

Verkoopslastenboek appartementen

Project Navalle
Gelegen te Koninginnelaan
3630 Maasmechelen



Realisatie project in samenwerking met volgende partijen:

Bouwheer
Group GL nv
Centrum Zuid 3053
3530 Houthalen

Architect
Drieskens & Dubois
Luikersteenweg 233/1
3500 Hasselt

Verkoop
Sabien Vinck Immo
Centrum Zuid 3053
3530 Houthalen

Inhoudsopgave

1.	Algemeen.....	3
2.	Ruwbouwwerken	4
a.	Grondwerken	4
b.	Funderingen.....	4
c.	Metselwerken	4
d.	Riolering en afvoeren	4
e.	Draagstructuur.....	4
f.	Vloerplaten.....	4
g.	Gevels	4
h.	Daken, dakterrassen en daktuinen	5
i.	Buitenschrijnwerk.....	5
j.	Borstweringen	5
k.	Buitenaanleg.....	5
3.	De technische installaties.....	7
a.	Elektriciteit	7
b.	Centrale verwarming en warmwaterbedeling	9
c.	Sanitair	9
d.	Ventilatie	10
e.	PV-panelen	10
4.	Afwerking.....	11
a.	Beploistering.....	11
b.	Vloeren	11
c.	Wandtegels	11
d.	Binnenschrijnwerk	12
e.	Keuken	12
f.	Schilderwerken	12
5.	Algemene voorwaarden.....	13
a.	Gemene delen.....	13
b.	Liften en brandveiligheid.....	13
c.	Nutsvoorzieningen	13
d.	EPB-normen	13
e.	Akoestische isolatie	14
f.	Meerwerken en veranderingen	14
g.	Zetting van het gebouw	14
h.	Uitvoering en materialen.....	15
i.	Plannen.....	15
j.	Sleutels.....	15
k.	Toegang tot de werf.....	15
6.	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 om 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 te Maasmechelen telt 19 appartementen en 4 handelsruimtes. Supermarkten, speciaalzaken, horeca en het shoppingcenter M2 bevinden zich op wandelafstand.

Maasmechelen is zonder twijfel de meest multiculturele gemeente van het Maasland. Invloeden uit Italië, Griekenland en Turkije zijn nooit ver weg en verklaren de grote verscheidenheid aan restaurants en winkels met typische specialiteiten. Maar ook aan natuur en rust is er in deze gemeente geen gebrek. Terhills (domein voor natuurrecreatie), Connecterra (de vroegere mijnterrils), de Mechelse Hoge Heide en het Nationaal Park Hoge Kempen liggen op een boogscheut.



2. Ruwbouwwerken

a. 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 funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen.

b. Funderingen

Voor 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.

c. Metselwerken

De vloer, de liftkoker en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton. Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

d. 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 volledig rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normering. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PE van hoge dichtheid. Het dakwater wordt opgevangen in ondergrondse regenwaterputten die gekoppeld worden aan een infiltratievoorziening.

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.

e. 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 of snelbouw, 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.

f. Vloerplaten

De overwelingen 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.

g. Gevels

De gevels voor de appartementen worden opgetrokken als spouwmuur met binnenspouwblad, thermische isolatie en een buitenspouwblad als gevelsteen. Voor de winkels wordt er een gevelbeplating geplaatst, voorzien van isolatie als sandwichpanelen.

Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd in cellenbeton, snelbouw, of gelijkwaardig met afmetingen 29-14-19 (cm) voor dragende muren en 29-9-19 (cm) voor niet dragende muren, volgens berekeningen van de ingenieur.

Thermische isolatie

De gevels worden thermisch geïsoleerd met een isolatie. De isolatie is conform aan de EPB- regeling die van toepassing is berekend door de EPB – verslaggever.

Buitenmuren

De buitenmuren worden opgetrokken in een gevelsteen waarvoor het type nog te bepalen is door de bouwheer.

Gevelbeplating

De gevelbeplating wordt in aluminium uitgevoerd in een kleur bijhorend bij het buitenschrijnwerk. Het betreft geïsoleerde panelen met een geprofileerde structuur.

h. 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 in aluminium. Er worden noodspuwers voorzien als secundaire regenwaterafvoer, ingeval verstopping van de primaire afvoer.

De terrassen worden voorzien van een buitenbestendige vloerafwerking, bestaande uit tegels op tegeldragers volgens keuze van de bouwheer. Bij eventueel gebruik van grindbelasting worden isolatieplaten gebruikt, die enkel beloopbaar zijn voor het normaal onderhoud van het dak.

i. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in een thermisch onderbroken aluminium profiel, 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 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.

j. Borstweringen

De scheiding tussen aanpalende balkons en dakterrassen van verschillende eigenaars wordt uitgevoerd in gevelsteen en/of ondoorzichtige glazen panelen, volgens keuze van de architect. Het systeem bestaat uit een staalstructuur, voorzien in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Voor de terrassen worden borstweringen met veiligheidsbeglazing voorzien met een minimale hoogte van 1.10m tot het afgewerkt vloerpeil van het terras. Als terraschermen worden ondoorzichtige gelaagde panelen geplaatst met een minimale hoogte van 1.80m tot het afgewerkt vloerpeil van het terras.

k. Buitenaanleg

De parking van de handelspanden wordt voorzien in asfalt en waterdoorlatende verharding. Voor de bewoners zijn er naast het appartementsgebouw parkeerplaatsen voorzien.



3. 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 en elektriciteitsmeter worden in de berging van het appartement 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. Ieder appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter. 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, kleur: wit.



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 stopcontact
- 1 branddetector

Living:

- lichtpunten met wisselschakelaar
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 3 enkele stopcontacten en 1 driedubbel
- 1 aansluitpunt voor thermostaat

- 1 aansluitpunt voor telefoon (1 UTP-aansluiting)
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)
- 1 binnenpost videofoon/deurbel installatie

Keuken:

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor dampkap
- 2 waterdichte dubbele stopcontacten boven werktablet

Toilet:

- 1 lichtpunt met schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor bediening ventilatie
- 1 stopcontact gaswandketel
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor pv-panelen (indien nodig)

Nachthal:

- 1 lichtpunt met schakelaar

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt met wisselschakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)

Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt met (wissel)schakelaar
- 3 enkele stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor digitale televisie (1 coax aansluiting & 1 UTP aansluiting)

Badkamer:

- 1 voeding voor de kastverlichting/spiegel
- 1 lichtpunt boven wastafel met schakelaar spatwaterdicht
- 1 lichtpunt met schakelaar spatwaterdicht
- 1 waterdicht stopcontact
- 1 stopcontact elektrische radiator (indien vloerverwarming)

Terras buiten:

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (keuze armatuur door bouwheer en architect)
- 1 waterdicht stopcontact

Externe berging:

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 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 inkomsas 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 wordt vloerverwarming geplaatst in de slaapkamers, de badkamer, de woonkamer en – indien nodig – de hal. 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. De inplanting van de thermostaat wordt 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 douche (warm en koud water) + afvoer
- 1 of 2 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 enkel of dubbel lavabomeubel met een onderkast, 1 spiegelkast en een douche. 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, inclusief btw van €4000 euro.

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus een ingebouwde condensopvanger 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. Vanuit de berging worden er verbindingen gemaakt naar de wc, keuken, berging en badkamer om elke aangesloten ruimte te ventileren. Deze leidingen zullen afgekast worden en 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 om 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.

4. Afwerking

a. Beploistering

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

Alle bestaande dragende muren worden bepleisterd 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 verluchtingsbuizen, worden glad bepleisterd 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 de 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: €40 euro/m²
- Plinten voor vloertegels: €10 euro/lm

Tussendorpels worden standaard niet geplaatst in het appartement. Voor de schuiframen wordt er een natuursteen dorpel voorzien volgens keuze van de bouwheer. Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, volgens keuze van de bouwheer. Deze zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

c. Wandtegels

In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde van €30,00 euro/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 insteekslot met sleutel. Tussen inkom en living wordt een opening (hoogte 215cm, breedte 110cm zoals de gang) voorzien. Mits meerprijs, kan hier een (glazen) deur worden gekozen.

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 meerpuntsluiting, 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 wordt 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, geleverd en geplaatst. De standaard voorgestelde keuken is opgebouwd met volgende toestellen, volgens keuze van de bouwheer:

- Koelkast
- Oven
- Kookplaat voorzien van een dampkap
- Wastafel met een 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.



5. Algemene voorwaarden

a. Gemene delen

In de gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal wordt een brievenbusensemble met ingebouwde videofooninstallatie voorzien. De vloer van de inkomhal en het inkomskas wordt uitgevoerd met tegels en bijpassende plinten. De wanden en plafonds worden geleverd. De wanden en plafonds van het trappenhuis, het liftbordes en de gemeenschappelijke gangen worden voorzien van tegels 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.

b. Liften en brandveiligheid

Alle appartementen zijn bereikbaar met een lift. Er is 1 lift voor de bewoners van de appartementen. De lift is afgewerkt met telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden. Het bedieningspaneel wordt uitgerust met een stand-en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, en nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduiding.

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.

c. Nutsvoorzieningen

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

De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte tellers. 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 gas, elektriciteit- en watermeter wordt door de bouwheer aangevraagd. Het afsluiten van de leverancierscontracten voor gas en 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 telefoon en kabeldistributie (TV) dient persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van het appartement, de aansluitingskosten zijn ten laste van de klant.

d. 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 50 met hernieuwbare energie (pv-panelen). Het aandeel van de hernieuwbare energie binnen de woning moet groter zijn als 15kWh/jaar/m².

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 energieprestatie 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.

e. Akoestische isolatie

Bij alle vloeren van de appartementen wordt op de draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien.

Bij wanden en bij vloerdoorgangen wordt boven op de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden, zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn. Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer om de akoestische overdracht te reduceren.

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woning scheidende wanden tussen de appartementen uitgevoerd volgens de comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ontdubbeld met een tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

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.

f. 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 aankoop prijs 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.

g. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

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 minimale 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.

j. Sleutels

Alle sleutels worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.

k. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf betreden indien hij vergezeld wordt door een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar. De bezoeken gebeuren steeds op eigen verantwoordelijkheid en dienen enkele dagen op voorhand aangevraagd te worden, met een maximum van 3 keer, tenzij uitzonderlijke omstandigheden vereisen om vaker te gaan.

6. 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 aankoop prijs 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. 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 te 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 geïetst opgeleverd. De gemeenschappelijke delen worden voor de voorlopige oplevering éénmaal volledig geïetst.

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,

De koper (s)

*De sfeerbeelden in bijlage zijn louter ter illustratie en kunnen afwijken van de bestaande toestand.
Diktes van gebruikte materialen zijn indicatief. Deze kunnen nog wijzigen in functie van het EPB-rapport.*