

LIGUSTERHOF

VERKOOPSLASTENBOEK APPARTEMENTEN



EDGE
LIVING

CONTACTGEGEVENS

BOUWHEER/OPDRACHTGEVER

[EDGE Living](#)

L. Thibautstraat 27-b2.3

1500 Halle

ARCHITECT

[ZIN Architecten](#)

Vaartdijk 3-b402

3018 Leuven

STABILITEITSINGENIEUR

[Sweco Belgium](#)

Herkenrodesingel 8B-b3.01

3500 Hasselt

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

[2B Safe](#)

Tiensesteenweg 129 A-b1

3380 Glabbeek

EPB VERSLAGGEVER

[WVK Woning Analyse](#)

Kasteelstraat 12

1730 Asse (Mollem)

Inhoudstafel

1. Voorstelling van het project.....	9
1.1 LOCATIE	9
1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING.....	9
1.3 AANLEG VAN DE OMGEVING	9
2. Afwerking en uitrusting van de privatieve delen.....	10
2.1 AFWERKING VAN DE VLOEREN EN WANDEN.....	10
2.1.1 Vloeren en plinten.....	10
2.1.2 Afwerking van wanden	11
2.2 BINNENSCHRIJNWERK	11
2.2.1. Deuren	11
2.2.2. Vensterbanken.....	11
2.2.3. Binnentrap (duplex)	11
2.3 KEUKEN	11
2.4 SANITAIRE INSTALLATIES	12
2.5 VERWARMING.....	14
2.6 VENTILATIE	14
2.7 ELEKTRICITEIT.....	15
3. Afwerking en uitrusting van de gemeenschappelijke delen.....	17
3.1 VLOEREN.....	17
3.2 WANDEN EN PLAFONDS.....	17
3.3 BINNENDEUREN.....	17
3.4 LIFT.....	17
3.5 VIDEOFOON EN SLEUTELPLAN	17
3.6 SCHRIJNWERK.....	18
3.7 VERWARMING.....	18
3.8 ELEKTRICITEIT	18
3.9 BEWEGWIJZERING.....	18
4. Beschrijving van de algemene bouwwerken.....	19
4.1 ALGEMEEN	19
4.2 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN.....	19
4.3 DRAAGSTRUCTUUR.....	19
4.3.1. Vloerplaat.....	19
4.3.2. Kolommen/balken/muren	19
4.4 VLOER TUSSEN DE APPARTEMENTEN.....	19
4.5 DAKAFWERKING	19
4.6 GEVELS	20
4.7 ISOLATIE.....	20
4.7.1. Thermische isolatie.....	20

4.7.2. Geluidsisolatie	20
4.8 BUITENSCHRIJNWERK	20
4.8.1. Ramen en deuren	20
4.8.2. Borstweringen	20
4.8.3. Garagepoort	20
4.9 TECHNISCHE LEIDINGEN	21
4.9.1. Watertoevoer	21
4.9.2. Afvoer van afvalwater	21
4.9.3. Afvoer van regenwater	21
4.9.4. Recuperatie van regenwater	21
4.9.5. Aansluiting op de riolering	21
4.10 ZONNEPANELEN	21
4.11 LIFTEN	21
4.12 BRANDVEILIGHEID	21
4.13 NUTSLEIDINGEN	22
5. Keuzes en wijzigingen	22
5.1 ALGEMEEN	22
5.2 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER	23
5.3 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER	23
5.4 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER	23
6. Oplevering van het appartement	24
6.1 ALGEMEEN	24
6.2 VOORLOPIGE OPLEVERING	24
6.3 DEFINITIEVE OPLEVERING	25
7. Algemene bepalingen	25
7.1 ALGEMEEN	25
7.2 PLANNEN	25
7.4 MATERIALEN HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN	26
7.5 TOEGANG TOT DE WERF	27
7.6 OPMERKINGEN	27
8. Slotbepaling	28





EDGE LIVING



1. Voorstelling van het project

1.1 LOCATIE

Het project "Residentie Ligusterhof" bevindt zich op de hoek van de Anemonestraat en de Bremstraat langsheen een rustige en verkeersluwe nieuwe wijk, Ligusterhof, op minder dan 2 km van het centrum van Beveren.

1.2 ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van de appartementen.

Het gebouw bestaat uit:

- 5 gelijkvloerse appartementen;
- 7 appartementen op de eerste verdieping;
- 6 appartementen op de tweede verdieping;
- een ondergrondse parking met 18 staanplaatsen en fietsstallingen.

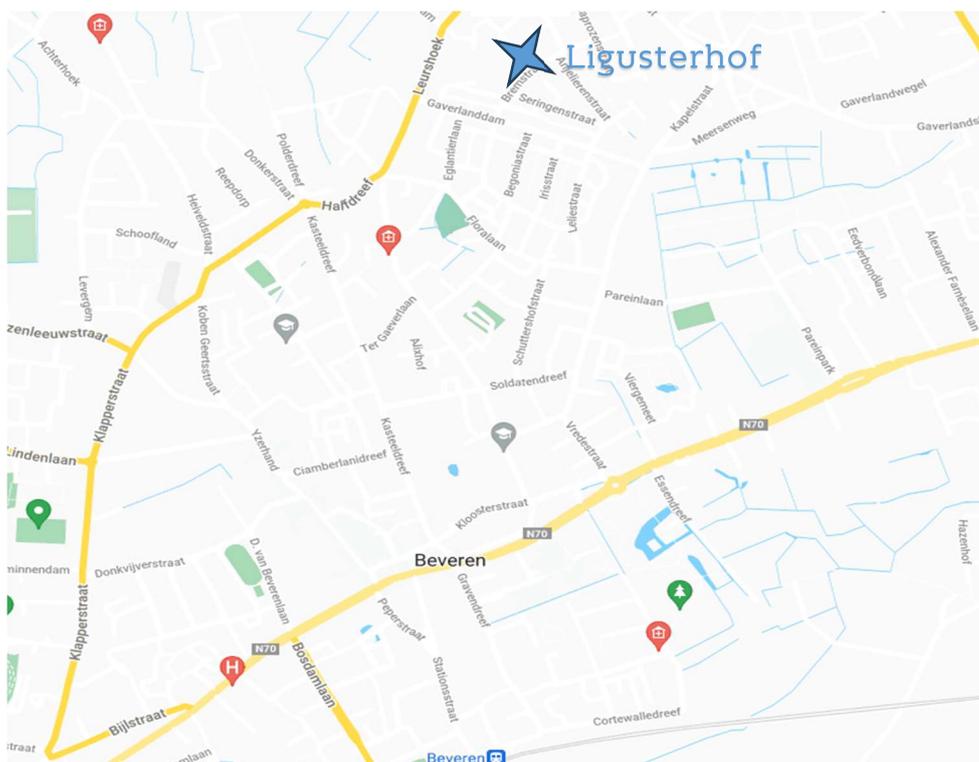
1.3 AANLEG VAN DE OMGEVING

Er wordt voldoende aandacht besteed aan de aanleg van een groene omgeving en tuinzone.

De binnentuin en de zijstrook naast de inrit zijn gemeenschappelijk. De zijstrook naast de inrit is voorzien van 4 staanplaatsen voor bezoekers.

De aanplantingen en de indelingen van de groenzones worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect en/of landschapsarchitect. De toegang tot de voortuintjes is niet afgesloten.

De gelijkvloerse appartementen beschikken over een privaatieve tuinzone, die wordt afgeschermd door middel van inheemse hagen.



2. Afwerking en uitrusting van de privatieve delen

2.1 AFWERKING VAN DE VLOEREN EN WANDEN

2.1.1 Vloeren en plinten

1. Appartement

De prijs van het appartement is inclusief levering en installatie van keramische tegels.

Het leggen van de vloertegels gebeurt loodrecht op de as met standaard grijze voegen, evenwijdig aan de wanden en gelijmd op een dekvloer. Bij de tegels zijn passende plinten voorzien. Er worden geen plinten geplaatst waar wandbetegeling of keukenkasten voorzien zijn.

De keramische vloertegels hebben een afmeting 600x600x10 mm waarbij er keuze is uit verschillende reeksen en/of kleuren.

De voorziene tegels hebben een publieke handelswaarde van 45 €/m² incl. 21% BTW.

De leveranciers worden tijdig gecommuniceerd door de projectverantwoordelijken.



2. Terras

Standaard is een bevloering voorzien bestaande uit keramische terrastegels 600x600x20 mm volgens kleurkeuze van de architect en/of de Opdrachtgever, afgewerkt aan de bovenzijde met een antisliplaag.



Alle terrassen worden uitgevoerd in eenzelfde tegel zodat een uniform geheel ontstaat.

De terrastegels worden losliggend (uitgezonderd terrassen glv) geplaatst met open voeg. De omvang en de grootte van de terrassen zijn af te lezen op de plannen.

2.1.2 Afwerking van wanden

De wanden van de appartementen zijn opgebouwd uit gipsblokken of voorzien van een dunpleisterlaag die klaar is voor de schilder.

Bij de voorlopige oplevering aanvaardt de Koper dat het pleisterwerk lichte oppervlakkige oneffenheden kan vertonen. Het schuren van de onderlaag en het schilderen na de voorlopige oplevering van de werken zijn voor rekening van de Koper. De verticale wanden rond het ligbad en/of de doucheruimte worden betegeld tot aan het plafond. Het plaatsen van de wandtegels gebeurt loodrecht op de as met voegen, evenwijdig aan de wanden, kleur vergelijkbaar met die van de vloertegels.

De wandtegels zijn van hetzelfde type en reeks als de vloertegels met afmetingen van 300 x 600 x 10 mm. De publieke handelswaarde van het materiaal bedraagt 45 €/m² incl. 21% BTW.

2.2 BINNENSCHRIJNWERK

2.2.1. Deuren

De schilderklare binnendeuren hebben een tubulaire vulling, met MDF-kozijnen (eveneens klaar voor de schilder) en inox deurbeslag en kruk, sloten op badkamer en wc.

De toegangsdeuren tot de appartementen zijn uitgerust met een cilinderslot en driepuntsvergrendeling. Deze deuren zijn vervaardigd uit aluminium met glaspaneel, kleur dezelfde als deze van het buitenschrijnwerk.

2.2.2. Vensterbanken

De venstertabletten (indien van toepassing) nabij de ramen worden uitgevoerd in witte composietsteen, dikte 2cm, zichtbare kanten afgewerkt met vellingkant 2mm.

2.2.3. Binnentrap (duplex)

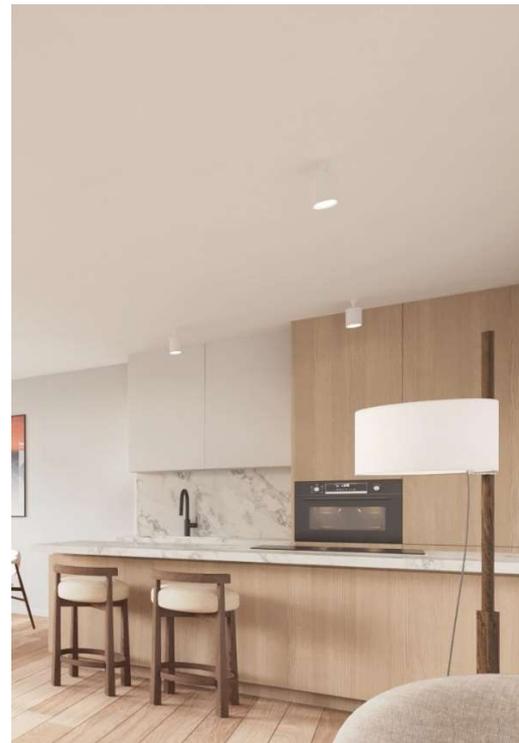
De trap wordt uitgewerkt in hout met treden uit samengestelde beuk, gevernist in een natuurlijke kleur. De trap wordt voorzien van een houten en/of RVS handgreep.

2.3 KEUKEN

Elke wooneenheid is uitgerust met een keuken.

De publieke handelswaarde van de keuken incl. plaatsing bedraagt:

12.500 € incl. 21% BTW.



De keuken wordt minimum uitgerust met:

- opbergmeubilair, binnen- en buitenzijde afgewerkt met een melaminelaag;
- een werkblad uit laminaat;
- spoelbak in roestvrij staal met keukenkraan;
- huishoudtoestellen: een multifunctionele oven, een inductie kookplaat, een dampkap met koolstoffilter en geïntegreerd licht, koelkast met vriesvak, vaatwasser.

2.4 SANITAIRE INSTALLATIES

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het waterdistributiebedrijf, inclusief de stopkranen, terugslagkleppen en overige toebehoren.

De waterdistributie vindt plaats via individuele meters dewelke zich in de kelder bevinden.

De toevoerleidingen voor warm en koud water zijn buizen uit polyethyleen en voorzien van de nodige collectoren. Alle bovengrondse afvoerbuizen zijn gemaakt van PE en/of PVC.

Elke wooneenheid is uitgerust met sanitaire toestellen.

De publieke handelswaarde van de sanitaire toestellen bedraagt:

4.750 € incl. 21% BTW.

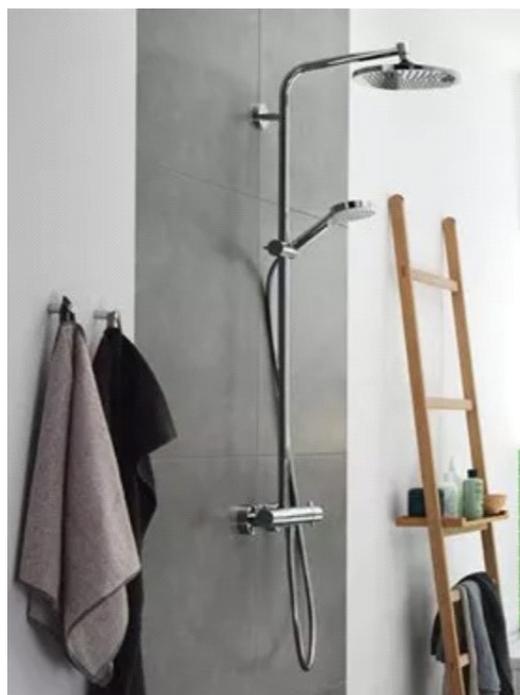
Het sanitair zal minstens bestaan uit:

1. Douche

- platte witte douchebak in acryl, met afmetingen volgens het type appartement (afgebeeld model Soul van Villeroy & Boch);



- thermostatische mengkraan;
- regendouche (afgebeeld model Crometta S van Villeroy & Boch);
- vaste zijwand van doorzichtig veiligheidsglas.



2. Lavabomeubel

- witte wastafel geïntegreerd in houten badkamermeubel met deuren.
- Afmetingen: 90 of 120 cm naargelang het type plan van het appartement (afgebeeld model INDA Leo 2.0);
- spiegel met geïntegreerde ledverlichting;
 - verchromde mengkraan met lediging.



3. Toilet

- hangtoilet met softclose-systeem (afgebeeld model Saval van Villeroy & Boch);
- inbouwstortbak en 2-knops bedieningsplaat;
- handwasbak in wit porselein (afgebeeld model Architectura van Villeroy & Boch);
- verchromde koudwaterkraan.



4. Wasplaats/berging

- dubbele dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de wasmachine;
- afvoer in opbouw in afwachting van eventuele verdere aansluitingen (o.a. wasmachine) door de Koper te voorzien;
- de eventuele droogkast moet functioneren met condensatie in gesloten circuit en kan aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine;
- de wasmachine en droogkast zijn niet begrepen in de prijs.

5. Keuken

- aansluiting op koud en warm water, twee Schellkranen (met een dubbele dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de vaatwasser) en een afvoer.



2.5 VERWARMING

Er wordt een geothermische warmtepomp (incl. extern of ingebouwd boiler vat) geplaatst welke zorgt voor zowel verwarming als voor sanitair warm water. Het volledige appartement is voorzien van vloerverwarming.

De verwarming wordt aangestuurd door een elektronische kamerthermostaat in de woonkamer. Individuele regeling per kring kan manueel gebeuren via de collectoren en/of elektronisch gestuurd tegen meerprijs.

De plaats waar de thermostaat wordt aangebracht, zal bepaald worden door de aannemer/ Opdrachtgever in samenspraak met de Koper.

De hierna vermelde temperaturen zijn gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10 °C. Er wordt uitgegaan van een temperatuur van +10 °C voor het aanpalende appartement.

- Woonkamer, keuken en slaapkamers: 21 °C
- Badkamer, doucheruimte: 24 °C

In de overige kamers (inkomhal, nachthal, wasplaats, toilet, enz.) wordt vloerverwarming geplaatst al dan niet volgens vraag en/of noodzakelijk volgens de warmteverliesberekening.

In optie kan ook een koeling via de warmtepomp bekomen worden.

De collectieve boringen nodig voor het gesloten verticaal bodemsysteem zijn niet in de aanneming inbegrepen en worden door de aannemer berekend in functie van de samenstelling van de grondlagen op de plaats van het project. Deze worden verrekend volgens de quotiteiten.



2.6 VENTILATIE

De wooneenheden worden geventileerd met een individueel ventilatiesysteem van het type D.

De ventilatieleidingen zijn ingebouwd in de betonnen plafondplaat en/of vloerpakket. Volgens technische noodwendigheid worden deze mogelijks geplaatst in een verlaagd plafond. In de technische ruimte zijn ze steeds in opbouw. De witte luchtopeningen zijn overal zichtbaar. Optioneel kunnen designventielen aangeboden worden.

Er worden voorzorgsmaatregelen genomen om het geluid van de ventilatoren die door kanalen worden verspreid en het geluid van luchtkanalen en ontluchtingsopeningen tot een minimum te beperken.

In de keuken is een dampkap voorzien. Om de energiekwaliteit van het gebouw en het ventilatiesysteem te respecteren, zijn dit dampkappen met recirculatie in combinatie met een luchtfiltermodule.

Voor het gebruik van een droogkast is een droogkast met condensatie verplicht. Het is verboden om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de afvoerkanalen van de wasplaats.

2.7 ELEKTRICITEIT

De elektrische installaties worden uitgevoerd overeenkomstig de normen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) inclusief de homologatie door een door de overheid erkend controleorganisme. Deze installaties zijn verschillend per appartement en ingebouwd in de gepleisterde muren en plafonds.

Installatiewijze: wisselstroom 230 V, 40 ampère met kabel, stopcontacten en schakelaars.

Er zijn verschillende verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen en de liften. In elk appartement is een individueel schakelbord met automatische en differentiële zekeringen beschikbaar.

De schakelaars en stopcontacten van de wandcontactdozen zijn modern en standaard wit van kleur (model Niko of gelijkwaardig).

Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen, met uitzondering van terrassen en gemeenschappelijke delen. Daar bepaalt de architect de keuze van de verlichtingsarmaturen omwille van de uniformiteit.

Het leveren en plaatsen van de tellerkast en meters is niet in de aanneming inbegrepen en wordt door de aannemer/nutsmaatschappijen uitgevoerd en verrekend volgens de quotiteiten.

De Koper krijgt een basisvoorstel overgemaakt dat hij/zij kan bespreken met de desbetreffende installateur. Indien gewenst kan men het elektrisch plan aanpassen naar eigen wensen. Een gedetailleerd plan zal hiervan opgemaakt worden.



Standaard is minimum de volgende elektrische uitrusting voorzien (basisplan per appartement op aanvraag verkrijgbaar bij de Opdrachtgever):

Inkom(hal)

- deurbel bij de ingang van het appartement;
- 2 verlichtingspunten met 2 wisselschakelaars;
- 2 stopcontacten ter hoogte van de plint;
- 1 rookmelder (op batterij);
- 1 extra verlichtingspunt en schakelaar (A 0.3 en D 1.4).

Afzonderlijk toilet

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar.

Badkamer

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 aansluiting voor een verlichting geïntegreerd in de spiegel;
- 1 stopcontact ter hoogte van de plint;
- 1 dubbel stopcontact.

Woon- en eetkamer

- 2 verlichtingspunten met telkens twee wisselschakelaars;
- 3 enkele en 2 dubbele stopcontacten;
- 1 internetaansluiting 1x UTP (tv);
- 1 thermostaat;
- 1 videofoon met elektrische deuropener voor de toegangsdeur van het gebouw.

Keuken

- stopcontacten voor alle toestellen (volgens punt 2.3);
- 2 dubbele stopcontacten, werkblad;
- 2 verlichtingspunten met schakelaar.

Wasplaats/technische ruimte/berging

- 1 verlichtingspunt boven de deur met schakelaar;
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast;
- 1 voeding voor de warmtepomp;
- 1 voeding voor de ventilatie-eenheid;
- 1 dubbel stopcontact voor de modem en de tv-aansluiting (opbouw);
- laagspanningsbord van het appartement;
- kabelgoot in opbouw;
- binnenkomende kabels voor telefonie vanuit de technische koker.

Grote slaapkamer(s)

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 2 enkele en 1 dubbel stopcontact;
- 1 internetaansluiting 1x UTP (tv).

Andere slaapkamer(s) *(indien van toepassing)*

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 dubbel stopcontact;
- 1 enkel stopcontact.
- 1 internetaansluiting 1x UTP.

Terras

- 1 verlichtingspunt met een schakelaar in de aangrenzende binnenruimte, met een verlichtingsarmatuur volgens de keuze van de Opdrachtgever.

Elk appartement heeft een individuele teller van de netbeheerder, geïnstalleerd in een gemeenschappelijk meterlokaal.

Opgepast: inbouwspotten vereisen goedkeuring van ingenieur en Opdrachtgever, tijdig doorgeven.

3. Afwerking en uitrusting van de gemeenschappelijke delen

3.1 VLOEREN

De vloeren van de hal en de patio op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn afgewerkt in gepolierd beton en/of een vloer in keramische en/of betontegels op tegeldragers, kleur steeds volgens de keuze van de architect en de Opdrachtgever.

De trappen van de traphallen worden uitgevoerd in gladgestreken, grijs beton met antislip-trapneuzen die in de treden zijn ingewerkt, een gelijkwaardige trapbekleding is ook mogelijk.

In de kelderverdieping liggen dekvloeren of vloeren in gepolijst beton.

3.2 WANDEN EN PLAFONDS

Verticale wanden zijn voorzien van gevelbepleistering met een kleur gekozen door de Opdrachtgever en de architect. De plafonds zijn afgewerkt met eenzelfde gevelbepleistering en/of voorzien in geprefabriceerd beton.

De wanden en plafonds in parking en bergruimtes zijn afgewerkt in ruw metselwerk of zichtbeton. In de parking en bergruimtes worden technische leidingen in opbouw aangebracht.

3.3 BINNENDEUREN

De deuren hebben een tubulaire vulling, met MDF-kozijnen en deurgrepen in aluminium of RVS naargelang de keuze van de Opdrachtgever en architect. Zij voldoen aan de geldende normen qua brandveiligheid.

3.4 LIFT

In het gebouw is een lift aanwezig die toegang geeft tot de appartementen.

De wanden zijn gemaakt van plaatstaal. De liftcabine is uitgerust met een spiegel en ledverlichting.

Afwerking van de wanden en het bedieningspaneel volgens de keuze van de Opdrachtgever en architect.



3.5 VIDEOFOON EN SLEUTELPLAN

Alle appartementen zijn uitgerust met een videofoonsysteem (afgebeeld model Classe 100 Bticino).

Elk appartement is uitgerust met een videofoon en een deurbel bij de ingang.

De toegangsdeuren worden uitgerust met individuele cilindersloten. Er wordt een sleutelplan op maat uitgewerkt voor het volledige gebouw.



3.6 SCHRIJNWERK

De trappenhuisen zijn voorzien van metalen leuningen.

De brievenbussen worden verzameld nabij de ingang van het gebouw en/of volgens aangeven door de gemeente, uitzicht en model volgens keuze door architect en de Opdrachtgever.

3.7 VERWARMING

In de gemeenschappelijke delen is geen verwarming voorzien.

3.8 ELEKTRICITEIT

De verlichtingsarmaturen worden gekozen door de Architect en de Opdrachtgever. Ze worden aangestuurd door drukknoppen met een timer of door een bewegingsmelder.

De noodverlichting voldoet aan de geldende normen. Nabij de voordeur van het gebouw bevindt zich een videofoon met buitenpost.

3.9 BEWEGWIJZERING

- huisnummer (cfr. aanduiding gemeente) op de buitengevel, naast de ingang van het gebouw;
- pictogrammen met aanduiding van de verdieping en de veiligheidssignalisatie;
- nummering parkings;
- vloermarkeringen in de parking.



4. Beschrijving van de algemene bouwwerken

4.1 ALGEMEEN

Dit project wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, met oog op de stevigheid en esthetiek van het gebouw. De Koper aanvaardt de staat van het gebouw zoals voorzien door de architect en de studiebureaus.

4.2 GRONDVERZET EN FUNDERINGEN

De graafwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde een correcte uitvoering van alle werkzaamheden voor aansluitingen van funderingen, leidingen en riolering te realiseren. De aanwijzing van funderingen op de plannen van de architect is indicatief. De funderingen worden definitief bepaald na een studie door de ingenieur en is gebaseerd op de resultaten van de bodemanalyse en de berekening van de draaglast van het gebouw. Bijgevolg bepaalt de ingenieur het juiste type, de afmetingen en de kwaliteit van het beton van de funderingen.

4.3 DRAAGSTRUCTUUR

Muren, vloeren, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van architect en ingenieur. De architecturale plannen zijn indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast volgens de stabiliteitsberekeningen. Alle constructies in gewapend beton voldoen aan de Belgische normen ter zake.

4.3.1. Vloerplaat

Vloerplaat in gewapend beton, met een dikte volgens de berekening van de stabiliteitsingenieur.

4.3.2. Kolommen/balken/muren

Geprefabriceerd gewapend beton of ter plaatse gestort beton, naar keuze van de aannemer.

Metselwerk in snelbouwsteen, betonblokken of kalkzandsteen naar keuze van de architect en berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

4.4 VLOER TUSSEN DE APPARTEMENTEN

- afwerking van de vloer volgens de keuze van de Koper;
- dekvloer volgens het principe van de "zwevende dekvloer";
- geluidsisolatiemembraan, inclusief isolatiestroken die omhoog langs de muren worden aangebracht;
- isolerende dekvloer met ingewerkte technische leidingen;
- draagstructuur;
- dunpleister op beton.

4.5 DAKAFWERKING

- platte daken bedekt met zonnepanelen;
- waterdichtheid conform BUtgb of EUtgb;
- dakrand met randprofiel;
- thermische isolatie;
- dampscherm;
- hellingsbeton, indien nodig hellingsisolatie bij platte daken.

4.6 GEVELS

Definitieve kleuren en overige esthetische aspecten volgens de keuze van de Opdrachtgever en de architect.

Afwerking van de gevels:

- lichtrode gevelsteen met prefab betonelementen aan de straatzijde;
- de binnengevel (zijde patio) wordt afgewerkt met een gevelbepleistering.

4.7 ISOLATIE

4.7.1. Thermische isolatie

Dikte, plaats en type isolatie volgens de toepassing en de berekening door de EPB-verslaggever en conform aan de geldende wetgeving op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

4.7.2. Geluidsisolatie

Alle scheidingsmuren tussen verschillende wooneenheden worden ontdubbeld. In deze spouw wordt een zachte akoestische isolatieplaat geplaatst om geluidsoverdracht tot een minimum te beperken.

Ter voorkoming van contactgeluiden, wordt de vloerplaat voorzien van een geluidsisolatiemembraan, inclusief isolatiestroken die omhoog langs de muren worden aangebracht.

4.8 BUITENSCHRIJNWERK

4.8.1. Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk en de buitendeuren en -vensters van de privatieve delen worden uitgevoerd in aluminium met een thermische onderbreking, lichtgrijs gemoffeld en/of geanodiseerd, volgens de keuze van de architect. Zoals blijkt uit de plannen zijn er zowel vaste ramen als schuif-, draai/kantelbare ramen.

De gebruikte profielen zijn van hoge kwaliteit en garanderen een dichtheid conform de geldende eisen voor lucht- en waterdichtheid. Zij zijn bestand tegen normale weersomstandigheden. Voor de thermische isolatie is alle buitenschrijnwerk uitgerust met min. dubbele beglazing. De U-waarde van de beglazing bedraagt maximaal 1,0 W/m²K.

De beglazingsdiktes en isolatiewaarden komen overeen met de wetgeving en EPB-normen die van kracht zijn op het moment dat de bouwvergunning werd aangevraagd.

4.8.2. Borstweringen

De borstweringen van terrassen, balkons en patio bestaan uit verticale spijlen en de architect bepaalt de bevestigingswijze en uitzicht.

4.8.3. Garagepoort

De elektrische motor van de garagepoort wordt van buitenaf op afstand bediend (één afstandsbediening per parkeerplaats) en binnenin met een duwknop "openen-sluiten". De poort sluit automatisch.



4.9 TECHNISCHE LEIDINGEN

4.9.1. Watertoevoer

De koudwaterleidingen vertrekken in de technische ruimtes door de gemeenschappelijke verticale technische koker en de dekvloer van het appartement.

4.9.2. Afvoer van afvalwater

De afvalwaterleidingen lopen door de dekvloer van het appartement, de gemeenschappelijke verticale technische koker en door de kelderplafonds.

4.9.3. Afvoer van regenwater

De verticale regenwaterpijpen met de juiste diameter worden gepositioneerd volgens de situatie in verticale trechters of zichtbaar in de gevel en/of onzichtbaar in de spouw van de gevel. Een waterdichte verbinding met het dak wordt gemaakt door middel van dakaansluitingen.

4.9.4. Recuperatie van regenwater

Er is een regenwaterreservoir en een infiltratiebekken aanwezig. Hun volumetrische capaciteit werd berekend op basis van de normen die golden ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning. Dit water wordt met name gebruikt voor het spoelen van de toiletten. Bij de gelijkvloerse appartementen met tuin is een buitenkraan (op regenwater) aan het terras voorzien.

4.9.5. Aansluiting op de riolering

Deze aansluiting gebeurt in overeenstemming met de gemeentelijke verordening. De posities van de riolen worden indicatief op het bouwplan aangegeven. De exacte plaatsen en de secties worden ter plekke door de aannemer bepaald op basis van een technische studie door de bevoegde ingenieur en/of de architect.

4.10 ZONNEPANELEN

De zonnepanelen worden op het platte dak geplaatst. Elk appartement heeft (indien nodig) een aantal zonnepanelen, exacte aantal volgens de toepassing en de berekening door de EPB-verslaggever om aan het vooropgestelde E-peil te voldoen.



4.11 LIFTEN

Elke traphal is uitgerust met een elektrische lift. De lift is uitgerust met schuifdeuren die automatisch sluiten, met een vrije doorgang van minimaal 90 cm.

4.12 BRANDVEILIGHEID

Alle toestellen, in het bijzonder branddeuren, muurhaspels en poederblussers, worden geïnstalleerd overeenkomstig het advies van de brandweer bij de bouwvergunning en de Koninklijke besluiten van 17 juli 1994 en 7 december 2016. In trappenhallen, op de verdiepingen, in gangen, en parkeerplaatsen zijn noodverlichting en bewegwijzering voorzien. In de appartementen zijn autonome rookmelders voorzien.

Eventuele rook wordt via de dakkoepels uit de trappenhuizen afgevoerd.

4.13 NUTSLEIDINGEN

Alle meterkasten, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, rioleringsaansluiting, ...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

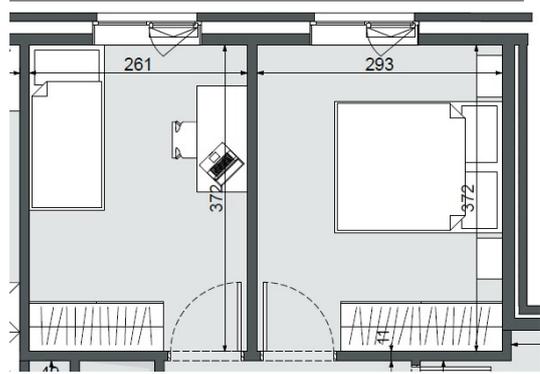
Deze worden betaald volgens het aantal duizendsten in de gemene delen van het gebouw en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10% voor wat betreft de nutsvoorzieningen.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Bijkomend zijn de collectieve boringen nodig voor het gesloten verticaal bodemsysteem niet in de aanneming inbegrepen. Deze worden door de aannemer berekend in functie van de samenstelling van de grondlagen op de plaats van het project.

Voor deze aansluitingen en voor het uitvoeren van de boringen (ifv. de geothermische warmtepomp) wordt een aparte provisie voorzien van 5.000 € (excl. btw) per appartement, dewelke bij definitieve afrekening zal worden verrekend.



5. Keuzes en wijzigingen

5.1 ALGEMEEN

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de Opdrachtgever. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de Opdrachtgever, de hoofdaannemer of 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 appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek of de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

5.2 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/Opdrachtgever/architect 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 van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

5.3 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan dit lastenboek en aan de plannen en/of de voorziene materialen te vervangen door materialen van een evenwaardige kwaliteit of een gelijkwaardige of superieure functionaliteit voor de verbetering van technische aspecten en/of het comfort van de Kopers om technische, logistieke, juridische, esthetische of economische redenen.

In geen enkel geval kunnen dit soort wijzigingen aanleiding geven tot een vraag van de Koper op schadevergoeding of compensatie.

5.4 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/Opdrachtgever (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 de koper maximaal 75% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/Opdrachtgever, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/Opdrachtgever 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.

6. Oplevering van het appartement

6.1 ALGEMEEN

De gebruikte afwerkingsmaterialen worden door de aannemer beschermd voor de duur van de uitvoering tot de voorlopige oplevering van het appartement. De Opdrachtgever voorziet een schoonmaakbeurt op het einde van de werken. Het appartement wordt borstelschoon en vrij van vuilnis of materiaalresten opgeleverd.

Om de installaties te controleren en het beheer te vergemakkelijken, worden alle meters door de aannemer of de Opdrachtgever namens de Opdrachtgever geopend. De Opdrachtgever duidt één enkele distributiemaatschappij aan per installatie. Bij de voorlopige oplevering worden de tellers overgedragen aan de Koper.

6.2 VOORLOPIGE OPLEVERING

De voorlopige oplevering gebeurt op twee tijdstippen:

1. Oplevering van de gemeenschappelijke delen

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (hal, kelderverdieping, gemeenschappelijke delen, daken, gevels, ...) gebeurt in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de syndicus, de aannemer, de architect en de Opdrachtgever.

Het doel van deze voorlopige oplevering is de staat vast te stellen waarin de gemeenschappelijke delen zich bevinden.

2. Oplevering van de privatieve delen

De oplevering van de privatieve delen (appartement, kelder en parking) vindt plaats in aanwezigheid van de Koper en een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever. De voorlopige oplevering van het appartement bevestigt de voltooiing van de werken als geheel met uitzondering van enkele kleine opmerkingen die binnen 60 werkdagen kunnen worden opgelost en met uitzondering van bijkomende leveringstijden voor het ene of het andere materiaal.

In het proces-verbaal van de voorlopige oplevering kunnen een aantal bemerkingen zijn opgenomen, op voorwaarde dat deze de ingenottreding van het pand niet in de weg staan, overeenkomstig de bestemming. De ingebruikname van de woning door de Koper brengt automatisch met zich mee dat de Koper op de datum van ingebruikname zonder voorbehoud een voorlopige oplevering aanvaardt.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect, zoals bepaald in artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt een aanvang bij de ondertekening van het proces-verbaal van de voorlopige oplevering van het appartement.

Indien er na de voorlopige oplevering lichte scheurtjes in de wanden en plafonds ontstaan als gevolg van een normale zetting van het gebouw of van de zetting van materialen, kunnen deze niet worden toegeschreven aan een ontwerp- of uitvoeringsfout. De herstelling van deze scheurtjes is voor rekening van de Koper.

Op de datum van de voorlopige oplevering:

- betaalt de Koper het openstaande saldo van de aankoopprijs van zijn appartement (en de bijkomende kosten als gevolg van eventuele wijzigingen en voor de aansluiting van de meters en de uitgevoerde boringen);
- wordt het proces-verbaal van voorlopige oplevering door de verschillende partijen ondertekend;
- worden de sleutels van het appartement aan de Koper overhandigd (indien saldo voldaan);

6.3 DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen en van de privatieve delen moet plaatsvinden binnen het jaar na de voorlopige oplevering. Tenzij op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de syndicus (in het geval van de gemeenschappelijke delen) of van de Koper (in het geval van privatieve delen), is de oplevering definitief één jaar na de voorlopige oplevering en loopt dan de garantietermijn af overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake. Het doel van de definitieve oplevering is na te gaan of geen verborgen gebreken werden ontdekt gedurende deze periode van één jaar en of alle opmerkingen uit de voorlopige oplevering daadwerkelijk werden ingelost.



7. Algemene bepalingen

7.1 ALGEMEEN

Dit lastenboek heeft tot doel de uitvoering en de afwerking te beschrijven van de wooneenheden en het gebouw waarin deze zich bevinden. Voor verdere inlichtingen betreffende de afmetingen van de appartementen, de technische uitrusting, enz. fungeren de architecturale en de technische plannen als referentie. Voor de beschrijving van de afwerkings- materialen van privatieve delen heeft dit lastenboek voorrang op de plannen.

7.2 PLANNEN

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoop-overeenkomst.

Voor wat betreft de afwerking van het appartement zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De indeling en de componenten van de badkamer, de keuken, het meubilair, afvoerbuizen, de algemene verwarming, sanitaire en elektrische installatie, getekend op de plannen van de architect, zijn louter informatief en worden in praktijk enkel uitgevoerd zoals met de Koper wordt overeengekomen via de onderaannemers en het lastenboek.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen 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 akkoord van de kopers.



7.3 ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/Opdrachtgever, 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 en ingenieur, zijn ten laste van de Koper.

7.4 MATERIALEN HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

De Opdrachtgever 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de Opdrachtgever meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren. Of omdat de Opdrachtgever 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 voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "publieke handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de geafficheerde verkoopprijs, inclusief 21% belasting op de toegevoegde waarde (BTW), van de materialen. De plaatsingskost is dus nooit inbegrepen in de publieke handelswaarde.

7.5 TOEGANG TOT DE WERF

Noch bezoekers, noch de Koper hebben toegang tot de werf, tenzij na afspraak en vergezeld door een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever.

Gedurende deze bezoeken dienen bezoekers de veiligheidsvoorschriften na te leven die op de werf gelden en de aanwijzingen van de Opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger op te volgen. In alle gevallen is een plaatsbezoek uitsluitend op risico van de bezoeker. De aannemer zorgt voor de tijdelijke omheining rond de werf. Deze omheining verhindert de toegang van derden tot de werf. De Opdrachtgever mag publiciteit aanbrengen op de omheining.

7.6 OPMERKINGEN

De verkoopprijs van het appartement omvat niet:

- de verlichtingsarmaturen, behalve in de gemeenschappelijke ruimtes en op de privéterrassen en -balkons;
- gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
- de meubelen;
- open of gesloten haarden;
- het schilderen van de privatieve delen (wanden, plafonds, interieurtimmerwerk, ...).

Alle illustraties in dit lastenboek zijn louter indicatief. Wijzigingen in functie van uitvoering, keuzes materialen of wettelijke verplichtingen zijn steeds mogelijk en worden in voorkomend geval door de koper als aanvaard beschouwd.



8. Slotbepaling

Dit bestek bevat 28 bladzijden en 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 oriëntatie.

Wij werken volgens de Wet Breyne welke de Koper 100% voltooiingsgarantie waarborgt.

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 hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de Koper uitgelegd. De Koper verklaart dat het appartement / garage / staanplaats / bergruimte werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Appartement nr.

Autostaanplaats nr.

Datum ondertekening:

Voor akkoord

Voor akkoord

De Koper

De Verkoper