

Residentie “ De Tonne”

5 NIEUWBOUW APPARTEMENTEN

Kortrijksesteenweg 234 - 236
9800 Deinze

RENDERBEELD

GOVAN BVBA
MALSEMSTRAAT 18
9880 AALTER

1. ALGEMEEN

1.1 INLEIDING

Het residentiële project “De Tonne” is gelegen aan de Kortrijksesteenweg 234/236 – 9800 Deinze.

1.2. OMVANG EN OPVATTING VAN HET PROJECT

Het project omvat de realisatie van volgend bouwvolume :

Appartementsblok met 3 bouwlagen (5 units)

De autostaanplaatsen bevinden zich achter het gebouw bovengronds.

De technische installaties bevinden zich op het gelijkvloers in het tellerlokaal.

Er wordt de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief een geselecteerd pakket van keukenmeubilair en –toestellen, betegeling en vloerbekledingen (met uitzondering van schilderwerken, los meubilair en ingemaakte kasten, zie beschrijving hierna).

2. RUWBOUW

2.1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren en de heraanvullingen van de grond. De uitgravingen gebeuren volgens de funderingsplannen van de stabiliteitsingenieur.

2.1.2. Funderingen

De fundering van de bouwvolumes wordt gerealiseerd door een fundering volgens de studie en plannen van de stabiliteitsingenieur. Er worden funderingsmassieven voorzien die de uiteindelijke belastingen van het gebouw overbrengen op de dragende palen. De funderingsmassieven zijn verbonden met de funderingsplaat die dragend is en waterdicht wordt voorzien samen met de buitenwanden.

2.1.3. Riolering

De sanitaire afvoeren van appartementen worden aangesloten op het openbare rioleringsstelsel. De riolering wordt uitgevoerd volgens de voorschriften opgelegd door de gemeentelijke overheid. Het rioleringsstelsel is een gescheiden systeem, met aparte afvoerleidingen voor huishoudelijk afvalwater en regenwater.

2.1.4. Ruwbouw

Draagstructuur

De algemene funderingsplaat wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie.

Metselwerk

2.2. BOVENGRONDSE VERDIEPINGEN

2.2.1. Ruwbouw

Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de wanden van de trap- en liftkern, en door dragend metselwerk (bvb. kalkzandsteen) in combinatie met betonnen balken of stalen liggers.

De werken in gewapend beton en staal worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen en borderellen, opgemaakt door het studiebureau stabiliteit, rekening houdend met de geldende Belgische en Europese normen.

Metselwerk

De metselwerken worden pas en recht uitgevoerd volgens de afmetingen aangeduid op de plannen. De metselstenen of lijmblokken worden zorgvuldig geplaatst in een vol mortel- of lijmbed.

De voegen worden over de hele breedte en hoogte volledig gevuld met mortel of lijm.

De vochtkering bestaat uit de lijm tussen de kalkzandsteen.

De gemene muren tussen de appartementen worden voorzien van akoestische isolatie.

2.2.2. Vloer- en dakplaten

De betonnen vloerplaten worden meestal uitgevoerd met betonnen welfsels, breedvloerplaten en soms met ter plaatste gestort beton. De totale dikte van de betonplaten is verschillend, afhankelijk van de overspanningen. De platte daken worden uitgevoerd zoals de hierboven beschreven vloerplaten.

2.2.3. Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd in een witte sierpleister op 16cm isolatie. De noodzakelijke vochtisolatie wordt geplaatst in de buitenmuren, om op een doeltreffende manier mogelijk opstijgend vocht, zakwater of doorslaand vocht te weren.

Het meerlaagsysteem bestaat uit thermische isolatiepanelen waarop vervolgens een wapeningsmortel, weefsel en eindlaag wordt aangebracht.

De energetische prestaties van de gevel voldoen aan de EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van een Omgevingsvergunning in 2019. (vergunning 18 juni 2019)

De regenwaterafvoeren worden ingewerkt en zijn dus niet zichtbaar.

2.2.4. Dakbedekking

Het gebouw is voorzien van een plat dak.

De waterdichting van alle dakvlakken worden uitgevoerd met een twee-lagig waterdichtingssysteem. De dakranden worden uitgevoerd met aluminium dakrandprofielen. Het rookluik wordt voorzien boven de traphal.

2.2.5. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal bestaan uit hoogwaardige alu met akoestisch isolerende raamprofielen, in de kleur zwart. De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

Het hang- en sluitwerk is aangepast aan de profilering en het gewicht van de opengaande vleugels. In woonruimte en slaapkamers is er telkens minimum één draai-kipraam voorzien (of in woonruimte een schuifraam). De bouwheer behoudt zich het recht voor de indeling van de ramen aan te passen in functie van de architectuur.

Toevoer van verse lucht gebeurt via een zelfregelende ventilatierooster aan de ramen. Het is een thermisch onderbroken rooster en wordt boven op het raamprofiel achter slag geplaatst. Indien D-systeem komen deze te vervallen.

2.2.6. Glaswerken

Alle beglazing bestaat uit dubbel glas met verbeterde thermische isolatie, met helder uitzicht. De glasnorm NBN S23-002 is van toepassing.

2.2.7. Terrassen

De vloerafwerking van de terrassen, bestaat uit houten beplanking of keramische tegel geschikt voor buitentoepassing (FSC label)

Rondom de balkons wordt een borstwering voorzien, volgens ontwerp van de architect. Scheidingspanelen tussen aangrenzende terrassen worden uitgevoerd met ondoorzichtige materialen.

2.2.8. Pleisterwerken

Alle gemetselde wanden en betonnen plafonds of balken worden bepleisterd, en dit volgens de regels der kunst in één laag. Indien noodzakelijk worden deze oppervlakken voorafgaandelijk van een grondeermiddel voorzien.

De “buitenhoeken” van de muren worden versterkt met een gegalvaniseerd metalen hoekprofiel. De dagkanten van de raamopeningen worden bepleisterd. De dagkanten van de deuropeningen (binnendeuren) zijn niet afgewerkt. Indien deze dagkanten omwille van de keuze van de klant moeten worden afgewerkt, zal dit afzonderlijk verrekend worden.

2.2.9. Ondervloeren (chape)

De vloeropbouw in de appartementen is voorzien van een akoestische isolatielaag tegen contactgeluiden, waarop een “zwevende” cementgebonden dekvloer wordt aangebracht. Hierop wordt de uiteindelijke vloerbekleding geplaatst. Deze dekvloer wordt gewapend om scheurvorming te beperken.

3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

3.1. BINNENSCHRIJNWERK

3.1.1. Binnenschrijnwerk - gipskartonwerken

In de appartementen wordt plaatselijk een verlaagd plafond in gipskarton of een omkasting in MDF voorzien om zo de noodzakelijke verluchtingen voor dampkappen, badkamer, wc's en/of bergingen ... naar de technische schachten te kunnen leiden. In de bergingen worden geen omkastingen voorzien. Gipskartonwanden en -plafonds worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Opmerking : alle binnenschrijnwerk in privatieve delen is voorzien om achteraf te schilderen.

3.1.2. Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren en worden voorzien van drie aluminium scharnieren, een slot en een tweezijdige deurkruk. De deurbladen hebben een standaardhoogte; de breedte is afhankelijk van de locatie en de functie. De deurkaders van de binnendeuren worden uitgevoerd in vochtbestendige multiplex of gelijkwaardig.

3.1.3. Raamtabletten

De nieuwe raamtabletten worden uitgevoerd in vochtbestendige MDF, niet-geschilderd.

3.1.4. Meubilair

Er worden geen meubels of ingebouwde kasten geleverd, met uitzondering van één keuken per appartement. Het overige meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie en ter verduidelijking van de inrichtingsmogelijkheden.

Indien de watertellers in de gemeenschappelijke hall worden geplaatst, dan zullen deze in een kastgeheel verwerkt worden.
Materiaal : MDF te schilderen of meubelplaat.

3.2. VLOEREN

3.2.1. Vloertegels + plinten

Er worden keramische vloertegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 25.00 euro/m² excl. BTW, met bijbehorende keramische plinten met een particuliere handelswaarde van 7.85 euro/lm excl. BTW, in de volgende lokalen :

- keuken
- berging
- toilet
- badkamer

De vloertegels en plinten zijn te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

De vermelde prijs is gebaseerd op tegelformaten 30x30 cm of 45x45 cm, met tegels gelijmd op de chape, en geplaatst in een recht legpatroon. Bij keuze van grotere tegelformaten en/of van een afwijkend legpatroon, zal er een te berekenen meerprijs aangerekend worden.

Standaard : grijs gevoegd.

3.2.2. Fineerparket + plinten

Er wordt een fineerparket voorzien met een particuliere handelswaarde van 25.00 euro/m² excl. BTW, met bijbehorende plinten met een particuliere handelswaarde van 3,00 euro/lm excl. BTW in de volgende lokalen:

- inkomhal
- woonruimte

Het parket en plinten zijn te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Het fineerparket wordt zwevend geplaatst op een akoestisch, vochtwerende onderlaag.

Opmerking : het fineerparket kan pas geplaatst worden op voorwaarde dat de chape een door de fabrikant opgegeven maximaal toegelaten resterend vochtgehalte bevat. Om deze reden kan de plaatsing van het fineerparket niet gegarandeerd worden binnen de termijn die gesteld werd voor de Voorlopige Oplevering.

3.2.3. Laminaatvloer + plinten

Er wordt een laminaatvloer voorzien met een particuliere handelswaarde van 15.70 euro/m² excl. BTW, met bijhorende plinten met een particuliere handelswaarde van 3,00 euro/lm excl. BTW, in de volgende lokalen :

- slaapkamers
- nachthal

Opmerking : de laminaatvloer kan pas geplaatst worden op voorwaarde dat de chape een door de fabrikant opgegeven maximaal toegelaten resterend vochtgehalte bevat. Om deze reden kan de plaatsing van de laminaatvloer niet gegarandeerd worden binnen de termijn die besteld werd door de Voorlopige Oplevering.

3.3. MUURTEGELS

Er worden muurtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 20.00 euro/m² excl.. BTW, uit te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal, in de volgende lokalen :

- badkamer/douchekamer (binnenkant douche/rondom bad) : oppervlakte berekend op basis van een standaard type badkamer.

3.4. SCHILDERWERKEN

De aangekochte kavel wordt niet-geschilderd opgeleverd. De koper wordt erop gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te kunnen schilderen en/of behangen zonder voorbehandeling (bijvoorbeeld : kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf gemaakte sleuven,...) Eventuele schilder- en of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor eigen rekening van de koper zelf uitgevoerd te worden.

Ter plaatse van bewegingsvoegen in eenzelfde vlak (vb. Tussen twee verschillende materialen) dient de schilder van de koper een zichtbare voeg of een wapeningsnet op de bepleistering aan te brengen. De voeg kan door de schilder met een elastische en overschilderbare voegspecie opgevuld worden.

Door het “leven” van een nieuw opgericht gebouw kunnen er in de wanden en de bepleistering scheurtjes ontstaan die onvermijdelijk zijn. De mogelijkheid bestaat dat er nog resterend bouwvocht aanwezig zou zijn in de muren en plafonds. Bijgevolg wordt het aangeraden de schilderwerken ten vroegste één jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op een ogenblik dat het gebouw zich “gezet” heeft en voldoende gedroogd is, en er meestal minder nieuwe scheuren te verwachten zijn.

3.5. KEUKEN

Voor de keuken is een particuliere handelswaarde voorzien van 10.000,00 euro excl.. BTW. Bij een nader aan te duiden firma kan een keuken uitgewerkt worden volgens de specifieke eisen van de koper. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden op de totaalprijs van de gekozen keuken.

Er zal ook een door de bouwheer gekozen standaardvoorstel kunnen besproken worden en eventueel besteld worden zonder supplement. De aanduidingen op de plannen zijn illustratief.

De standaardkeuken is voorzien van volgende toestellen : spoeltafel met kraan, ijskast, vaatwasser, elektrische kookplaat, oven en dampkap. Er worden gemotoriseerde dampkappen en terugslagkleppen geplaatst.

De standaard technische voorzieningen zijn inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.

- elektrische voorzieningen : zie punt 5.8
- sanitaire aan- en afvoerleidingen : een afvoer voor spoelbak met geïntegreerde afvoer voor vaatwasser + een centrale toevoer voor spoelbak en vaatwasser + een afvoer van dampkap zoals aangeduid op plan.

Indien deze voorzieningen aangepast moeten worden, ten behoeve van het door de koper geselecteerde keukenontwerp, worden deze bijkomende werken afzonderlijk verrekend.

4. AFWERKING GEMENE DELEN

4.1. INKOMDEUREN GELIJKVLOERS

De inkomdeur in de inkomhall-op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in aluminium, in zwarte kleur.

Voor een betere veiligheid worden de deuren voorzien van gelaagde beglazing. Aan de binnen-en buitenzijde van de inkomdeur wordt een handgreep geplaatst. De deuren zijn voorzien van een automatische deursluis, en kunnen worden geopend via de parlofoon of rechtstreeks bediend met een sleutel. In de appartementen is standaard een binnenpost parlofooninstallatie voorzien; een videofooninstallatie kan in optie geplaatst worden.

4.2. INKOMHALLEN

De inkomhallen worden met zorg ontworpen door de architect en zullen afgewerkt met duurzame onderhoudsvriendelijke materialen. De vloeren in de gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met harde bevloering en plinten.

4.3. TRAPZALEN

De trapzalen worden aan de zijde van de appartementen thermisch en akoestisch geïsoleerd. Op gelijkvloers en verdiepingen worden de wanden en het plafond van de traphal geschilderd. De trappen en bordessen worden bekleed met een harde bevloering.

De traphallen voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid, en worden voorzien van de nodige evacuatiepictogrammen.

4.4. LIFTHALLEN

De lifthallen op de verdiepingen worden volledig afgewerkt. De wanden en het plafond van de lifthal worden geschilderd.

De lifthallen zijn voorzien van evacuatiepictogrammen en een brandhaspel met bijhorende poederblusser in een haspel.

Indien de watertellers in de gemeenschappelijke hall worden geplaatst, dan zullen deze in een kastgeheel verwerkt worden.
Materiaal : MDF te schilderen of meubelplaat.

4.5. ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN

De gemene delen worden voorzien van lichtarmaturen en noodverlichting. De verlichting wordt geschakeld aan de hand van trappenhuisautomaten en Bewegingsdetectoren.

4.6. BOVENGRONDSE PARKEERPLAATSEN

Bestaan uit open staanplaatsen

4.7. LIFT

Er wordt één liftinstallatie voorzien in het appartementsgebouw, beantwoordend aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften. De ruime liftkooien worden voorzien van vloer-, plafond- en wandbekleding, verlichting, spiegel en veiligheidssysteem.

De liften bedienen alle verdiepingen, vanaf het gelijkvloers tot de bovenste verdieping van het gebouw.

4.8. INKOMDEUREN APPARTEMENTEN

De inkomdeuren vanuit de gemeenschappelijke hal naar de appartementen zijn Rf-deuren, dertig minuten brandwerend volgens de voorschriften van de Brandweer.

De inbraakwerende deur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde en een deurknop aan de buitenzijde. Het deurbeslag kan niet worden gewijzigd.

Het deurkader en deurblad in hout van de inkomdeur wordt enkel geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke delen.

4.10. TUINEN EN TERRASSEN

De aanleg van de terrassen, privé-tuinen en de gemeenschappelijke tuin/ oprit / parkeerplaatsen wordt voorzien door de bouwheer.

4.11. BRIEVENBUSGEHEEL

Bel- en brievenbusgeheel worden voorzien in geborsteld inox of alu in Ral kleur. Te voorzien van naamplaatje, afsluitmogelijkheid d.m.v. cilinderslot per postbus. Er wordt één brievenbusgeheel per inkomzas geplaatst.

5. TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN

5.1. VERWARMING

5.1.1. Installatie

Elk appartement is voorzien van een individuele gasmeter. In elk appartement wordt een gastoevoerleiding voorzien.

De centrale verwarming gebeurt door een condensatieketel op gas, individueel per appartement. De cv-ketel is van het “gesloten” type, aangesloten op een schouw en voorzien van alle vereisten en toebehoren zoals thermostaat, gasbrander en alle veiligheidsuitrustingen. De cv-ketel levert tegelijkertijd de verwarming en de productie van het warmwater.

Elk appartement beschikt over een elektronische ruimtethermostaat met schakelklok voor dag/nachtregeling. De thermostaat is opgesteld in de woonruimte.

De warmteverliezen worden berekend voor een buitentemperatuur van -10°C en met als lokaaltemperaturen :

- woonkamer en keuken 22°C
- slaapkamers 18°C
- badkamers 24°C
- inkomhal 18°C

Opmerking :

Aansluiting- en Abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (gas) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper.

De koper is verplicht energiecontracten af te sluiten voor gas en elektriciteit zodat we alle testen kunnen uitvoeren voor de voorlopige oplevering. Water wordt geregeld bij de voorlopige oplevering door middel van een overnameformulier.

In alle appartementen is er vloerverwarming voorzien.

5.1.2. Radiatoren

De appartementen geschiedt de verwarming individueel. In de berging wordt een condenserende gaswandketel geplaatst, de af en aanvoer van de rookgassen geschiedt via kanalen in de technische kokers.

De verwarming van de gehele appartement gebeurt door middel van vloerverwarming. De temperatuur wordt geregeld met een thermostaat.

5.2. SANITAIRE INSTALLATIE

5.2.1. Installatie

Elk appartement is voorzien van een individuele watermeter, de watermeter bevindt zich in een kast in de gemeenschappelijke hall of in het tellerlokaal op het gelijkvloers. In elk appartement wordt een watertoevoerleiding voorzien. De verdeelleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststofleidingen. Elk wateraftappunt wordt rechtstreeks gevoed vanaf een verdeelcollector. De leidingen worden onzichtbaar ingewerkt in de muur.

Opbouwleidingen tussen collector en cv-ketel, tussen vloer en collector worden uitgevoerd in harde koperen buizen.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandig PVC, en worden aangesloten op de afvoerkolommen in de verticale schachten.

De afvoerleidingen worden voorzien van primaire ventilatieleidingen van voldoende diameter.

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma overeenkomstig de geldende voorschriften en normen. De installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort.

De installatie van afval vergruizers of dergelijke, waarbij vermalen huishoudelijk afval in de afvoerleiding terecht komt is strikt verboden.

Opmerking :

Aansluitings- en Abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. De koper is verplicht vanaf het verleden van de akte en vanaf het technisch mogelijk is de teller te openen. Teneinde alle installaties te kunnen testen.

5.2.2. Sanitair warm water

Het sanitair warm water wordt geleverd door dezelfde cv-ketel, die tegelijkertijd de verwarming en de productie van het warm water mogelijk maakt. Het warm water voor de keuken kan eveneens geleverd worden door een elektrische voorraadboiler geplaatst in de onderkasten van de keuken (optie).

5.2.3. Sanitaire toestellen

De levering, aansluiting en plaatsing van de toestellen vermeld op het bij het verkoopscapromis bijgevoegde plan zijn inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement. De basistoestellen zijn voorzien van kraanwerk.

Er is voor de appartementen een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van 3200,00 euro excl. BTW.

De standaarduitrusting omvat :

- wc : toilet en handwastafel
- badkamer : ligbad of douche, wastafel met onderkast

De aansluiting voor een wasmachine is standaard voorzien in elk appartement in de berging.

Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast; eventuele droogkasten moeten dus zelfcondenserend zijn.

Er zal een toonzaal aangeduid worden waar de kopers hun keuze kunnen vastleggen of de standaardvoorzieningen kunnen bezichtigen.

De aanduidingen van de sanitaire toestellen op de plannen zijn louter informatief.

Indien de koper opteert om een ander aantal toestellen, of een ander type toestellen te laten plaatsen, worden de nodige bijkomende werken afzonderlijk verrekend.

5.3. VENTILATIE

De ventilatie wordt gewaarborgd door een mechanisch ventilatiesysteem D. Deze voldoet aan het ventilatiedecreet en de EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van een Omgevingsvergunning in 2019.

De installatie voor ventilatie bestaat uit een samenstelling van kanalen plus één of meerdere ventilatiegroepen die er voor zorgen dat het gebouw op een goede manier wordt voorzien van verse lucht en dat de extractie van bedorven lucht gegarandeerd is.

Elk appartement is uitgerust met een aansluiting voor de dampkap. Deze installaties zijn niet bedoeld voor de afvoer van individuele droogkasten. De koper dient een droogkast van het type met ingebouwde condensor te voorzien of een afzonderlijke condensopvangbak te voorzien

5.4. EPB

De regelgeving op het moment van de aanvraag van een Omgevingsvergunning is van toepassing.

Om te voldoen aan het wettelijke E-peil van E40 zal het gebouw voorzien zijn van zonnepanelen.

Voorziening van E 30 of E 20 is mogelijk mits meerprijs.

Warmtepomp is eveneens mogelijk mits meerprijs.

5.4. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

5.4.1. Installatie

Elk appartement heeft een eigen elektriciteitsteller van de nutsmaatschappij. De tellers worden centraal opgesteld in het tellerlokaal op het gelijkvloers. De voedingskabels tussen de tellers en de verdeelborden in de appartementen zijn standaard voorzien. De verdeelborden in de appartementen worden indien mogelijk opgesteld in de berging en zijn uitgerust met de nodige beveiligingsautomaten en differentieelschakelaars in overeenstemming met de van toepassing zijnde normen en voorschriften. Elk appartement is voorzien van een aarding conform de reglementeringen ter zake.

Voor de gemeenschappelijke delen zijn aparte tellers voorzien. De gezamenlijke hallen, gemeenschappelijke delen evenals de buitenverlichting aan de inkomdeuren zijn aangesloten op deze gemeenschappelijke elektriciteitsmeter.

De elektrische bekabelingen voor de voeding en bediening van de plafondverlichtingspunten worden geplaatst onder de cementdekvloer van de bovenliggende appartementen. Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars zijn ingebouwd (met uitzondering van de kelderverdieping en de technische lokalen gelijkvloers). De meerprijzen ten gevolge laattijdige wijzigingen, gevraagd door de koper, zullen worden verrekend aan de koper.

De installatie bevat geen lichtarmaturen of lampen in privatieve delen. De lichtarmaturen voor de terrassen, en de plaatsen waar deze lichtarmaturen worden voorzien, worden door de architect van het project bepaald teneinde eenvormigheid te vrijwaren en zijn begrepen in de prijs van het appartement.

De installatie voldoet aan de geldende technische voorschriften. De installatie is conform aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema en wordt door een erkend organisme gekeurd.

Opmerking :

Aansluitings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, telefoon en TV-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. De koper is verplicht vanaf het verlijden van de akte en vanaf dat het technisch mogelijk is zijn teller te openen. Teneinde alle installaties te kunnen testen.

5.5. PARLOFONIE – VIDEOFONIE

Elk appartement is standaard uitgerust met een parlofoon-binnenpost waarmee de sloten van de buitendeur van het gebouw op het gelijkvloers kunnen worden bediend. In optie kan een videofoon-binnenpost geplaatst worden.

Aan de toegangsdeuren van de appartementen is een aparte beldrukknop voorzien.

5.6. TELEFOONVERDELING

Elk appartement is voorzien van een telefooncontactdoos in de woonruimte, verbonden met een centraal verdeelpunt in de berging van het appartement. De appartementen zijn verbonden met de centrale verdelers, opgesteld in de kelder.

De koper heeft de mogelijkheid later zelf en voor eigen rekening een ADSL- of andere aansluiting te installeren. De koper zal zelf instaan voor het aanvragen van de benodigde aansluitingen en alle hiermee verbonden kosten.

5.7. TV-DISTRIBUTIE

Elk appartement is voorzien van een TV-contactdoos in de woonruimte, en in de grote slaapkamer overeenkomstig de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De contactdozen zijn verbonden met een centraal aansluitpunt in de berging van het appartement. De aansluiting op het TV-distributienet is ten laste van de koper.

5.8. VERLICHTING EN STROOMVOORZIENING IN DE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn standaard uitgerust als volgt :

	Lichtpunt (centraal in ruimte)	Wandlichtpunt	Lichtpunt boven werkblad	Enkel stopcontact	Dubbel stopcontact	Schakelaars	Klokthermostaat	Aansluiting TV-radio	Telefoonaansluiting	Parlofoon	Stopcontacten voor koelkast, vaatwas, oven, fornuis en dampkap	Stopcontacten voor wasmachine en droogkast, voeding cv-installatie
Woonkamer	2			2	2	2	1	1	1			
Inkomhal	1					2				1		
Keuken	1		1		2	1					1	
Slaapkamer	1			2		1						
Nachthal	1					2						
Badkamer	1	1			1	2						
Toilet	1					1						
Berging	1			1		1						1
Terras	1					1						

5.9. INTERNET

Internet is voorzien in de leefruimte en alle slaapkamers.

6. OPMERKINGEN

6.1. ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp- of zettingsbarstjes veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de aannemer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen en opleveringen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

6.2. MATERIALEN EN MERKAANDUIDINGEN

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of private delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als “..... of gelijkwaardig”.

6.3. TOEGANG TOT DE WERF

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

6.4. NUTSVOORZIENINGEN

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en TV-FM-distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen. De koper is verplicht vanaf het verlijden van de akte en vanaf dat het technisch mogelijk is zijn teller te openen. Teneinde alle installaties te kunnen testen.

6.5. WIJZIGINGEN ALGEMEEN

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de aannemer of bouwheer, in overleg met de ontwerper, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept. De eigenaars – kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

6.6. 10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID

De verzekering 10-jarige aansprakelijkheid is van toepassing.

6.7. VERKOOPSPANNEN : MEETSYSTEEM

De plannen worden opgemeten volgens het geldende opmetingssysteem, namelijk vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheidingsmuur tussen twee appartementen of tot aan de as van de muren van de gemeenschappelijke centrale kern.

Technische schachten gelegen binnen de omtrek van het appartement worden gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement; technische schachten gelegen tussen twee verschillende appartementen worden voor 50% bij elk appartement gerekend.

De terrassen worden opgemeten van de buitenkant van de buitenmuur of terrasrand, tot aan de buitenkant van de buitenmuur van het appartement. Op de verkoopsplannen zijn de afmetingen, maten en oppervlaktes slechts bij benadering opgegeven; afwijkingen in de uitvoering zijn steeds mogelijk. De koper dient dan ook rekening te houden met afwijkingen in de op de plannen vermelde afmetingen, maten en oppervlakten ten opzichte van de uitvoering ervan.

7. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

7.1. PARTIJEN

7.1.1. Bouwheer.

Partijen komen overeen dat de bouwheer al haar rechten en verplichtingen van deze overeenkomst zal overdragen aan een andere aannemer die vanaf de overdracht zal instaan voor de uitvoering van deze overeenkomst. Enkel en alleen de door de bouwheer aan te duiden aannemer, zal bevoegd zijn voor de realisatie van het volledig project.

7.1.2. Architect

Vertegenwoordigd door architect Eeman Ines.

De architect staat in voor alle coördinatie tussen de verschillende partijen.

7.2. WAARBORG

De tienjarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften is van toepassing. De verjaringstermijn vangt aan op het ogenblik van de voorlopige oplevering der werken.

7.3. UITVOERINGSTERMIJN

De uitvoering van de werken bedraagt 275 werkbare dagen na de start der werken. Hierin zijn de dagen weerverlet niet ingerekend.

Het aanvragen van bepaalde wijzigingen door de kopers zal een invloed hebben op de uitvoeringstermijn.

Indien bepaalde wijzigingen t.o.v. de standaarduitvoering niet tijdig worden doorgegeven of er geen aanpassingen worden aangevraagd, wordt het appartement zonder verdere voorafgaande berichtgeving volgens de standaard afwerking (en in de beschikbare kleuren) afgewerkt.

De termijn wordt uitgedrukt in effectief werkbare dagen en zal verlengd worden met alle werkdagen waarbij de aannemer niet heeft kunnen werken ingevolge weersomstandigheden of overmacht.

7.4. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De voorlopige oplevering van de appartementen zal plaats hebben na de volledige uitvoering van het contract en dit binnen de 5 werkdagen na de schriftelijke uitnodiging aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden.

Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief of per mail. De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van voorlopige oplevering bevindt, rekeninghoudende met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering van het appartement.

Tijdens deze voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit document verbindt volkomen de koper.

Het proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de voorlopige aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement. In geen geval kunnen de kopers schilderwerken of andere werken (laten) uitvoeren voor de voorlopige oplevering. Indien dit toch gebeurt, beschouwt de bouwheer dit als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Dit geldt eveneens indien de koper voortijdig het appartement betreft.

Het proces-verbaal van de voorlopige oplevering wordt opgemaakt in tweevoud en door beide partijen ondertekend. Indien de koper niet aanwezig is op de voorgestelde opleveringsdatum, zal de overmaking van de sleutels of de ingebruikname gelden als oplevering.

De eindoplevering van het appartement gebeurt ten vroegste 12 maanden na de datum van de voorlopige oplevering en zal alle eventuele verborgen gebreken dekken met uitzondering van deze gedekt door de wettelijke tienjarige waarborg.

7.5. VERKOOPPRIJS

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs : de verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privé-ruimtes, de telefooninstallaties, de zonnewering, het losstaand meubilair, de decoratiewerken en het plaatsen van de privatieve tellers voor water, aardgas en elektriciteit. De aanduidingen van de huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen.

Zijn eveneens niet in de prijs inbegrepen : aansluitingskosten voor elektriciteit, gas, water, telefoon, internet en TV-distributie, alsmede registratierechten, prijsaanpassingen lonen en grondstoffen, B.T.W. en notariskosten.

Zonneluifels en screens kunnen voorzien worden mits meerprijs.

7.6. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN PARTIJEN

De bouwheer is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de geldende wetgeving enerzijds en de basisakte anderzijds.

De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg naar rechte. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer en na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek gebeuren op het volledige risico van de bezoeker of toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de bouwheer, de architecten of de aannemer in geval van ongeval.

7.7. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die aan het lastenboek, op verzoek van de koper zouden moeten worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofdmuren, gevel en balkdragende muren.

De plannen kunnen alleen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de bouwheer en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn.

Indien de bouwheer oordeelt dat de gewenste wijzigingen in studie kunnen genomen worden, zal de koper hiervoor een studievoorstel voorgelegd worden, omvattende de erelonen voor de architectuur en technische studie.

Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal de studie worden gestart.
Na studie zal door de architect aan de koper een kostprijsberekening voorgelegd worden voor de gevraagde aanpassingen.

Deze kostprijsberekening omvat alle extra aannemingskosten, de erelonen van de architect en studiebureau en alle eventuele bijkomende kosten voor wijzigingen aan de bouwaanvraag enz.

Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord van de koper worden uitgevoerd zullen hem volledig worden aangerekend.

De bouwheer van zijn kant behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de lastenboeken, indien deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd, door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, door de architect en/of andere adviseurs nodig geacht worden. De bouwheer garandeert daarbij het behoud van de kwaliteit.

De documenten i.v.m. gewenste wijzigingen, zullen voor de aanvang van de werken, "voor akkoord" door de koper dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal bij aanvang van deze werken een opleveringsdatum vooropgesteld worden rekening houdend met de extra tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken. Op alle voor akkoord bevestigde veranderingswerken wordt een meerkost van 20% (twintig procent) aangerekend voor de bijkomende administratieve- en coördinatiekosten, met een minimum van 125 euro per interventie.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Indien de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst uit te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht bij de laatste betaalschijf.

Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen. Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaal project.

De afwerkingen nemen slechts aanvang na ondertekening door de klant van de definitieve afwerkingsplannen.

7.8. MATERIALEN

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

7.9. AFWERKING

De afwerking van de privatieven zullen uitgevoerd worden door de firma Govan Bvba, Malsemstraat 18 te 9880 Lotenhulle.

8.0. PLANNEN

De erelonen van de architect zijn enkel inbegrepen in de verkoopprijs van de basis uitvoering van het appartement. De erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn cliënt: de bouwheer.
De binnenhuisinrichting is niet inbegrepen in het ereloon.

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties van kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur. De secties van de kokers worden bepaald in functie van de technische leidingen die zij moeten bevatten. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Dit lastenboek werd opgemaakt op en bevat 28 genummerde pagina's. De hier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen welke slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

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

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

Datum :

De Koper,

De Verkoper,

Naam + voornaam

Handtekening voorafgegaan door handgeschreven tekst
"gelezen en goedgekeurd"