

ALGEMEEN LASTENBOEK

Huizen

Kamphenhout

Lov – White

LOV

1.1. BOUWPARTNERS

Bouwheer

Smarthome

Franklin Rooseveltlaan 70
1800 Vilvoorde
T. 02 253 66 76
www.smarthome.be

Architect

PT Architecten

Zwart Paardstraat 15
1080 Sint-Jans-Molenbeek
info@ptarchitecten.be

Vastgoedmakelaar

IMMOO

Gwenny De Vroe
T. 016 65 00 00
info@immoo.be

EPB

Xenadvies bv

Bredabaan 451
2990 Wuustwezel
T. 03 663 86 73
info@xenadvies.be

Stabiliteitsstudie

Momenting bv

Sint-Truidersteenweg 24
3540 Herk-de-Stad
T. 011 49 45 32
Info@momenting.be

Veiligheidscoördinatie

Xenadvies bv

Bredabaan 451
2990 Wuustwezel
T. 03 663 86 73
info@xenadvies.be

Voltooiingswaarborg

BNP Paribas

Inhoud

1.1.	BOUWPARTNERS	2
1.2.	LEVERANCIERS (bezoek op afspraak).....	3
	Inhoud.....	4
A.	RUWBOUW.....	6
1.	Grondwerken en funderingen.....	6
2.	Riolering en nutsleidingen.....	6
3.	Metselwerken.....	6
4.	Isolatie en EPB.....	7
4.1.	Thermische isolatie	7
4.2.	Akoestische isolatie	7
5.	Structuurelementen in gewapend beton en in staal	8
B.	DAKWERKEN	9
1.	Dakconstructie.....	9
1.1.	HELLEND dak.....	9
2.	Dakwaterafvoeren	9
3.	Dakdoorvoeren.....	9
C.	GEVELSLUITING.....	10
1.	Gewelbekledingen.....	10
2.	Buitenschrijnwerk en glaswerk	10
D.	BINNENAFWERKING.....	11
1.	Wand- en plafondafwerking.....	11
2.	Dek- en bedrijfsvloeren.....	11
2.1.	Bovengrondse parking.....	11
2.2.	Woningen.....	11
3.	Binnenvloeren en wandbetegeling	11
4.	Binnenschrijnwerk.....	12
4.1.	Binnendeuren.....	12
4.2.	Trappen.....	12
5.	Keuken.....	13
E.	SPECIALE TECHNIEKEN.....	14
1.	Sanitaire installatie.....	14
1.1.	Hergebruik van regenwater	15

2.	Verwarming	15
3.	Elektriciteit	16
4.	Ventilatie.....	17
5.	Brandbeveiliging en signalisatie	17
6.	Fotovoltaïsche installaties.....	17
7.	Laadinfrastructuur voor elektrische wagens.....	17
7.1.	Gemene delen.....	17
7.2.	Privatieven.....	17
F.	Buitenaanleg	18
1.	Gemene delen.....	18
2.	Privatieve delen.....	18
G.	ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN.....	19
1.	Belangrijke opmerkingen	19
1.1.	Plannen	19
1.2.	Erelonen architect, ingenieur, EPB-verslaggever en Veiligheidscoördinator	19
1.3.	Niet inbegrepen	19
1.4.	Nutsvoorzieningen.....	20
1.5.	Materialen en wijzigingen.....	20
1.6.	Wijzigingen door de bouwheer.....	20
1.7.	Wijzigingen door de kopers.....	21
1.8.	Toegang tot de werf.....	21
2.	Voorlopige oplevering	22
3.	Definitieve oplevering.....	22
4.	Onderhoudsverplichtingen van de koper.....	23
5.	Garantie op toestellen.....	23
6.	Wet Breyne	23
7.	Vergunning.....	23
8.	Overeenkomst – individuele warmtepompen.....	23
9.	Overeenkomst - beoveld	24

A. RUWBOUW

1. GRONDWERKEN EN FUNDERINGEN

De grondwerken worden conform de plannen en studies uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken correct te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid. De funderingen worden uitgevoerd conform de studie en plannen van het ingenieursbureau stabiliteit.

2. RIOLERING EN NUTSLEIDINGEN

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van de overheid en van de bevoegde diensten van de beheerder van het rioleringsnet.

De rioleringen, inbegrepen alle bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels, enz., worden uitgevoerd in PVC, Benor gekeurd, conform het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan.

Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels ed. overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de bepalingen van de betrokken maatschappijen en het gemeentelijk reglement met betrekking tot de aansluiting van water, elektriciteit, gas, teledistributie, etc.

Opmerking: de aansluiting van de nutsvoorzieningen en de aansluiting op het rioleringsstelsel is niet in de prijs inbegrepen. Deze worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsmaatschappijen. De uitvoering ervan wordt door Smarthome gecoördineerd. De facturen van de nutsmaatschappijen worden apart verrekend volgens het aandeel in de gemeenschap.

3. METSELWERKEN

Al de metselwerken zullen pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen. De volgende metselwerken zijn voorzien:

- Dragend metselwerk in silicaatsteen, betonsteen, snelbouwsteen of gelijkwaardig;
- Niet dragende binnenmuren in gipsblokken, VHP, snelbouwsteen, gipskartonplaten, of gelijkwaardig;
- Gevelmetselwerk in gevelsteen, kleur te bepalen door de bouwheer;
- De woning scheidende wanden worden opgebouwd uit twee wanden silicaatstenen of snelbouwsteen en minerale wol.
- Waar nodig voor de stabiliteit wordt het metselwerk vervangen door betonwanden (dikte te bepalen in functie van de stabiliteitsvereisten).

4. ISOLATIE EN EPB

4.1. THERMISCHE ISOLATIE

De isolatie wordt uitgevoerd afhankelijk van de voorwaarden in de bouwvergunning en van de resultaten van de EPB-berekeningen.

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van een thermische isolatie volgens de geldende regels en conform de EPB-studie.

De woningen moeten minstens voldoen aan de EPB-eisen die geldig waren op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, nl. E30 (of E26 zonder hernieuwbare energie) en S28.

Alle administratieve verplichtingen inzake EPB worden uitgevoerd door de EPB-verslaggever.

De EPB-verslaggever controleert de uitvoering op conformiteit met het EPB-verslag en binnen de 6 maand na ingebruikname van de woning maakt hij de definitieve EPB-berekening op conform de as-built gegevens.

Dit verslag wordt opgestuurd naar het Vlaams Energie Agentschap en de klant krijgt hiervan een kopij en een energiecertificaat van het VEA.

Op de website van het Vlaams energieagentschap (www.vea.be) vindt u nog meer informatie omtrent energiesparen en EPB.

De koper houdt dit verslag en het bijhorende energiecertificaat bij (nodig bij verkoop of verhuur, 10 jaar geldig).

4.2. AKOESTISCHE ISOLATIE

De akoestische kwaliteit van het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidisolatie tussen ruimtes, de geluidisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, is afgetoetst tegenover de criteria uit klasse C van de Belgische norm NBN S 01-400-1:2022. Voor de lucht- en contactgeluidisolatie tussen rijwoningen is klasse B uit deze norm van toepassing.

De geluidisolatie tussen de gemene delen en de privatieve delen wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van een afgescheiden private inkomhal. De koper is er zich van bewust dat, wanneer geen deur geplaatst wordt tussen de private inkomhal en de leefruimte, slechts een verzwakte eis uit de norm gerespecteerd wordt, die 10 dB lager ligt en mogelijk niet voldoende comfort biedt.

Wanneer leefruimtes, van wooneenheden met meer dan één slaapkamer, rechtstreekse toegang hebben tot slaapkamers (zonder nachthal), kan de akoestische eis tussen leefruimte en slaapkamer niet gerespecteerd worden omwille van de kier onder de deur ten behoeve van de ventilatie-eisen. Dit is eveneens het geval voor open traphallen vanuit leefruimtes waardoor eveneens enkel de slaapkamerdeur een barrière vormt voor het geluid.

5. STRUCTUURELEMENTEN IN GEWAPEND BETON EN IN STAAL

De draagconstructie wordt uitgevoerd volgens de specificaties, plannen en meetstaat van het ingenieursbureau stabiliteit.

Dit wordt toegepast op:

- Algemene funderingsplaat met vorstrand
- Vloerplaten bovenbouw
- Funderingsbalken
- Funderingszolen
- Funderingspalen
- Kolommen
- Balken
- Verdeelbalken, sloffen, sokkels, ringbalken

B. DAKWERKEN

1. DAKCONSTRUCTIE

1.1. HELLEND DAK

Alle kap- en bakgootconstructies worden uitgevoerd in timmerhout. De kapconstructie omvat het geheel van spanten, gordingen, muurplaten, kepers, nokruiterlatten, ..., met inbegrip van de nodige raveelconstructies en de verankeringen aan de onderliggende constructies.

De isolatiematerialen worden aangebracht volgens de voorschriften van de fabrikant en de EPB vereisten. Een aanvullend dampscherm in PE-folie wordt in zo groot mogelijke afmetingen bevestigd en damp- en luchtdicht aangesloten met de randafwerkingen.

Het onderdak biedt de onderliggende dakisolatie een volledige bescherming tegen stof, insijpelend water, regen of stuifsnieuw.

De dakbedekking bestaat uit dakpannen. De kleur wordt bepaald door de bouwheer.

2. DAKWATERAFVOEREN

De zichtbare afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, aluminium of gelijkwaardig, met aangepaste diameter, conform de plannen van de architect.

3. DAKDOORVOEREN

Voor de technische leidingen die bovendaks moeten uitmonden (ventilatie, sanitaire ontluchting, schouw) wordt een gepaste doorvoer voorzien, met aangelaste regeninslagvrije kunststofkap en plakplaat volgens ontwerp van de architect.

C. GEVELSLUITING

1. GEVELBEKLEDINGEN

Conform de uitvoeringsplannen, deze kunnen bestaan uit een combinatie van metselwerk, betonplaten, panelen, leien of gevelbepleistering.

- Gevelmetselwerk in gevelsteen, kleur te bepalen door de bouwheer.
- Gevelbekledingen met panelen of gevelementen:
 - De voorziene regelstructuur
 - De gevelementen
 - Bevestigingsmiddelen
 - Randprofielen
 - e.a. met het oog op een verzorgde aansluiting op andere gevelmaterialen
- Gevelbepleistering op EPS (of gelijkwaardig)
 - Alle hulpstoffen, hoekprofielen, wapeningen, grondeermiddelen, isolatie, maken deel uit van één en hetzelfde systeem van dezelfde fabrikant, toegepast volgens de voorschriften van die fabrikant
 - Isolatiedikte conform EPB

2. BUITENSCHRIJNWERK EN GLASWERK

Het buitenschrijnwerk, ramen en inkomdeuren, zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken aluminium profielen. Kleur volgens keuze van de bouwheer. Raam- en deurbeslag: in dezelfde kleur als de ramen.

Alle buitenramen zijn voorzien van een isolerend glas, dikte en samenstelling volgens de geldende normen en EPB-regelgeving.

De openingswijze van ramen en deuren staat aangeduid op de uitvoeringsplannen.

D. BINNENAFWERKING

1. WAND- EN PLAFONDAFWERKING

De betonnen plafonds en de wanden in kalkzandsteen worden afgewerkt met een gladde spuitpleister. Sierlijsten worden niet voorzien. Wand en gipsblokken worden gepolijst.

Verlaagde plafonds in gipskarton worden enkel voorzien in functie van de technieken doch nooit in een berging. Raamopeningen worden volledig uitgepleisterd. Er worden geen venstertabletten voorzien.

Het bijwerken van niveauverschillen en het schilderklar maken van de wanden en plafonds en het aanbrengen van een aangepast verfsysteem is niet voorzien. In functie van verdere afwerking zijn steeds nog plamuurwerken en schuurwerken door de schilder te voorzien.

Geen enkele verantwoordelijkheid aangaande kleine scheurtjes en barsten, te wijten aan het zetten van ieder nieuw gebouw, zal aan de verkoper ten laste kunnen gelegd worden. Alvorens te behangen, te beschilderen of te betegelen is een voorbehandeling aangeraden. Het nodige voorbereidend werk kan niet verhaald worden op de verkoper. Stof en hinder zijn hierbij altijd onvermijdelijk.

2. DEK- EN BEDRIJFSVLOEREN

2.1. BOVENGRONDSE PARKING

Parkeervakken op maaiveldniveau worden afgewerkt d.m.v. waterdoorlatende betonklinkers of grasdallen. De klinkers worden zorgvuldig in een zand/cement bedding geplaatst. De bouwheer staat in voor de keuze van type, kleur en afmetingen van de klinkers.

2.2. WONINGEN

Op het gelijkvloers van de woningen wordt een zwevende dekvloer voorzien. Op de betonnen vloerplaat wordt een uitvullaag aangebracht met een isolatiewaarde in functie van de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving. Vervolgens wordt een akoestische mat aangebracht.

De verdieping is voorzien van een betonnen vloerplaat en daarop wordt een uitvullaag aangebracht met een isolatiewaarde in functie van de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving indien van toepassing.

Bij beide komt er boven op een dekvloer. De dekvloer bestaat uit een mengeling van Rijnzand en cement, met een minimale dikte van 5 cm. Het bovenvlak is effen en vlak, volgens de geldende normen voor het verlijmen van vloeren.

Voor de zolderverdieping is een chape van 10cm voorzien zonder verdere afwerking.

3. BINNENVLOEREN EN WANDBETEGELING

De tegelwerken en de plaatsingswerken van laminaat worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De kosten voor de plaatsing zijn inbegrepen in de prijs. De koper kan bij de leverancier van de bouwheer een andere keuze bepalen, indien de bouwheer dit alsnog toelaat. Een

wijziging van de voorziene bekleding kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing ervan.

In de volledige woning wordt bevoering voorzien zoals hieronder beschreven.

- In de inkomhal, keuken, toilet en berging:
 - Bevoering met een keramische geglazuurde en niet gegerectificeerde tegel tot formaat 60x60 met een handelswaarde van **40,00 €/m²** (excl. BTW en plaatsing) met een bijhorende plint met een handelswaarde van **9,90 €/lm** (excl. BTW en plaatsing) . De tegels worden recht op recht geplaatst met een cementgrijze voeg. Overgangsprofielen worden uitgevoerd met een alu-profiel en uitzettingsvoegen elastisch opgekit. De voeg tussen vloer en plint wordt elastisch opgevoegd.
- Badkamer:
 - Bevoering met een keramische geglazuurde en niet gegerectificeerde tegel tot formaat 60x60 met een handelswaarde van **40,00 €/m²** (excl. BTW en plaatsing) met een bijhorende plint met een handelswaarde van **9,90 €/lm** (excl. BTW en plaatsing). Wij voorzien in de natte zones van de badkamer (douche en/of badwanden) tot plafondhoogte geglazuurde wandtegels met een handelswaarde van **35,00 €/m²** (excl. BTW en plaatsing). De tegels worden recht op recht geplaatst en standaard wit of grijs ingevoegd met op de hoeken een wit of grijs PVC profiel. Fries en/of decoraties zijn niet inbegrepen. De siliconevoeg tussen wandbekleding en plafond wordt niet voorzien, deze dient achteraf door de schilder aangebracht te worden.
- Leefruimte, slaapkamers en nachthal:
 - Wij voorzien een fineerparket met een handelswaarde van **40,00 €/m²** (excl. BTW en plaatsing). Het fineerparket wordt gelijmd op de chape en voorzien van MDF-plinten met een handelswaarde van **9,90 €/lm** (Excl BTW en plaatsing) . Het legpatroon: rechte raster.

4. BINNENSCHRIJNWERK

4.1. BINNENDEUREN

De binnendeuren der privatieve ruimten zijn van het type “vlakke schilderdeuren”. De deurbladen zijn in tubespaan; de binnenkast bestaat uit MDF en is voorzien van een slaglat en deuroplijstingen. Deuren zijn voorzien van inox paumellen, dag- en nachtslot en inox deurkruk.

De deuren kunnen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat, door de koper gekozen worden bij de leverancier van de bouwheer. De leverancier maakt de meerprijs op ten opzichte van de in basis voorziene deuren.

4.2. TRAPPEN

De trappen naar de 1^{ste} en 2^{de} verdieping zijn vervaardigd uit beukenhout of gelijkwaardig en is voorzien van de nodige trap- en/of bordesleuning.

De trappen kunnen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat, volledig door de koper samengesteld worden bij de leverancier van de bouwheer. De leverancier maakt de meerprijs op ten opzichte van de in basis voorziene trap.

5. KEUKEN

De keuken kan, indien de bouwfase dit alsnog toelaat, volledig door de koper samengesteld worden bij de leverancier van de bouwheer. Voor de keuken wordt een initieel budget (handelswaarde) voorzien dat integraal zal in mindering gebracht worden van de keuzeofferte.

Handelswaarden voorzien voor de keukeninrichting: **13.000€**, excl. BTW

Het voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 45% op het verschil tussen de voormelde handelswaarde en het werkelijk opgenomen bedrag. De toestellen, de meubels en het werktablet worden gekozen aan de hand van catalogusprijzen en niet aan promotieprijzen.

De technieken voor volgende keukenelementen zijn inbegrepen in de prijs van het appartement:

- Inbouw elektrische kookplaat met 4 kookzones
- Recirculatiedampkap (recirculatie is verplicht)
- Oven
- Koelkast
- Spoelbak met één-greepsmengkraan
- Vaatwasser

De koper kan bij de leverancier van de bouwheer een andere keuze bepalen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat. Een wijziging van het keukenplan of van de voorziene toestellen kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing ervan. Indien er technieken of toestellen los van de wanden moeten voorzien worden kan dit aanleiding geven tot meerprijzen.

De keuken op het verkoopplan dient als voorbeeld en is enkel indicatief.

E. SPECIALE TECHNIKEN

1. SANITAIRE INSTALLATIE

Elke wooneenheid heeft een individuele watermeter in het gemeenschappelijke tellerlokaal in gebouw D (White).

De sanitaire leidingen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis. Alle leidingen zijn ingewerkt in de muur, behalve in de bergingen en in de ruimtes waar niet gepleisterd wordt. De collectoren voor de verdeling van het sanitair water en voor de centrale verwarming zullen in het zicht opgesteld staan.

Toevoer – en afvoerleidingen voor een wasmachine zijn voorzien in de berging of badkamer in de woning (volgens aanduiding op verkoopplan).

De productie van sanitair warm water wordt gerealiseerd door een warmtepomp via een indirect verwarmde voorraadboiler (indien door de koper een keuze wordt gemaakt voor douchekoppen met groot debiet moet bekeken worden of een uitbreiding nodig en mogelijk is, een voldoende debiet wordt niet gegarandeerd).

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien. Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer.

Handelswaarden voorzien voor de sanitaire toestellen : **8.000 € excl. BTW**

Het voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 45% op het verschil tussen de voormelde handelswaarde en het werkelijk opgenomen bedrag.

De toestellen worden gekozen aan de hand van catalogusprijzen en niet aan eventuele promotie-prijzen.

Plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals hieronder beschreven is inbegrepen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding - en plaatsingswerk. Een verrekening zal worden opgesteld door de bouwheer.

Indien acrylpanelen worden gekozen zal de plaatsing hiervan afzonderlijk aangeboden worden.

De technieken voor volgende sanitaire toestellen zijn voorzien:

Badkamer

- Dubbel badkamermeubel met wastafel en bijbehorende spiegel
- Twee wastafelmengkranen
- Douchebak
- Douchemengkraan met douchestang en sproeier

WC gelijkvloers

- Hangtoilet
- Handwasbakje

- Kraan voor koud water

WC verdieping

- Hangtoilet

1.1. HERGEBRUIK VAN REGENWATER

Er is een regenwateropslag van 5.000l voorzien. Een regenwaterpomp voedt één dienstkraan buiten, de toiletten en de wasmachine. Er wordt en omschakelset naar stadswater voorzien. Enige vervuiling en verkleuring van het regenwater is mogelijk. Verkleuring van het toiletwater en de toiletputten is mogelijk, de bouwheer wijst elke verantwoordelijkheid hieromtrent af.

2. VERWARMING

Elke woonentiteit wordt uitgerust met een individueel warmtepompsysteem dat aangesloten is op een collectieve geothermische bron, het zogenaamde BEO-veld. Dit systeem levert verwarming, koeling en sanitair warm water.

De verwarmde ruimten worden voorzien van een vloerverwarmingssysteem dat gevoed wordt met warm water (max. 45°C) vanuit de warmtepomp. Het systeem wordt ontworpen volgens de specifieke warmtebehoefte berekend door de ingenieur.

Volgende richttemperaturen worden gebruikt bij het dimensioneren van het verwarmingssysteem:

Buitentemperatuur: - 8°C

Binnentemperaturen:

- Woonkamer: 20°C
- Keuken: 20°C
- Badkamer: 24°C (bijverwarming a.d.h.v. een elektrische handoekradiator, voorzien in de aankoop)
- Slaapkamers: 18°C (bijverwarming op elektriciteit is nodig indien hogere temperaturen moeten bereikt worden, bv. bij gebruik als bureauimte, door de koper zelf nadien te voorzien)
- Hallen, toilet, bergingen, garages, tochtsassen, ...: niet verwarmd behoudens indirect door eventuele verbindingsleidingen tussen de kringen.

Wij hebben gekozen om de warmtepomp in een circulair as-a-service formule te steken. Hiervoor hebben we gekozen voor het meest complete en toekomstgerichte model op de markt van NON.energy. Bij het kopen van een woning met warmtepomp komt er meer kijken dan enkel installatie. Slimme sturing, onderhoud en monitoring maken het verschil tussen frustratie en comfort.

Wat betekent dat voor jou als koper?

- Een performante warmtepomp, zónder dat je erin hoeft te investeren.
- Geen zorgen over installatie, onderhoud of herstellingen – NON.energy blijft levenslang verantwoordelijk.
- Een vaste en transparante maandelijkse kost die niet hoger ligt dan wanneer je eigenaar zou zijn van de warmtepomp.

- Bovendien garandeert NON.energy het laagste verbruik door slimme sturing en actief beheer. Goed voor jouw portefeuille én voor het klimaat.

Het resultaat? Jij geniet van maximaal comfort, minimale zorgen en een energieoplossing die met je mee-evolueert.

3. ELEKTRICITEIT

Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter in het gemeenschappelijke tellerlokaal in gebouw D.

De kosten voor de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan de individuele abonnementsonderschrijving zijn individueel ten laste van de koper.

De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko Original of gelijkwaardig (standaardkleur). De individuele zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.

Er worden geen verlichtingsarmaturen, sockets of lampen voorzien in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per wooneenheid:

Ruimte	lichtpunt	schakelaar	stopcontact	Voeding	tel	tv	internet
Gelijkvloers							
Inkom	1	2	1				
Wc	1	1					
Zithoek	1	2	4			1	1
Eethoek	1	1	2				
Keuken	2	3	4	4			
Berging	1	1	3	2			
1ste Verdieping							
Nachthal	1	3	1				
Wc	1	1					
Badkamer	1	1	2				
Slaapkamer 1	1	1	3				
Slaapkamer 2	1	1	3				
Slaapkamer 3	1	1	3				
Zolder							
Nachthal	1	2	1				
Zolder	1	1	1	1			
Extra							
Buiten	2	2	1				

4. VENTILATIE

In de woning wordt een verluchtingssysteem type D voorzien. In de 'natte' ruimten (wc, badkamer, douchekamer, keuken, berging) wordt afzuiging voorzien. Verse lucht wordt toegevoerd in de leefruimte en slaapkamers. Een individuele mechanische ventilatie-unit met warmterecuperatie wordt in de berging opgesteld. De volledige installatie beantwoordt aan de resultaten van de EPB-berekeningen.

Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien (er dient door de gebruiker een condensatiedroogkast voorzien te worden).

Er wordt evenmin een luchtafvoer voor de dampkap voorzien (recirculatie-dampkap).

5. BRANDBEVEILIGING EN SIGNALISATIE

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de voorwaarden opgenomen in de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

6. FOTOVOLTAÏSCHE INSTALLATIES

Er wordt een fotovoltaïsche installatie (zonnepanelen) voorzien voor de privatieven in functie van de EPB-eisen. Het aantal en type zonnepanelen wordt bepaald door de EPB-deskundige in samenspraak met de bouwheer, aannemer en leverancier.

De zonnepanelen worden geplaatst op het dak van het gebouw volgens de inzichten van de bouwheer. De nodige keuringen en attesten zullen worden voorzien.

Mits voorafgaand schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer bestaat de mogelijkheid om bijkomende zonnepanelen te plaatsen in zoverre deze ingepast kunnen worden in het geheel en de elektrische installaties nog kunnen aangepast worden. Brandweerdiensten en nutsmaatschappij kunnen beperkingen opleggen.

7. LAADINFRASTRUCTUUR VOOR ELEKTRISCHE WAGENS

7.1. GEMENE DELEN

Voor de parkeerplaatsen die vallen onder deelfereniging DV6 wordt toekomstgericht voorzien in de nodige infrastructuur voor het installeren van laadpalen. Een aparte aansluiting en tellergeheel wordt geplaatst (het door Fluvius toegelaten vermogen). De kosten voor deze installatie en van de indienststelling en globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

7.2. PRIVATIEVEN

Er wordt in basis niets voorzien. Mits voorafgaand schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer bestaat de mogelijkheid om de laadinfrastructuur verder uit te breiden. Brandweerdiensten en nutsmaatschappij kunnen beperkingen opleggen.

F. Buitenaanleg

1. GEMENE DELEN

De gemeenschappelijke buitenruimte (beplanting, voetpaden, ...) wordt ingericht door de bouwheer. Een gemeenschappelijk brievenbusgeheel wordt voorzien aan de grens met het openbaar domein.

2. PRIVATIEVE DELEN

Voor de achtertuin wordt op de grenzen van de zone van het privaat genot een afsluiting met poortje voorzien. Tussen de terrassen wordt een houten tuinscherm voorzien.

De tuin wordt een eerste maal ingezaaid. Onderhoud en eventuele bijzaaiingen alsook voldoende bewatering zijn de verantwoordelijkheid van de koper. De bouwheer geeft geen enkele garantie op de beplantingen of plantgarantie.

Het terras wordt afgewerkt d.m.v. betontegels. De tegels worden zorgvuldig in een zand/cement bedding geplaatst. De bouwheer staat in voor de keuze van type, kleur en afmetingen van de tegels.

In de tuin wordt een verdiepte zone als infiltratievoorziening voor regenwater aangelegd. Oppervlakte en diepte moeten voldoen aan de gewestelijke verordening, en de provinciale verordening, zoals bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

G. ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

1. BELANGRIJKE OPMERKINGEN

1.1. PLANNEN

De plannen van het pand welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect.

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

1.2. ERELONEN ARCHITECT, INGENIEUR, EPB-VERSLAGGEVER EN VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De erelonen van de architect, de ingenieur, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect, ingenieur, EPB-verslaggever of veiligheidscoördinator zijn ten financiële laste van de koper.

1.3. NIET INBEGREPEN

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief;
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De opmeting en afpaling van het perceel door de bouwheer aangestelde landmeter;
- De verlichtingstoestellen en alle zonneweringen van de privatieve delen;
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen;

Vast meubilair is niet voorzien. Inbouwkasten en meubilair zijn niet inbegrepen. De eventuele aanduiding ervan op de plannen is louter illustratief. Gordijnkasten zijn niet inbegrepen.

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie, internet/dataverkeer) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de basisinstallatie voor elektrisch laden, die gemeenschappelijk is aan alle geïnstalleerde of toekomstige laadpunten, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers van de parkeerplaatsen. De kopers zullen op eerste verzoek en voorafgaand aan de voorlopige oplevering hun aandeel in de kosten ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van de factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen/overheden/installatiemaatschappij regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen/overheden. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsvoorzieningen of specifieke installaties zoals het elektrisch laden.

Indien de koper de voorziene standaardaansluitingen wenst te verzwaren, kan dit mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord met de bouwheer en goedkeuring door de nutsmaatschappij. De kosten voor de bijkomende verzwaring van de installaties of laadinfrastructuur op vraag van de koper vallen ten laste van de koper. Deze kosten zullen door gefactureerd worden op basis van de door de bouwheer ontvangen offertes en/of facturen van de betrokken nutsmaatschappijen.

1.5. MATERIALEN EN WIJZIGINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekocht pand. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld.

De gekozen materialen (sanitair, keuken, tegels, ...) worden gekozen aan de hand van catalogusprijzen en niet aan promotie-prijzen.

1.6. WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of 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, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorziening maatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of omdat 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 lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorzien materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz.

1.7. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn pand), kan dit slechts in de mate van de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Indien de koper bepaalde supplementen (meer-werken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Van zodra de bestelbon definitief bevestigd is door de koper kan er 50% van dit gekozen supplement ten alle tijden worden gefactureerd. Voorafgaand op de voorlopige oplevering zal de overige 50% worden gefactureerd.

Het is de koper niet toegestaan om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/ bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal een te verrekenen bedrag onderling overeen gekomen worden. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het pand verkocht werd met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven, zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet beschreven in een afzonderlijk document en door de verkoper en koper ondertekend.

1.8. TOEGANG TOT DE WERF

Principieel is het de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de bouwheer of zijn afgevaardigde, dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

2. VOORLOPIGE OPLEVERING

De ingebruikname van uw woning verloopt in verschillende stappen.

Een **eerste stap** is de voorlopige oplevering van de gemene delen. Hiertoe dient eerst een algemene vergadering gehouden te worden waarin de syndicus en de gemandateerden worden aangeduid die de gemene delen zullen aanvaarden in naam van de vereniging van mede-eigenaars. De datum van de oplevering wordt ook vastgelegd op deze vergadering.

Een **tweede stap** is de voorlopige oplevering van uw privatieve delen. Dit kan pas plaatsvinden na de oplevering van de gemene delen.

De Voorlopige Oplevering betreft een moment op het einde van de werken waarop ter plaatse afgesproken wordt en het goed aandachtig geïnspecteerd wordt op visuele gebreken. Er wordt een rondgang gemaakt met de koper en een vertegenwoordiger van de bouwheer. Samen zullen deze vaststellen of de werken conform zijn aan de verkoopovereenkomst, het lastenboek, en de plannen. Indien er nog zichtbare gebreken worden vastgesteld, zullen deze genoteerd worden, als opleverpunt, in het proces-verbaal dat door alle partijen wordt ondertekend.

Daarop volgt een periode van **15 werkdagen** waarin de bouwheer, zo veel als mogelijk, opmerkingen aanpakt en waarin u uitgenodigd wordt tot betaling van de laatste betalingschijven en facturen. Niet alle opmerkingen zullen in deze periode kunnen verholpen worden. Sommige zaken zijn afhankelijk van besteltermijnen of beschikbaarheden van onderaannemers.

De **derde stap** is het ontvangen van de sleutels van uw privaat. Dit kan pas plaatsvinden na betaling van alle facturen. Op dit moment worden de tellers (elektriciteit en water) ook overgedragen.

Na ontvangst van de sleutels is uw nieuwe woonst volledig ter uwer beschikking en kan u de schilderwerken en verdere inrichting aanvatten. Indien er nog opmerkingen van het opleververslag openstaan worden deze vanaf dan op afspraak verder verholpen.

De voorlopige oplevering houdt het einde en de aanvaarding in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit. Vanaf de datum van voorlopige oplevering vangt de tienjarige aansprakelijkheid aan. De waarborgtermijn voor lichte verborgen gebreken – verborgen gebreken die niet vallen onder de 10-jarige aansprakelijkheid – eindigt 12 maanden na de voorlopige oplevering.

Indien er nog opmerkingen zijn in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en/of in verband met lichte verborgen gebreken welke sinds de voorlopige oplevering tot uiting gekomen zijn, dient de koper de bouwheer hiervan per aangetekend schrijven in kennis te stellen uiterlijk binnen de 12 maanden na de voorlopige oplevering van het privaat.

Elke rechtsvordering uit hoofde van lichte verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

3. DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering van de privatieve delen vindt plaats één(1) jaar na de voorlopige oplevering of volgt onmiddellijk op de definitieve oplevering van de gemene delen indien deze later zou plaatsvinden.

De koper wordt vermoed de werken definitief te aanvaarden, indien hij het geschreven verzoek van de verkoper om de definitieve oplevering op een gestelde datum te doen zonder gevolg heeft gelaten.

4. ONDERHOUDSVERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

Het onderhoud van het gebouw, en al zijn onderdelen, moet vanaf de sleuteloverhandiging georganiseerd worden door de koper, op zijn initiatief en kosten. De Onderhoudsgids voor duurzame gebouwen van Buildwise geldt als referentiewerk voor correct onderhoud. Bij gebrek aan of bij incorrect onderhoud vervallen alle garanties en kan de bouwheer niet meer aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade en gevolgschade. De bouwheer zal in deze gevallen niet instaan voor de herstellingen.

Op elastische voegen wordt geen enkele garantie gegeven, deze dienen regelmatig geïnspecteerd te worden, en indien nodig vervangen of bijgewerkt te worden op initiatief en kosten van de eigenaar/gebruiker.

5. GARANTIE OP TOESTELLEN

De toestellen in het privaat die door incorporatie onroerend zijn geworden, vallen voor hun garantieregeling onder de toepassing van de Wet Breyne (en niet onder de Wet op de Consumentenbescherming).

Enkel de zichtbare gebreken die opgenomen zijn in het proces verbaal van voorlopige oplevering en de lichte verborgen gebreken die conform de hierboven opgenomen bepalingen tijdig zijn gemeld, vallen ten laste van de bouwheer.

6. WET BREYNE

De verkoop van deze eenheden op plan geschiedt volgens de woningbouwwet van 1 juli 1971, namelijk de Wet Breyne. Deze wet, omschreven in de koopovereenkomst, beoogt een volledige en correcte informatieverstrekking aan de toekomstige eigenaar.

7. VERGUNNING

De bouwheer verklaart de stedenbouwkundige vergunning te hebben ontvangen op 06/03/2023 van Stad Aalst met referentie OMV_2022107628.

8. OVEREENKOMST - INDIVIDUELE WARMTEPOMPEN

De eigenaar van elk appartement is ertoe gehouden uiterlijk bij de voorlopige oplevering van het appartement een overeenkomst af te sluiten voor de individuele warmtepomp bij NON Energy.

NON Energy biedt, in een volledig vrijblijvende huurformule, een all-in dienstverlening aan die onder meer het periodiek onderhoud, levenslange herstellingen en smart energiebeheer omvat. Dit zogenoemde “as-a-service”-model vormt de basisopzet van de installatie.

Een voorbeeld van deze overeenkomst is opgenomen als bijlage bij de statuten van het gebouw en als bijlage 1 bij dit lastenboek. Verdere technische informatie, evenals contactmogelijkheden voor toelichting, zijn beschikbaar via: <https://nonenergy.be/wat-we-doen/particulieren>

9. OVEREENKOMST - BEOVELD

De Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) is ertoe gehouden uiterlijk bij de voorlopige oplevering van het eerste gebouw een overeenkomst af te sluiten voor het beheer en onderhoud van het Beoveld bij NON Energy. Deze overeenkomst zal door de Bouwheer worden ondertekend in naam en voor rekening van de VME op basis van de notariële volmacht tot ondertekening van de huurovereenkomst afgesloten tussen Geoflan, NON.energy en de VME en dit uiterlijk voor de installatievergadering van de VME. De huur start bij de (eerste) installatievergadering van de VME. Deze verplichting werd opgenomen in de basisakte. Een voorbeeld van deze overeenkomst is opgenomen als bijlage bij de statuten van het gebouw en als bijlage 2 bij dit lastenboek.

Deze overeenkomst omvat het integraal beheer van de collectieve geothermische installatie en wordt afgestemd op het beheer van de individuele warmtepompen, zodat de volledige werking, duurzaamheid en bedrijfszekerheid van het systeem centraal wordt gewaarborgd.

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter illustratie en louter indicatief. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het pand werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper(s)

De verkoper