toplagen toegepast. Voor de thermische isolatie van dakterrassen en groendaken zullen drukvaste isolatieplaten gebruikt worden. Bij eventueel gebruik van grindbelasting worden isolatieplaten gebruikt, die enkel beloopbaar zijn voor het normaal onderhoud van het dak.

f. Borstweringen

De scheiding tussen aanpalende balkons en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in steenstrips, aluminium gevelbekleding, of gelijkwaardig volgens keuze architect.

Voor de terrassen worden borstweringen met veiligheidsbeglazing voorzien met een minimale hoogte van 1.10m tot het afgewerkt vloerpeil van het terras.

4. De technische installaties

a. Elektriciteit

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het technisch reglement en aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De zekeringkast wordt in de berging van het appartement geplaatst. De elektriciteitsmeter wordt in een gemeenschappelijk tellerlokaal in de ondergrondse parkeergarage geplaatst. De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties) en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten, schakelaars en de voorziene lichtpunten. De elektriciteitsmeter wordt in de kelder geplaatst. Ieder appartement heeft een afzonderlijke meter. Het individuele elektrische verdeelbord, voorzien van een mono-fasige aansluiting (230V – 40A) bevindt zich in de berging en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische kabels vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen in het appartement. In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels, waar mogelijk, ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. berging zullen ze zichtbaar zijn, in opbouw. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof. Al het geplaatste materiaal, met name de verdeelborden, de stopcontacten en connectoren, de schakelaars, de smeltveiligheden, de leidingen, teller, enz. zijn nieuw en in perfecte werktoestand.

Schakelmateriaal: type NIKO “intense” of gelijkaardig

De verlichtingsarmaturen worden bepaald volgens keuze van de bouwheer. De armaturen op de terrassen kunnen niet door de koper gewijzigd worden, aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw.

Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien voor de appartementen:

* Inkomhal

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar
- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 branddetector

* Keuken

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar
- 1 voeding boven het aanrecht van de keuken
- 5 stopcontacten voor oven, koelkast, kookplaat, dampkap en afwasmachine
- 1 waterdicht dubbel stopcontact

* Living

- 2 lichtpunten met wisselschakelaar
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor telefoon (UTP- aansluiting)
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)
- 1 aansluitpunt voor thermostaat
- 1 binnenpost videofoon/ deurbel installatie

* Toilet

- 1 lichtpunt met schakelaar

- * Berging
 - 1 lichtpunt met schakelaar
 - 4 stopcontacten voor wasmachine, droogkast, ventilatie en gaswandketel
 - 1 stopcontact
- * Slaapkamer 1
 - 1 lichtpunt met wisselschakelaar
 - 3 enkele stopcontacten
 - Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)
- * Slaapkamer 2
 - 1 lichtpunt met wisselschakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact
 - Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)
- * Slaapkamer 3 (indien van toepassing)
 - 1 lichtpunt met wisselschakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact
 - Aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting + 1 UTP-aansluiting)
- * Dressing (indien van toepassing)
 - 1 lichtpunt met schakelaar
- * Badkamer
 - 1 lichtpunt met schakelaar spatwaterdicht
 - 1 lichtpunt boven wastafel met schakelaar spatwaterdicht
 - 1 voeding voor verlichting badkamermeubel
 - 1 waterdicht stopcontact
- * Terras
 - 1 lichtpunt inclusief armatuur (keuze armatuur door bouwheer en architect)
 - 1 waterdicht stopcontact

Meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de bouwheer, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze het voorwerp uitmaakt van een keuringsverslag.

In het brievenbusgeheel bij de inkom van het gebouw wordt een oproeptoestel geïnstalleerd. De videofoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. Deze bedient tevens de deur van het inkom via een elektrisch slot. Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een beldrukknop voorzien welke een zoemer bedient die zich in de woonkamer bevindt.

b. Centrale verwarming en warmwaterbedeling

De centrale verwarming is op aardgas. Er wordt individueel per appartement een condenserende gaswandketel voorzien in de berging. Hiervoor worden de nodige radiatoren geplaatst in de slaapkamers, de badkamer, de woonkamer en – indien nodig – de hal. De gaswandketel wordt in de berging geplaatst. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme of de installateur.

Bij een buitentemperatuur van min acht graden Celsius worden de volgende temperaturen gewaarborgd:

- Woonkamer en keuken: 22°
- Slaapkamers: 18°
- Badkamer: 24°

De temperatuurregeling in de leefruimtes loopt via een kamerthermostaat die in de leefruimte wordt voorzien. In de slaapkamers wordt de temperatuur geregeld via thermostaatknoppen. De inplanting van de thermostaat en de radiatoren worden vooraf door de architect vastgelegd.

c. Sanitair

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen. Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

De voorziene toevoeren en afvoeren zijn:

* badkamer

- 1 aansluiting voor bad of douche (warm en koud water) + afvoer
- Aansluitingen voor wastafels met eengreepsmengkraan (warm en koud water) + afvoer

* keuken

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water) + afvoer
- 1 aansluiting voor spoelbak (warm en koud water) + afvoer

* Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water) + afvoer
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water) + afvoer

* Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water) + afvoer
- 1 aansluiting voor cv-installatie (koud water)

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden, hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt, zullen deze pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

De keuze van de sanitaire toestellen dient te geschieden door de koper in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De toestellen worden geplaatst volgens de regels der kunst. Er wordt een badkamer voorzien bestaande uit een dubbel lavabomeubel met een onderkast, 1 spiegelkast en een bad. In de toiletruimte wordt een hangtoilet voorzien alsook een handenwasser met een koudwaterkraantje.

Er is een maximale handelswaarde voorzien voor de badkamer en toiletruimtes. Het betreft een particuliere handelswaarde van 3.500 euro inclusief btw.

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus een ingebouwde condensopvang hebben.

d. Ventilatie

Het ventilatiesysteem type C of D, volgens berekening van een gespecialiseerde firma, wordt toegepast voor deze appartementen. Hiervoor wordt er een woonhuisventilator geplaatst in de berging van geplaatst. Vanuit de berging worden er verbindingen gemaakt naar de wc, keuken, berging & badkamer om elke aangesloten ruimte te ventileren. Deze leidingen zullen afgekast worden of voorzien worden van een verlaagd plafond behalve in de berging. Een continue basisventilatie zorgt voor een goede luchtkwaliteit in de leefruimtes. Door het principe van toevoer, doorvoer en afvoer wordt de verontreinigde binnenlucht uit uw woning verdreven en vervangen door verse buitenlucht. De woning wordt als het ware met verse lucht gespoeld. Ventileren enkel waar en wanneer nodig zorgt voor extra energiebesparing. Kortom, vraaggestuurd ventileren.

e. PV-panelen

Waar noodzakelijk voor te voldoen aan de EPB- eisen wordt er gewerkt met hernieuwbare energie voor enkele appartementen. Hiervoor worden er pv-panelen voorzien die zonne-energie omzetten in elektriciteit voor het gebruik van huishoudelijke toestellen. Een omvormer wordt gebruikt voor de gelijkstroom die opgewekt wordt door de pv-panelen om te zetten in wisselstroom voor huishoudelijk gebruik.

5. Afwerking

a. Bepoistering

De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van het WTCB.

Alle bestaande dragende muren worden bepoisterd in een 1 laags-systeem, schilder- of behangklaar. Dit wil zeggen 'klaar voor de schilder': de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtungsbuizen, worden glad bepoisterd met een dunpleister en schilderklaar afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden.

De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden.

Nota: geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer/verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die te wijten zijn aan de zetting van het gebouw of de krimp der verschillende materialen bij droging. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te verven of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuroverbruggend behang te gebruiken.

b. Vloeren

De vloerisolatie in de appartementen is zowel een thermische als akoestische isolatie. Hierop wordt een gewapende chape geplaatst. De vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien. Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit in het nadeel van de bouwheer kunnen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Er is een vloerafwerking voorzien in alle ruimten. Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief btw:

- Vloertegels in het volledige appartement: 30,00 euro/m²
- Plinten voor vloertegels: 10,00 euro/lm

Tussendorpels worden standaard niet geplaatst in het appartement. Voor de schuiframen wordt er een natuursteen dorpel voorzien volgens keuze van de bouwheer. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

c. Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde van €25,00/m², incl. btw. Deze wandtegels zijn voorzien rondom het bad tot op volledige hoogte. Voor de douche worden de tegels tot aan het plafond geplaatst voorzien van een kerdidoek. De wandtegels sluiten aan op de vloer. De binnenhoeken worden elastisch gevoegd met standaard grijze of witte siliconen.

d. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaanvulling en bijbehorende omlijsting, voorzien van alle hang- en sluitwerk. Deze deuren zijn voorzien van een degelijk insteeksloot met sleutel. Deze deuren zijn voorzien van een degelijk insteeksloot met sleutel.

Om aan de EPB-eisen te voldoen is er een minimale opening onder de deuren voorzien voor het creëren van een luchtstroom.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een meer-puntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionoog. De deuren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

Gordijnkasten worden standaard niet voorzien in het appartement.

e. Keuken

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier. De keuken worden geplaatst volgens de regels der kunst. In dit lastenboek is voor het appartement een basisplan voorzien dat eventueel aangepast kan worden.

Het basisbudget voor de keuken bedraagt: 8.000 euro incl. btw, voor alle appartementen uitgezonderd de dakappartementen. Voor de dakappartementen (B 1.3.1, B2.3.1, B2.3.2, C1.3.1 & C2.3.1) bedraagt de handelswaarde 8.500 euro incl. btw. De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met toestellen, volgens keuze van de bouwheer:

- Koelkast
- Oven
- Kookplaat voorzien van een dampkap
- Wastafel met spoelenheid en een wastafelkraan
- Vaatwasmachine

f. Schilderwerken

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in het appartement. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken. Er worden geen schilderwerken voorzien in de ondergrondse parkeergarage.

6. Algemene voorwaarden

a. Gemene delen

In de gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal of overdekte inkomhal wordt een brievenbusensemble met ingebouwde videofooninstallatie voorzien. De vloer van de inkomhal en het inkomstas wordt uitgevoerd met tegels en bijpassende plinten. De wanden en plafonds worden geleverd. De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem. De wanden en plafonds van het trappenhuis, het liftbordes en de gemeenschappelijke gangen worden geschilderd. Op de vloer van het liftbordes en in de gemeenschappelijke gangen worden tegels geplaatst met bijpassende plinten. De nodige verlichting in de traphal, op het liftbordes en in de gemeenschappelijke gangen wordt voorzien, aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

De gebouwen voldoen aan de normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Zo zijn er de nodige brandhaspels en brandblusapparaten voorzien in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de ondergrondse parking. Tevens zijn er rookdetectors geplaatst in de gemene delen, parking en traphallen en optische rookmelders in de appartementen.

b. Liften

Alle appartementen zijn bereikbaar met een lift. Er zijn liften voorzien voor alle bewoners van de appartementen. De liften zijn afgewerkt met telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. Het bedieningspaneel wordt uitgerust met een stand- en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduiding.

c. Ondergrondse parkeergarage

De ondergrondse parkeergarage op niveau -1 is voorzien van de nodige afgesloten bergingen, technische lokalen, meterlokalen en fietsenstalling. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten. Er worden geen schilderwerken voorzien in de ondergrondse parkeergarage.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken via via een poort door middel van een individuele afstandsbediening (1 per autostaanplaats). of via de traphallen en de liften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

d. Nutsvoorzieningen

Ieder appartement heeft zijn eigen meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het indienststellen en keuren van de diverse installaties (elektriciteit, water, gas, telefoon, teledistributie & riolering) per appartement zijn niet in de aankoop prijs inbegrepen. Deze zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper.

De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte tellers die zich in de kelder bevinden. Er zijn afzonderlijke tellers voorzien voor de ondergrondse parking en de gemeenschappelijke delen van de appartementen.

De aansluitkosten betreffende deze gemeenschappelijke delen zijn eveneens niet in de aankoopprijs inbegrepen en zullen mee gefactureerd worden aan de koper pro rata quotiteiten (aandeel in de gemeenschappelijke delen).

De kosten van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus.

Het indienststellen van de diverse installaties (elektriciteit, gas, water, telefoon & teledistributie) wordt door de bouwheer gedaan. Het afsluiten van de leverancierscontracten voor elektriciteit zal door de bouwheer gebeuren. Bij oplevering wordt door de koper een overnamedocument ingevuld, eventueel kan de koper dan kiezen voor een andere leverancier.

Het abonnement voor elektriciteit, gas, telefoon en kabeldistributie (tv) dient persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van het appartement, de aansluitingskosten zijn ten laste van de klant.

e. EPB-normen

Omwille van de EPB- normen zijn een aantal minimumvoorwaarden verplicht (plaatsen van een hoogrendementsketel, voldoende isolatie, voldoende luchtdoorstroming, gebruik van hernieuwbare energie...). Deze minimumvoorwaarden mogen in geen enkel geval overschreden worden omwille van andere keuzes van de klant.

Voor deze appartementen wordt er gebouwd volgens de EPB-eisen van 2017. Dit betekent een maximaal K-peil van 40 en maximaal E-peil van 45 zonder en een E-peil van 50 met hernieuwbare energie. Het K-peil geeft het maximale peil van de globale warmte-isolatie van het gebouw weer (thermische isolatie). Het E-peil is dan weer een maat voor de energiestaat van een woning en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning is. Het E-peil hangt af van de thermische isolatie, luchtdichtheid, de compactheid, oriëntatie en bezonning van het gebouw. Daarnaast beïnvloeden de vaste installaties (voor verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie, koeling en verlichting) van het gebouw deze maatstaf.

f. Akoestische isolatie

Bij alle vloeren van de appartementen wordt op de draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen de appartementen uitgevoerd.

Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, speelt het gedrag en de leefgewoonten van de verschillende bewoners ook een cruciale rol op de positieve of negatieve ervaring van het akoestisch comfort. De bewoners dienen het akoestische comfort van de medebewoners te respecteren.

g. Meerwerken en veranderingen

De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels, keuken, deuren en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien.

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer/verkoper of aannemer omtrent het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van de opbouw dit technisch toelaat.

h. Uitvoering en materialen

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal dit aanleiding geven tot een verrekening.

Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de bouwheer of toonzalen.

i. Plannen

De aanduiding van het verkoopslastenboek vervolledigen de plannen, dit lastenboek heeft dan ook voorrang op de plannen. Dit betekent dat de beschreven materialen/installaties misschien anders kunnen worden uitgevoerd dan weergegeven op de plannen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt en kunnen afwijkingen bevatten. Ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduiding op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie. Er worden geen meubels geleverd, deze zijn enkel ter verduidelijking aangebracht.

7. Allerlei

- a. De plaatsing van de vloer en de plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden.
- b. Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, enz.
- c. De krimp- en zettingsbarsten als gevolg van de normale zetting van het gebouw, ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of architect.
- d. De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen enz.).
- e. Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de vooropgestelde leveranciers of bouwheer.
- f. Indien kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, kan dit aanleiding geven tot een verrekening.
- g. Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te nemen, dan zal er een schadevergoeding van 20% aan de verkoper verschuldigd zijn, ter compensatie van het risico en de winstderving. Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden.
- h. Derden en onderaannemers, door de koper zelf gekozen, mogen pas werken uitvoeren nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden en nadat alle rekeningen betaald werden.
- i. De kopers van het appartement mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden.
- j. Indien er privatieve aanpassingen aangevraagd worden, dienen de plannen aangepast te worden. Deze plannen zullen eenmalig aangepast worden, dit na definitieve goedkeuring van alle verschillende materialen die werden uitgekozen door de koper. Indien meerdere aanpassingen noodzakelijk zijn, kan er een verrekening opgemaakt worden. Indien de wijzigingen na de start der werken aangevraagd worden, heeft de bouwheer het recht om een eventuele meerkost hiervoor aan te rekenen. Deze wijzigingen dienen binnen een redelijke termijn aangegeven worden voor de start van de werken. Structurele aanpassingen zijn niet mogelijk.
- k. Poederblussers, brandhaspels worden voorzien conform de vereisten van de brandweer.

- l. De architect heeft zijn plannen te goeder trouw opgemaakt op basis van de opmetingen van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper. De op de plannen aangebrachte meubelen zijn enkel ten titel van indicatie.
- m. Het appartement inclusief de terrassen, balkons en ramen worden volledig gepoetst opgeleverd. De gemeenschappelijke delen worden voor de voorlopige oplevering éénmaal volledig gepoetst.
- n. Alle sleutels worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.
- o. Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de bouwheer, de ingenieurstablieit en de eventuele raadgever akoestiek, enige wijziging aan de structurelementen aan te brengen.
- p. De keuze van vloer- en muurbetegeling, keuken, sanitair en binnendeuren dient te geschieden door de koper, in de door de bouwheer aangeduide toonzaal.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door partijen te goeder trouw ondertekent. Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

Gelezen en goedgekeurd,

**Dhr. en Mevr.
De koper (s)**

De sfeerbeelden in bijlage zijn louter ter illustratie en kunnen afwijken van de bestaande toestand. De afgebeelde meubileringen, vestiaire-uitrustingen, wasmachines, keukens e.a. zijn louter illustratief en niet inbegrepen in de aanneming.