



CASTOR

Lastenboek

Inhoudsopgave

I. PROJECTTEAM	4
II. ALGEMEEN.....	4
1) Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften :	4
2) Leidinggevend architect.....	4
3) Technische studies	4
4) Nutsvoorzieningen	4
5) Stedenbouwkundige vergunning	5
6) EPB.....	5
III. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
IV. ALGEMENE WERKEN	5
1. Ondergrondse ruwbouwwerken.....	5
a. Funderingen.....	5
b. Riolering.....	5
c. Nutsvoorzieningen.....	6
d. Maatregelen tegen opstijgend vocht	6
2. Bovengrondse ruwbouwwerken.....	6
a. Dragende structuur	6
b. Metselwerk.....	6
c. Gevels	6
d. Thermische isolatie.....	6
e. Akoestische isolatie	7
f. Dakwerken.....	7
g. Buitenschrijnwerk.....	7
V. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	8
1. Vloerafwerking	8
2. Wandbekleding	8
3. Plafond	8
4. Binnenschrijnwerk.....	8
5. Elektriciteit	9
6. Sanitair	9
7. Lift	9
8. Buitenaanleg.....	9
9. Trap.....	9
VI. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN.....	10
1. Vloerbekleding	10

a.	Tegelvloeren	10
b.	Laminaat	10
2.	<i>Wandbekleding</i>	10
a.	Wandtegels.....	11
3.	<i>Plafond</i>	11
4.	<i>Binnenschrijnwerk</i>	11
a.	Deuren	11
b.	Gordijnkasten	12
c.	Toeichtluiken.....	12
d.	Vensterbanken	12
5.	<i>Elektriciteit</i>	12
6.	<i>Sanitair</i>	13
7.	<i>CV en warmwaterproductie</i>	13
8.	<i>Hernieuwbare energie</i>	14
9.	<i>Ventilatie</i>	14
10.	<i>Keuken</i>	14
11.	<i>Terrassen / Tuinen</i>	14
12.	<i>Particuliere handelswaardes, exclusief BTW</i>	15
13.	<i>Uiterste keuzedatum van de afwerking</i>	15
14.	<i>Klantenbegeleiding</i>	15
15.	<i>Handelsruimtes</i>	15
VII.	ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	16

Verkooplastenboek Vrasenestraat 10-12 9120 Beveren-Waas

I. PROJECTTEAM

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal.

- Architect: Sass Architecten
- Ingenieur stabiliteit: Concreet
- Epb en veiligheid: Studiebureau Van Craen

II. ALGEMEEN

1) Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften :

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordeningen van de Bouwtoelating

2) Leidinggevend architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en binnenhuisarchitectuur gevraagd door de koper. Hiervoor wordt een overeenkomstig ereloon aan de koper aangerekend. Het aanbrengen van wijzigingen dient door de aannemer/promotor te worden toegestaan.

Verder wordt in dit verkooplastenboek met architect, de leidinggevende architect bedoeld.

3) Technische studies

Het ereloon van de studiebureaus is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een overeenkomstig ereloon aan de koper worden aangerekend.

4) Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, T.V.-FM-distributie, internet), de coördinatiekost van de aannemer en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer worden aangevraagd voor rekening van de koper voor de voorlopige oplevering.

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

nutsmaatschappijen wordt 10% coördinatiekost aangerekend door de aannemer voor de coördinatie van deze werken.

5) Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor deze residentie werd afgeleverd door gemeente Beveren op 4 maart 2024, met dossiernummer OMV_2023141687-CVB.

6) EPB

Het bouwproject valt onder de EPB-eisen voor aanvragen vanaf 1 januari 2018. Dit houdt in dat de thermische isolatie minimaal moet voldoen aan S31 en een energieprestatie van E40.

Wij voorzien echter onderstaande label zodat u reeds conform bent met de toekomstige normeringen en onderstaande fiscale voordelen heeft:

Appartementen: BEN label E10

Het ereloon voor de EPB-verslaggeving is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een overeenkomstig ereloon aan de koper worden aangerekend.

III. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Een perceel grond gelegen in de Vrasenestraat 8-12 9120 Beveren-Waas, kadastraal bekend als afdeling 46502, sectie D, 0199 H, 0207 M, 0197 L, 0199 K.

- 11 Appartementen
- 2 Handelspanden
- 10 autostaanplaatsen
- 1 Mindervalide openstaanplaats
- 17 Fietsstaanplaatsen

IV. ALGEMENE WERKEN

1. Ondergrondse ruwbouwwerken

a. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel hypothetisch en wordt definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur, die zich steunt op de resultaten van het grondonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

De buitenwanden van de ondergrondse constructies worden in beton uitgevoerd.

b. Riolering

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen, net als alle afvoeren in de appartementen worden voorzien in kunststof (BENOR-gekeurd). In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen, zodanig dat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het gedeelte dat ingegraven is, wordt eveneens uitgevoerd in kunststof. De aansluiting op de moerriool gebeurt volgens de gemeentelijke bepalingen. Indien ingevolge deze gemeentelijke bepalingen, regenput, bufferput of andere dient geplaatst te worden, wordt deze uitgevoerd in beton of kunststof.

De privé-waterafvoerinstallatie zal worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

c. Nutsvoorzieningen

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de nodige doorvoeren voor het aansluiten van de nutsleidingen in het meterlokaal op het gelijkvloers aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig, onder verantwoordelijkheid van de aannemer.

d. Maatregelen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

2. Bovengrondse ruwbouwwerken

a. Dragende structuur

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structuurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en –codes.

Volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur worden waar nodig structurele elementen voorzien in staal.

Volgende elementen worden voorzien in (gewapend) beton:

- Alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gestorte platen.
- Alle balken, wanden, kolommen en trappen nodig volgens de stabiliteitsberekeningen
- Binnentrappen en liftkernen, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen
- Uitkragende terrassen aan de gevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd zichtbeton. De verankering wordt thermisch onderbroken ten einde koudebruggen te vermijden.

Nota: De indicaties op de plannen zijn louter informatief: alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

b. Metselwerk

Het bovengronds dragend metselwerk bestaat hoofdzakelijk uit snelbouw of gelijkwaardig (dikte volgens berekening van de stabiliteitsingenieur en ingenieur akoestiek).

De niet-dragende scheidingswanden en voorzetwanden in de appartementen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit massieve gipsblokken met glad oppervlak – dikte 10cm, y-tong, cellenbeton of snelbouw.

c. Gevels

De gevels worden grotendeels uitgevoerd in paramentmetselwerk. Het gevelmetselwerk wordt opgevoegd in een nader te bepalen kleur in harmonie met de gevelsteen. Kleuren worden bepaald door de architect en de bouwheer.

De delen gevel die in hout zijn voorzien worden uitgevoerd in een materiaal later te bepalen door de architect.

d. Thermische isolatie

De paramentgevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van de nodige thermische isolatie type PUR/PIR, dikte volgens het epb verslag

Op de platte daken wordt PUR/PIR isolatie aangebracht, dikte volgens het epb verslag.

e. *Akoestische isolatie*

Om het normaal akoestisch comfort volgens de voorschriften “Akoestische criteria voor woongebouwen” (NBN S 01-400-1) te verzekeren, worden de scheidingswanden tussen twee appartementen ont dubbeld uitgevoerd met plaatsing van een akoestische absorberende isolatie ertussen.

Om contactgeluid te minimaliseren wordt de vloeropbouw als volgt uitgevoerd.

- Op de verdiepingen: een uitvullaag uit PUR/EPS volgens epb verslag en een akoestische mat + zwevende dekvloer (min. 6 cm) + vloerbekleding

Rondom de chape wordt tegen de muren, de akoestische mat omhoog geplooid, zodat chape en afwerklagen volledig onafhankelijk zijn.

De koper mag in geen geval wijzigingen aanbrengen die de akoestische kwaliteit beïnvloeden, zoals onder meer het doorboren van wanden, plaatsen van luidruchtige toestellen, veroorzaken van contact tussen de zwevende chape en de overige constructiedelen.

f. *Dakwerken*

De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een meerlaagse bitumineuze waterdichting of gelijkwaardig. Alle daken boven ruimten die tot een beschermd volume behoren worden thermisch geïsoleerd en dakdoorboringen worden waterdicht afgewerkt.

- Dakterrassen worden afgewerkt met tegels op tegel dragers welke door de architect gekozen zullen worden.

- Beloop-/berijdbare gedeelten (op parkingdek) worden afgewerkt met waterdoorlatende klinkers op een bed van gewassen natuursteenslag.

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in geprepatineerd zink of alu volgens keuze architect. De niet-zichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

g. *Buitenschrijnwerk*

1. *Ramen en deuren*

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in gemoffeld thermisch onderbroken aluminium profielen. De kleurkeuze wordt door de architect en de bouwheer bepaald.

Het beslag (scharnieren, sluitpunten,...) zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de raam- of deurelementen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan.

Het raamgeheel, profiel/glas-samenstelling, heeft een Uw-waarde die wordt gedefinieerd in functie van de EPB-berekening. De thermisch isolerende beglazing wordt eveneens uitgevoerd in veiligheidsglas indien de norm dit vereist (NBN S 23-002).

De inkomdeur wordt voorzien van een meerpuntssluiting.

De betreedbare dorpels richting terras worden uitgevoerd in arduin of beton, dus ter plaatse van de schuiframen en ramen tot op de grond op het gelijkvloers of aan de terrassen. Ter plaatse van de prefab terrassen is geen raamdorpel voorzien. Hier sluit het terraselement aan op het raam.

De raamdorpels worden uitgevoerd in aluminium, gelakt in dezelfde kleur als de profielen. De deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. Ter plaatse van de terrassen is geen raamdorpel voorzien. Hier sluit de terrasbekleding aan op het raam.

De schuiframen worden voorzien van een hendelvergrendeling. Optioneel kunnen deze voorzien worden van een extra sluiting.

II. Borstweringen aan terrassen en terrasscheidingen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in staal/aluminium spijltjes of glas en gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen.

Muurafdekkappen zijn voorzien in aluminium.

V. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Vloerafwerking

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen wordt een stenen bevloering voorzien met bijhorende plinten. In de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers wordt tevens een ingewerkte vloermat voorzien.

De vloer zal gekozen worden door architect en bouwheer, in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentiële karakter van het gebouw.

De trappen in de traphallen zijn prefab betonnen trappen. De afgesloten bovengrondse trappen worden uitgevoerd in prefabbeton met antislip trapneus.

2. Wandbekleding

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen, de lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en de open trappenhuizen worden bepleisterd en afgewerkt met een schilderlaag.

De kleurkeuze wordt bepaald door de architect en de bouwheer.

3. Plafond

De plafonds van de bovengrondse inkomhallen, liftbordessen en traphallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

Bij afgesloten traphallen zijn de onderkant en zijkant van de prefab betontrappen reeds glad afgewerkt en blijft dit zichtbaar beton.

Bij open traphallen worden de onderzijde en de zijkanten uitgevlakt en geschilderd.

4. Binnenschrijnwerk

Alle gemeenschappelijke binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaan, geschilderd volgens instructies van de leidinggevende architect en bouwheer. Volgens de vigerende brandweervoorschriften worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien waar nodig.

De deuromlijstingen worden uitgevoerd in hout en worden eveneens geschilderd. Er wordt een sleutelplan opgesteld, zodat zoveel mogelijk deuren voorzien van een cilinderslot met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend.

De trapleuningen in de gesloten trappenhuizen worden uitgevoerd in aluminium of metaal afgewerkt met een roestwerende schilderlaag en afwerkingslaag. De trapleuningen in de open trappenhuizen worden uitgevoerd in aluminium, vormgeving te kiezen door architect en bouwheer.

In het inkomsgas van elk gebouw wordt een brievenbusgeheel geplaatst, in harmonie met het geheel van het gebouw.

5. Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de netbeheerder en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de volledige installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen. De verlichting wordt aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en/of een bewegingsdetector. In de trappenhuisen en de lifthalen wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De buitenverlichting (bediening via een schemerschakelaar en/of een timer) bestaat uit:

- Verlichting aan elke ingang van het gebouw

Aan de inkomhal van het appartementsgebouw wordt een bellenbord met parlofoon geïnstalleerd, geïntegreerd in het geheel van de brievenbussen. Dit geheel omvat drukknoppen, camera-, luidspreker-, en microfoonmodule.

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw gebeurt als volgt :

- per appartementsgebouw wordt een elektriciteitsmeter geplaatst voor de gemene delen waarop de verlichting van inkomhal, trappenhuis, lifthal, lift, parlofonie, etc... wordt aangesloten

6. Sanitair

Alle watermeters worden geplaatst in een gemeenschappelijk meterlokaal, volgens de geldende voorschriften. Er zijn afzonderlijke meters per appartement voorzien, en één meter per appartementsgebouw voor de gemeenschappelijke delen.

7. Lift

Het appartementsgebouw beschikt over een moderne lift zonder machinekamer conform advies toegankelijkheid, conform de Europese richtlijn. De liftkooi en kooiwanden worden afgewerkt in harmonie met de lifthal, de vloerbekleding van de traphal loopt door in de lift. Op de gelijkvloerse verdieping is een digitale stand aanduiding met richtingspijlen voorzien, bij elke stopplaats op het bordes één drukknop.

8. Buitenaanleg

Verharding en beplanting zullen aangelegd worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften volgens een nader te bepalen ontwerp.

9. Trap

De trap in de gemeenschappelijke traphal zal afgewerkt worden in zichtbeton met een antislip neus. Elke trap zal voorzien worden van een aluminium handgreep.

VI. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

1. Vloerbekleding

De keuze van laminaat, parket en vloerbetegeling dient te gebeuren in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van het WTCB. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.

Scheidingen tussen verschillende vloerbekledingen worden voorzien van een inox scheidingsprofiel.

Onder de inkomdeur wordt een dorpel geplaatst in blauwe hardsteen of gelijkwaardig.

a. Tegelvloeren

In de basisprijs is de levering en plaatsing van een vloertegel voorzien voor hal, keuken, badkamer, W.C. en berging, volgens aanduiding op verkoopplan. Deze tegel is beschikbaar in minstens 5 hedendaagse tinten.

De vloertegels worden gekleefd op de cementchape. Bijhorende plinten worden voorzien.

Bij bijzondere legpatronen, gerectificeerde tegels of formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen of indien de gekozen tegel afwijkt van de formaten gaande 30 x 30 tot 60 x 60 cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

De budgetten voor de levering van de tegels en plinten zijn terug te vinden in hoofdstuk 12 12. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

b. Laminaat

In de living, slaapkamers, en indien voorkomend in de nachthal, wordt een zachte vloerbekleding (laminaat) voorzien, geleverd en geplaatst, met bijhorende vlakke MDF schilderplinten . De laminaat wordt geplaatst op een ondervloer.

De dikte van de laminaat bedraagt minimaal 7 mm.

De budgetten van de laminaat en plinten zijn terug te vinden in hoofdstuk 02 12. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

Indien de koper een tegelvloer verkiest in living of slaapkamers kan deze voorzien worden, mits de beslissing tijdig meegedeeld wordt aan de klantenbegeleiding. De budgetten van de tegelvloeren zijn tevens terug te vinden in hoofdstuk 12 Particuliere handelswaardes, exclusief BTW. Elke meerkost ten gevolge van deze wijziging zal ten laste van de koper zijn.

2. Wandbekleding

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

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd door middel van:

- Een uitvlaklaag op de betonwanden
- Een filmlaag op de gipsblokken
- Spuitpleister op de muren uit silicaatsteen

Nota: De voorbereidende werken voor het schilderen van de muren, plamuren van kleine oneffenheden, schuren en afkitten, maken geen deel uit van dit bestek.

Er wordt door de opdrachtgever ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaren na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in de woning. Mochten er wel schilder – of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan bijvoorbeeld de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

Kleine barsten, te wijten aan zettings- of drogingsverschijnselen kunnen gedurende de eerste jaren optreden, maar zijn met normale effeningswerken bij verven of behangen volledig weg te werken.

a. Wandtegels

In de douchekamer met afmetingen 90x90cm, worden muurtegels voorzien tot op hoogte douchescherm. De nodige stopprofielen en kitwerken zijn mee voorzien alsook de vochtcoating tot op 2 meter achter de tegels van de wanden rechtstreeks grenzend aan de douche en het bad.

Bij bijzondere plaatsingspatronen en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen of indien de gekozen tegel afwijkt van de formaten gaande van 10/10cm tot 35/35cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

De budgetten voor de levering van de wandtegels zijn terug te vinden in hoofdstuk 02 12. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

3. Plafond

De betonplafonds van de appartementen en woningen worden voor zover nodig voorzien van een uitvlaklaag (dunpleister).

Gipskartonplaten worden waar nodig en volgens aanduiding op het verkoopplan gebruikt als verlaagd plafond of omkasting om leidingen onzichtbaar te maken. In de berging worden de leidingen wel in het zicht opgehangen.

4. Binnenschrijnwerk

a. Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende schilderdeuren met een brandweerstand van 30 minuten (EI 30), gevat in een metalen omlijsting en voorzien van een meerpuntssluiting (minimaal 3 sluitingspunten) en veiligheidsbeslag. Het deurblad wordt aan de buitenzijde en de kopse kanten afgelakt volgens kleur nader te bepalen. De deur wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop aan de buitenkant.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke tubespaan schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een kruk. Onderaan de deur wordt een opening van +/- 1 cm of een doorgangsrooster voorzien om luchtcirculatie mogelijk te maken.

De deuren van de privatieve ondergrondse bergingen zijn vlakke holkern schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk, tenzij anders vermeld in de brandweervergunning. Onder- en bovenaan wordt een verluchtingsspleet voorzien. Deze deuren worden geschilderd in een nader te bepalen kleur. Indien mogelijk kan de draairichting van de deuren veranderd worden in samenspraak met de klantenbegeleiding.

b. Gordijnkasten

Er worden géén gordijnkasten voorzien in de basisuitrusting.

c. Toezichtluiken

Indien nodig wordt een toezichtluik geplaatst in de wand van de technische schacht.

d. Vensterbanken

Vensterbanken aan de binnenzijde zullen worden uitgevoerd in MDF.

5. Elektriciteit

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, met dag- en nachttarief, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De individuele meter van de woningen, met dag- en nachttarief, wordt opgesteld in de berging op het gelijkvloers.

De individuele verdeelborden staan in de berging van het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA;).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type, merk NIKO of gelijkwaardig.

De parlofooninstallatie op het gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de sasdeur in de inkomhal.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen, behoudens terrasverlichting.

De elektrische installatie in de appartementen wordt voorzien zoals hieronder omschreven.

Nota: Mits tijdige aankoop en beslissing van de koper, is tegen meerprijs de plaatsing van domotica mogelijk.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien :

Slaapkamer1	1 lichtpunt, 2 bedieningen, 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten, 2 aansluitingspunten data RJ45 + aansluitingspunt Coax.
Slaapkamer 2	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 enkel en 2 dubbele stopcontacten.
Slaapkamer 3	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 enkel en 2 dubbele stopcontacten.
Hal	2 lichtpunten, 3 bedieningen
Nachthal	1 lichtpunt, 2 bedieningen
Badkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten, 1 voeding voor badkamermeubel (apart bediend door schakelaar bij badkamermeubel), 1 stopcontact voor een optionele handdoekdroger, 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (tenzij deze op plan voorzien zijn in de berging)
W.C.	1 lichtpunt, 1 bediening
Berging	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (tenzij deze op plan voorzien zijn in de badkamer), 1 voor de ventilatorbox, 1 voor de warmtepomp, 2 voor de aansluiting TV- modem, en 2 extra stopcontacten
Woonkamer	2 lichtpunten met elk 2 bedieningen, 2 enkele en 3 dubbele stopcontacten, aansluitingspunt T.V + data, voeding thermostaat, voeding videofoon voor appartementen.
Keuken	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten, voeding lichtpunt, aansluiting oven, kookplaat, koelkast, dampkap en vaatwasser
Elk terras	1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur, 1 bediening

Uitzonderingen : indien de nachthal groter is dan de hal, kunnen de voorziene lichtpunten en bedieningen omgewisseld worden.

6. Sanitair

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij 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 en op basis van standaard kraanwerk.

De hoofdleidingen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis PEX-ALU-HDPE. De verdeelleidingen in de appartementen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis uit kunststof PEX-ALU-PEX. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen bestand tegen hoge temperaturen.

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk aftappunt, aangegeven op de verkoopplannen, is op aangesloten.

De warmwaterbereiding gebeurt met de lucht- waterwarmtepomp.

De budgetten voor de levering van de sanitaire toestellen zijn terug te vinden in hoofdstuk 12 12. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

De appartementen zijn voorzien van een gemeenschappelijke regenwaterput. Het water zal hergebruikt worden door aansluiting van tenminste 2 verbruikers (vb toiletten en wasmachine).

7. CV en warmwaterproductie

Het verwarmingssysteem van de appartementen is opgebouwd volgens het hierna beschreven concept:

- De centrale verwarming met geïntegreerde warmwaterbereiding is individueel per appartement. Het betreft een installatie met warmtepomp type luchtwater met een binnen- en buitenunit.
- De buitenunit wordt zoveel mogelijk op een dak geplaatst en de binnenunit in de berging bij de overige technieken. Deze heeft een afmeting van +/- 90x90x200cm.
- Alle ruimten worden verwarmd via een vloerverwarming. Er wordt geen verwarming voorzien in slaapkamers, toiletten, bergingen en hal. De sturing gebeurt via een kamerthermostaat in de woonkamer.

8. Hernieuwbare energie

Op het dak worden er zonnepanelen geplaatst per appartement met een eigen collector volgens resultaat van de studie van de EPB. Deze zullen op een draagstructuur optimaal zuid-gericht geplaatst worden op het platte dak voor een maximaal rendement.

9. Ventilatie

Er wordt een vraag gestuurd ventilatiesysteem type D geplaatst conform EPB richtlijnen. Er wordt mechanische afvoer in alle vochtige ruimtes en droge ruimtes voorzien. De toevoer van lucht gebeurt via ventilatie roosters.

De individuele ventilatie-unit staat opgesteld in de berging tenzij anders vermeld op de verkoopplannen. De ventilatie is individueel regelbaar.

Nazicht, reiniging en controle van filters (frequent), alsook van de kanalen (minder frequent) dienen correct en tijdig uitgevoerd te worden na de oplevering door de koper!

Er wordt geen afvoer voor een droogkast voorzien. Er mogen enkel droogkasten van het condensatie type gebruikt worden.

De keuken wordt voorzien van een recirculatie dampkap met koolstoffilter.

10. Keuken

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble, inox spoelbak en elektrische toestellen (koelkast, oven, vaatwasser, recirculatie dampkap, elektrische kookplaat).

Er wordt een basisinplanting voorgesteld per type appartement waarbij kleur van de keukenfronten en handgrepen gekozen kunnen worden.

Indien er aan de basisinplanting wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

De budgetten van de keukens zijn terug te vinden in hoofdstuk 12.12. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

11. Terrassen / Tuinen

De terrassen, uitkragend op de gevels, worden uitgevoerd in uitgewassen geprefabriceerd architectonisch beton die geen verdere afwerking vereisen. Deze op het gelijkvloers worden aangelegd in keramische tegel en zonder terrasafscheiding.

Inpandige terrassen of dakterrassen worden bekleed met terrastegels op tegel dragers.

12. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW

Levering	
Tegelvloeren	Tegel 60x60: € 40,00 /m2 Bijhorende plinten: € 9 /lm
Wandtegels	Tegel 30x30: € 35 /m2
Sanitaire toestellen	€ 4.000 1 slaapkamer appartement € 5.000 2 slaapkamer appartement € 6.000 3 slaapkamer appartement
Laminaat	Laminaat: € 24 /m2 (19,99+3,99 Onderlaag) MDF Schilderplinten: € 4,99 /lm
Keuken	€ 8.000 1 slaapkamer appartement € 10.000 2 slaapkamer appartement € 12.000 3 slaapkamer appartement

*Prijzen zijn steeds exclusief BTW

13. Uiterste keuzedatum van de afwerking

Omschrijving	Uiterste keuzedatum
1) Scheidingsmuren	
2) Keuken	
3) Sanitair	
4) Verwarming	
5) Elektriciteit	
6) Vloer- en wandbekleding	
7) Binnendeuren	

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze kunnen maken, overeenkomstig de vastgelegde budgetten, bij de leveranciers opgegeven door de bouwheer.

14. Klantenbegeleiding

De bouwheer en zijn leveranciers voorzien de nodige klantenbegeleiding (enkel op afspraak). Op die manier zal het de koper mogelijk gemaakt worden, zo gewenst, om een ruime inspraak te hebben in bepaalde wijzigingen aan de standaard door de bouwheer voorziene afwerking.

Na het verlijden van de akte zal u door de klantenbegeleiding gecontacteerd worden voor een kennismakend gesprek.

15. Handelsruimtes

De handelsruimten worden casco opgeleverd. Dit betekent dat de bouwheer de ruwbouw verzorgt en de handelsruimten wind- en waterdicht opgeleverd worden. De afwerking is voor rekening van de koper.

VII. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- a. Kwaliteit en concept staan principieel vast. De bouwheer mag ten allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden.
- b. De bruto oppervlakte van de woningen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 woningen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden en eventuele installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De opdrachtgever wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel. Onderhavig lastenboek heeft bovendien voorrang op de plannen.
- c. De verkoopplannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis van de verkoopovereenkomst. 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 kunnen wijzigen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabiliteits-, akoestische en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De oppervlakte is vermeld in bruto m².
- d. In het verkooplastenboek wordt melding gemaakt van « particuliere handelswaarden » voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs op het moment van de uitvoering der werken, exclusief B.T.W., bij een door de bouwheer aangeduide leverancier en/of plaatser.
- e. De kosten van nutsmaatschappijen, registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de statuten, de BTW op de constructiewaarde en de notariële akte, en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.
- f. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor hierover zijn schriftelijk 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. Voor keuze van afwerking met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgemaakt. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitzicht van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.
- g. Wanneer een koper zou wensen bepaalde materialen bij een andere leverancier te bestellen dan door de aannemer/promotor is voorzien, zal deze laatste hierover steeds eerst schriftelijk akkoord dienen te geven. (Zie daaromtrent ook punt h.)

- h. 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/promotor (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 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Hetzelfde geldt voor keuze van materialen met een lagere handelswaarde, dan het vooropgesteld budget. 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. Als de koper een bestelling uit de aanneming haalt, om het door een derde partij te laten uitvoeren, dan moet hij de coördinatie van de werken op zich nemen na de voorlopige oplevering van het appartement alsook zelf de nodige afwerkingen die daaruit zouden voortvloeien op zich nemen.
- i. Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk. Niettemin zal de toegang tot het goed verboden blijven voor de kopers tot het saldo van alle facturen is betaald.
- j. Ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.
- k. Eventuele wijzigingen, gevraagd door de koper, kunnen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.
- l. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de aannemer/promotor ondertekend.
- m. De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.
- n. De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer/promotor of van de verkoper of van de architect en dit uitsluitend tijdens de werkuren. De koper heeft recht op 2 bezoeken. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De

aannemer/promotor wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

- o. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie - of uitvoeringsfout op de promotor, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.
- p. De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in volgende beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen.
- q. De sfeerbeelden/renders die gebruikt worden ter illustratie zijn impressies van het toekomstige gebouw. Deze zijn niet bindend, de ondertekende plannen hebben steeds voorrang.
- r. Het gebouw wordt bezemschoon opgeleverd. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen enz. valt ten laste van de koper.
- s. Het proces-verbaal van voorlopige oplevering wordt door de architect, of zijn vertegenwoordiger, opgemaakt en door de kopers ondertekend. Het bevat de opsomming van de redelijke zaken die niet aanvaard werden omdat zij nog niet of niet goed uitgevoerd zijn. Het proces-verbaal zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering. Kleine onvolkomenheden die een normale bewoonbaarheid niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn om de oplevering te weigeren.

De sleutels van de woning worden overhandigd bij de voorlopige oplevering (na het verlijden van de notariële akte) en nadat alle rekeningen betaald zijn. Indien de koper een aantal werken zelf zal uitvoeren, mogen deze pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de woning en na het verlijden van de akte.

De opdrachtgever zal de koper schriftelijk uitnodigen voor de definitieve oplevering. Deze geschiedt tegensprekelijk één jaar na de voorlopige oplevering. Indien de koper binnen de 15 dagen na dit schrijven geen gehoor geeft aan deze uitnodiging wordt de oplevering als definitief beschouwd.

- t. In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de opdrachtgever het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen.
- u. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.