



**FLANDERS
PROPERTIES**
IMMOBILIEN

B. Lippensstraat 4 - Maldegem
T 050 60 01 60 - BIV 504.554
info@flandersproperties.be
www.flandersproperties.be



Residentie Sandolo

VERKOOPSLASTENBOEK MEERGEZINSWONINGEN
NOORDSTRAAT 43 TE MALDEGEM

1. ALGEMEEN

Verkoop:	Flanders Properties Immobiliën Boudewijn Lippensstraat 4, 9990 Maldegem
Bouwheer:	Notux BV, Afsneedorp 14 te 9051 Afsnee
Architect:	Architectenburo Yves Stroo bv, Ontmijnerslaan 2 te 8200 Brugge
Ingenieur:	Abicon NV, Marialoopsesteenweg 2H, 8700 Tielt
EPB:	Ebico BV, Pittemsestraat 22, 8850 Ardooie
Veiligheidscoördinatie :	Ebico BV, Marialoopsesteenweg 2 H, 8700 Tielt
Ventilatieverslaggeving :	Ebico BV, Marialoopsesteenweg 2 H, 8700 Tielt

Om de toekomstige eigenaars een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving, werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Ieder appartement wordt volledig afgewerkt met duurzame, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke materialen.

De doordachte planopbouw en binnen indeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om u een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN, NBN, STS normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde laboverslagen.

Het toezicht van de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding van de architect, de ingenieur stabiliteit en de eigen projectleiding.

Dit verkooplastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De individuele kopers kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent het door hen gekochte appartement.

Voorafgaande opmerkingen:

De verkoper behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van één der merken die hierna ten titel van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig materiaal.

Alle beschreven werken zullen uitsluitend worden uitgevoerd door de onderaannemers gekozen en aangeduid door de algemene aannemer of architect.

De bouwheer en de aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovenvermelde bureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van architect en de ingenieur wijzigingen of aanpassingen worden aangebracht die nuttig of noodzakelijk zijn, of vereist zijn door de administratie.

De residentie wordt gebouwd met materialen van goede kwaliteit, vrij van gebreken die de stevigheid in gevaar kunnen brengen of die het esthetisch uitzicht zouden schaden.

2. DE GEMENE DELEN

Deze bevatten hoofdzakelijk :

- de grondwerken, funderingen, metselwerk, scheidingswanden, het gewapend beton, de vloerplaten, de dorpels en plinten
- het rioleringsstelsel en de waterafvoer
- de dakbedekking
- de afwerking van de gemene delen (gangen, lokalen voor tellers)
- de lift en de trap
- het schrijnwerk
- de opgaande kokers voor het loodgieterswerk en van de water- en elektriciteitsleidingen
- de gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- het minutenlicht
- de deurluidsprekers en de elektrische deuropener
- de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet beperkend aanzien worden.

2.1. Gelijkvloers

Via de gemeenschappelijke inkomhall uitgerust met videofoon bereikt men de gemeenschappelijke traphall. De inkom is afgewerkt met een keramische bevloering en decoratieve schilderafwerking volgens keuze van de architect.

2.2. Verdiepingen

Met de trap en/of de lift bereikt men de gemeenschappelijke hall van de verdiepingen. Ook deze vloeren zijn afgewerkt met een keramische tegel of gelijkwaardig en decoratieve afwerking volgens keuze van de architect.

3. DE PRIVATIEVE DELEN

Deze bevatten hoofdzakelijk :

- de isolerende dekvloeren
- de vloer- en muurbekledingen
- de venstertabletten
- het binnen schrijnwerk
- de sanitaire installatie
- de elektriciteitsinstallatie
- het hang- en sluitwerk
- de keukeninstallatie

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet beperkend aanzien worden.

4. DE GROND- EN RIOLERINGSWERKEN

De graaf- en grondwerken worden uitgevoerd op basis van de fundering- en rioleringsplannen en onder toezicht van de bevoegde ingenieur.

4.1. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie en de EPB-studie.

4.2. Aarding

Een geïsoleerde koperen aarding lus wordt onder de funderingen geplaatst volgens de voorschriften van het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Deze aardingsgeleider mag niet in contact komen met het funderingsbeton en wordt via een flexibele PVC- buis doorheen de fundering en vloerplaat gebracht. De uiteinden zijn voorzien van een aardingsklem om een aansluiting met elektrische installaties mogelijk te maken.

4.3. Gescheiden rioleringsstelsel

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke reglementeringen en de aanduidingen op de plannen.

De appartementen zijn voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel, dit wil zeggen dat het afvalwater gescheiden van het regenwater afgevoerd wordt naar de riolering.

Bij het beëindigen van de grondwerken wordt er een definitieve staat van bevinding van het gelegde rioleringsstelsel (=as- built plan) opgemaakt. Dit plan maakt een latere aanpassing, uitbreiding of onderhoudswerken mogelijk.

4.4. Regenwaterput, infiltratieput en septische put

Ondergronds wordt er een betonnen regenwaterput voorzien met een inhoud zoals voorzien op plan. De toegangsoopening wordt opgemetst tot een toegangsschacht, die afgedicht wordt door middel van een deksel. Langs de binnenzijde wordt de toegangsschacht afgewerkt met een waterdichte cementeringslaag. De regenwaterput wordt voorzien van een zuigleiding in socarex.

Er wordt een bovengrondse infiltratievoorziening voorzien met een inhoud zoals voorzien op plan. Deze is bestemd om niet verontreinigd hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Ondergronds wordt er ook een septische put voorzien met een inhoud zoals voorzien op plan. Deze is bestemd om het sanitair afvalwater te zuiveren.

4.5. Syfonput en controleput

Alle putten worden geplaatst zoals voorzien op het rioleringsplan, opgemaakt door de architect. Ze zijn vervaardigd uit PVC, Benor gekeurd.

4.6. Rioleringsbuizen

De rioleringsleidingen in volle grond zijn in PVC- buizen, BENOR gekeurd en met aangepaste diameter. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders enz. conform de gemeentelijke verordening.

4.7. Aansluitbocht

Het binnenbrengen van de nutsleidingen gebeurt via de aparte teller voorzieningen.

4.8. Aansluiting straatriolering

De aansluiting van het rioleringsstelsel op het straatrioleringsstelsel is voorzien. In uitzonderlijke gevallen dient dit door de gemeente zelf te worden uitgevoerd. Dit is niet opgenomen. Het is evident dat bij deze opmaak er vanuit gegaan is dat de straatriolering op voldoende diepte steekt t.o.v. afvoeren van het gebouw opdat alles met voldoende helling zou kunnen afvloeien naar de straatriolering.

5. GEWAPEND BETON

De volledige studie, beschrijving en controle gebeurt door de ingenieur. Het gebouw bestaat uit een structuur van betonwanden, baksteenwanden, kolommen en -balken. De vloerplaten zijn van het type predallen, inclusief de nodige druklaag en wapening. Ze worden geplaatst volgens het opgemaakte legplan door de leverancier. De dimensionering en profilering van de nodige staalelementen worden berekend en ontworpen door het bevoegd studie bureau.

6. METSELWERKEN

Het gebouw wordt geïsoleerd en geventileerd conform de EPB regelgeving, en volgens berekening van ingenieur.

6.1. Dragend opgaand metselwerk, algemeen.

Het dragend metselwerk wordt naargelang de toepassing en de eisen aan stabiliteit uitgevoerd in diverse types metselwerk.

De binnen spouwmuur is een isolerende snel bouwsteen in gebakken aarde, dikte 14cm, in halfsteensverband opgetrokken. De overige binnenmuren worden opgetrokken in een isolerende snel bouwsteen in gebakken aarde, betonblokken, betonmuren of massieve gipsblokken in functie van diverse studies.

Het binnen- en buitenspouwblad worden onderling met elkaar verbonden met spouwhaken.

6.2. Niet dragend opgaand metselwerk

De niet dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwsteen of gelijkwaardig. Toepassing: niet dragende muren in appartementen.

6.3. Vochtisolatie

De spouw tussen de gevelsteen en de binnenmuur is voorzien van vochtisolatie die vastgehecht is aan de binnenmuur en die zorgt ervoor dat de muren volledig onderbroken wordt voor de afvoer van regen- en condensatiewater en tegen opstijgend vocht.

7. GEVELS

De opgaande buitenmuren worden als volgt uitgevoerd:

- de gevelvlakken zijn op heden voorzien in duurzame lichtgrijze genuanceerde handvormsteen. (materiaal, kleur en textuur te bepalen door de ontwerper)

8. VLOEROPBOUW

De vloeropbouw is als volgt:

- spanbetongewelven als vloerplaat
- uitvullingslaag (gespoten PUR op gelijkvloers)
- akoestische folie of akoestische isolerende uitvulling ter hoogte van eerste en tweede verdieping
- zwevende chape en vloerbekleding

9. THERMISCHE ISOLATIE

9.1. Opvulisolatie zonder Rf specificaties

Er zal gebruik gemaakt worden van rotswol of brandwerend isolatieschuim voor het dichten van de schachten en rondom deuren van brandwerende deuren.

9.2. Thermische gevelisolatie.

Aan de buitengevel wordt voldoende thermische isolatie voorzien, teneinde het thermisch comfort te verhogen.

Ter hoogte van het gevelmetselwerk worden er thermisch isolerende polyurethaanplaten (PUR-platen) of polyisocyanuraatplaten (PIR-platen) geplaatst.

Diktes conform EPB normering/verslag.

Toepassing: buitenmuren

9.3. Vloerisolatie in gespoten polyurethaan

De vloerisolatie bestaat uit een naadloze isolerende uitvullingslaag van hard polyurethaanschuim, vrij van CFK's. De schuimlaag wordt bekomen door het ter plaatse spuiten van een twee-componenten polyurethaanschuim. Conform EPB normering/verslag.

Toepassing: vloerisolatie op het gelijkvloers

9.4. Thermisch isolerende uitvullingslaag

Conform EPB normering/verslag.

Toepassing: vloerisolatie verdiepingen

9.5. Dakisolatie

Bovenop de draagconstructie, wordt een thermische isolatie aangebracht, die op zijn beurt wordt afgewerkt met een hoogwaardige waterdichte bekleding.

De thermische isolatie van het plat dak zal worden voorzien met polyurethaan- of polyisocyanuraatplaten ten einde het thermische comfort te verhogen. De platen worden, afhankelijk van het type plaat, geschrapt geplaatst om een betere luchtdichtheid te bekomen.

Het hellend dak zal voorzien worden van minerale wol ten einde het thermisch comfort te verhogen.

Diktes en type isolatie conform EPB normering. Uitvoering volgens regels der kunst.

10. AKOESTISCHE ISOLATIE

Tussen de verschillende verdiepingen wordt onder de afwerkingschape een akoestische en thermische isolatie voorzien. Na het plaatsen van de leidingen wordt op de draagvloer een uitvullingslaag aangebracht, met hierop de akoestische matten, of wordt er een akoestische isolerende uitvulling voorzien. Daarop wordt een "zwevende" chape aangebracht. Tegen de wanden wordt de randisolatie opgetrokken om de overdracht van de contactgeluiden naar de wanden te vermijden. De opbouw voorziet een normaal akoestisch comfort (klasse C).

11. VOCHTISOLATIE

De aansluitingen van de opgaande muren met de platte daken wordt uitgevoerd met hetzelfde materiaal als de dakverdichting zelf.

12. DAKWERKEN

12.1. Afschotlagen

Het betreft de afschotlagen op de draagconstructie.

Afhankelijk van deze draagconstructie, een betonnen draagvloer of houten roostering wordt respectievelijk het dakbeschot door middel van een chape of houten hellingsspieën vervaardigd. De chape bestaat uit een mengsel van diverse granulaten, al of niet lichtisolerende toeslagstoffen, bindmateriaal en water.

De afschotlaag moet geschikt zijn om de gevraagde dakhellingen te kunnen realiseren.

Toepassing : alle platte daken

12.2. Dakdichting

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de ATG-richtlijnen en TV 280 § 8.3.2

12.3. Afvoerbuizen

Alle afvoerbuizen in het gebouw zijn in PVC conform de nieuwe Europese Norm (NBN EN). Zij zijn Benor gekeurd.

De regenwaterafvoerbuizen in het binnenspouwblad worden in PE uitgevoerd.

13. DAKTIMMERWERKEN

Het klassiek spantendak wordt op de werf opgebouwd en bestaat uit gedrenkte Oregon van Europese afkomst (Douglas). De spanten worden op de muurplaat verankerd met een tussenafstand van as op as 45 cm.

Om de stabiliteit van de constructie te verzekeren is het daktimmerwerk voorzien van de nodige verbindingen en verstevigingen.

14. DAKBEDEKKING

De dakpannen zijn tegelpannen van het merk Wienerberger-Koramic type Plato met als kleur antraciet. Het geheel is voorzien van de nodige vorsten en afwerkingstukken.

15. DAKGOTEN EN REGENAFVOEREN

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink, geberit of kunststof (PVC).

16. BUITENSCHRIJNWERK

De ramen worden uitgevoerd in PVC in zwarte kleur.

De ramen worden achter slag geplaatst.

De inkomdeuren zijn in aluminium vervaardigd met 3-puntslot.

Alle beglaasde gedeelten bestaan uit super isolerend glas in overeenstemming met de wettelijk opgelegde isolatienorm $K 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Conform EPB verslag.

17. BINNENSCHRIJNWERK

De deuren zijn van het type schilderdeuren met passende omlijsting.

Voor een goede luchtdoorstroming volgens de ventilatienormen dient er onderaan de binnendeuren een luchtspleet voorzien te worden van ca. 1 cm (norm min. 70 cm² per deur en min. 140 cm² voor de keukens).

De inkomdeuren van de appartementen zijn effen branddeuren met een 3-puntslot, dit volgens de huidige brandweervoorschriften.

18. NATUURSTEENDORPELS

Dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De blauwe hardsteen behoort tot de klasse B, is gezond en helder van klank. De boven- en zichtbare zijvlakken zijn glad gepolierd. De dorpels hebben een dikte van min. 5 cm.

19. HANG- EN SLUITWERK

De sasdeur van het gebouw is voorzien van een cilinderslot en elektrische deuropener. De inkomdeur van ieder appartement is voorzien van een cilinderslot in combinatie met het eerstgenoemde.

De binnendeuren van de appartementen zijn voorzien van een slot en van een deurkruk. De binnendeuren hebben 1 sleutel.

De deuren van de trapzaal zijn voorzien van een automatische deursluis.

20. RAAMTABLETTEN

Uit te voeren in natuursteen (of MDF om te schilderen), volgens keuze architect.

De dikte bedraagt 2 cm. Alle zichtbare zijden zijn gepolijst.

21. TUSSENDEURDORPELS

Tussen de traphal en inkomhal van een appartement wordt een tussendorpel geplaatst. Deze is van eerste keuze natuursteen, marmer (of gelijkwaardig), en vrij van gebreken. De dikte bedraagt 2 cm.

22. TERRASSEN - BALLUSTRADES

De terrassen worden afgewerkt in tegels volgens keuze van architect. De balustrades worden uitgevoerd volgens de wettelijke normering.

23. PLEISTER- EN SCHILDERWERKEN

De muren en plafonds worden uitgevoerd in spuitpleister of een gipsbepleistering die glad wordt afgewerkt. Alle buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers.

De muren rondom de douche worden gepleisterd met een waterdichte cementering.

De wanden van de private delen worden schilderklar afgewerkt. De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke gangen en halls worden geschilderd door de bouwheer.

De inkomdeuren van de privatieven worden aan de buitenkant met de hal mee geschilderd.

De raamslagen worden bepleisterd.

24. MUURBEKLEDING

In de badkamer worden de douches tot plafond en een badrand van 60 cm betegeld. De keramische wandtegels hebben een handelswaarde van 50,-€ (excl. BTW) per m².

25. BEVLOERINGEN EN VLOERBEKLEDINGEN

De inkom, leefruimte, keuken, badkamer, wc en berging worden gevloerd met keramische tegels volgens keuze met een handelswaarde van 50,-€ (excl. BTW). De slaapkamers worden voorzien van laminaat.

Er worden tevens plinten voorzien.

26. INKOMHAL

Een bijzondere aandacht zal geschonken worden aan de decoratie van de inkomhall teneinde een esthetisch geheel te bekomen.

Inkomdeur	: in PVC voorzien met veiligheidsbeglazing, automatische deursluis en 3-puntslot.
Bevloering	: keramische tegel
Plafond	: decoratief schilderwerk
Muren	: decoratief schilderwerk

27. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de in voege zijnde reglementen. Deze installatie zal uitgevoerd worden, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort.

De afvoerleidingen:

Worden uitgevoerd in dikwandige Benor PVC-buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

Waterleidingen:

Worden uitgevoerd in VPE (vernette polyethyleen) kunststofbuizen of gelijkwaardig omgeven door een beschermmantelbuis.

Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma.

Het distributiesysteem voor koud en warm water omvat naast kunststofleidingen (buis in buissysteem) ook de aansluitgarnituren en collectoren.

Sanitaire toestellen:

De sanitaire toestellen zijn voorzien zoals op de plannen en dienen gekozen te worden bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.

De totale handelswaarde van de voorziene sanitaire toestellen bedraagt

Badkamer met enkel lavabomeubel en douche : Handelswaarde 3000€ (excl. BTW)

Badkamer met dubbel lavabomeubel en douche : Handelswaarde 3500....€ (excl. BTW)

Toe- en afvoer water voor wasmachine is voorzien in de berging.

De droogkast van de koper moet van het condenserende type zijn.

28. VENTILATIE

25.1. Mechanische ventilatie – appartementen

De verluchting van de appartementen wordt uitgevoerd conform de EPB reglementering en apart berekend door de verslaggever EPB.

De verluchting geschiedt volgens het ventilatiesysteem **type C+**. Mechanische extractie in de natte cellen (badkamers, berging, toiletten, douches)

- elke natte ruimte van het appartement wordt verlucht
- principe van individuele centrale ventilatie-unit extractie met afvoer via gevel of dak.
- verluchtungskanalen (appartementen) in de benodigde diameters
- dampkappen werken met een individuele koolstoffilter
- droogkasten dienen van warmtepomp/condensor voorzien te zijn

29. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de overheid en van de elektriciteitsmaatschappij.

26.1. Private delen

De installatie per appartement is strikt individueel, bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars en stopcontacten. In de verdeelborden zijn de nodige zekeringen en differentieelschakelaars geplaatst.

De installatie bevat :

- Hall :
3 schakelaars, 1 lichtpunt, 1 stopcontact
- Toilet :
1 schakelaar, 1 lichtpunt
- Keuken :
2 schakelaars, 2 lichtpunten, dubbel stopcontact op hoogte, stopcontact oven, stopcontact dampkap, stopcontact vaatwasser, stopcontact koelkast, voeding kookplaat
- Badkamer :
2 schakelaars waarvan 1 aan meubel voor verlichting meubel, 2 lichtpunten (exclusief verlichting meubel), 2 stopcontacten
- Living :
4 schakelaars, 2 lichtpunten eethoek, 2 lichtpunten zithoek, 6 stopcontacten, 1 tv stopcontact, 1 utp stopcontact, leiding thermostaat
- Slaapkamers :
2 schakelaars, 1 lichtpunt, 3 stopcontacten, 1 tv stopcontact, 1 utp stopcontact
- Berging in het appartement :
1 schakelaar, 1 lichtpunt, stopcontact wasmachine, stopcontact droogkast, voeding ventilatie, voeding verwarming

Videofoon : alle appartementen zijn voorzien van een videofoon
Ieder appartement heeft een drukknop (bel) aan de inkomdeur
1 lichtpunt en 1 stopcontact op het terras

Schakelaars en stopcontacten : Niko White intense

Ieder appartement is voorzien van zonnepanelen. De capaciteit wordt berekend door de energieverslaggever.

26.2. Gemeenschappelijke delen

Lichtpunten

- inkomhall : voorzien van beweging schakelaars
- gemeenschappelijke gangen en lokalen en trapzaal : de nodige plafond- en/of wandlichtpunten bediend door drukknoppen zijn voorzien

Een plan met de plaatsing van de elektrische delen wordt aan iedere koper ter goedkeuring voorgelegd.

30. VERWARMING

De appartementen worden verwarmd door middel van een bodem-water warmtepomp met hoog rendement. Met de warmtepomp kan zowel verwarmd als gekoeld worden. De warmtepomp voorziet eveneens in de aanmaak van sanitair warm water. In de badkamer wordt een extra handdoekradiator voorzien. Deze installatie beantwoordt aan de Belgische normen. De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming (warmen en koelen). Het vermogen wordt bepaald door een gespecialiseerde studie.

Volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -8°C (en een temperatuur van +10°C voor het aanpalend appartement):

- Badkamer : 24° C
- Woonkamer : 22° C
- Keuken : 20° C
- Slaapkamer : 18° C

In de gemeenschappelijke lokalen is geen verwarming voorzien.

31. KEUKENINSTALLATIES

In de keukens zijn de nodige kasten voorzien, zoals op plan , alsmede een aangepast werkblad met ingebouwde spoeltafel.

De volgende elektrische toestellen zijn standaard voorzien in elke keuken : een inductie kookplaat met 4 platen, een spoeltafel, een dampopvang met koolstoffilter, microgolfoven, hete lucht oven en koelkast met diepvriesvak.

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de keukenleverancier.

Type 1: Handelswaarde 10.000€ (excl. BTW)

Type 2: Handelswaarde 12.000€ (excl. BTW)

Alle andere afbeeldingen van de keukens zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen.

Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan individuele wensen, hierbij zal een verrekening in min of meer worden opgemaakt.

32. LIFT

Een personenlift, voorzien van alle veiligheidsuitrustingen en telefoon die beantwoordt aan de voorschriften van de wet op de bescherming van de arbeid en de Koninklijke Besluiten in verband met veiligheid, is voorzien in elke inkomhall.

33. VOORVERWARMING – AANSLUITING NUTSVOORZIENINGEN

Ten einde het gebouw voldoende te drogen om een onmiddellijke bewoning toe te laten bij de oplevering, zal voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gezet worden. De verbruikte energie zal ten laste gelegd worden van de kopers. Vooraf wordt voor 1 jaar een leveringscontract bij een door de verkoper aangestelde toeleveringsfirma, op de naam van de koper afgesloten voor water, gas en elektriciteit.

34. BRANDBEVEILIGING

Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de inwoners tegen brand en dit conform de plaatselijke brandweervoorschriften, zijnde het trappenhuis voorzien van brandwerende deuren, brandwerende ingangdeuren van de appartementen, noodverlichting, blustoestellen, haspels en pictogrammen en dit volledig volgens de huidige reglementeringen.

35. OMGEVINGSWERKEN

De oprit, toegangspaden en beplanting worden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen en volgens keuze van architect.

Er worden 4 parkeerplaatsen in open lucht (waarvan 1 voor personen met een handicap), 8 carports en 2 fietsenbergingen (16 fietsenstalplaatsen) voorzien.

Tevens wordt er een gemeenschappelijke vuilnisberging voorzien.

Alle bijgebouwen worden voorzien van een groendak.

36. ADMINISTRatieve BEPALINGEN

36.1. Plannen

De commerciële plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De vermelde afmetingen zijn facultatief. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Er is een tolerantie van 1/20^e toegelaten als bruto oppervlakteverschil tussen de plannen en de uitvoering, zonder enige schadevergoeding. Al bedroeg het verschil tussen de geplande bruto oppervlakte en de uitgevoerde bruto oppervlakte meer dan één twintigste, dan kan het nimmer dienen als voorwendsel voor een vordering tot ontbinding, maar zal dit wel leiden tot een aanpassing van de prijs volgens de regel van drie.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De architect heeft altijd het recht extra kokers/verlaagde plafonds te voorzien indien noodzakelijk.

36.2. Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

36.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, elektrocabine, telefoon, riolering, trekputten, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer 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.

36.4. Wijzigingen door de kopers

Het is de koper niet toegelaten om veranderingen door te voeren of werken uit te voeren aan het appartement (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering).

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

36.5. Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden tot het uitstellen van betalingen, en anderzijds kunnen zij niet van aard zijn om de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, de ontwerper of de aannemer gaande te maken. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de aard van het gebouw.

36.6. Materialen, handelswaarde 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, 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 privatieve 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 de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Indien in het lastenboek melding wordt gemaakt van de benaming " handelswaarde " dan dient hieronder te worden verstaan: de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. niet inbegrepen. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil " handelswaarde " zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

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

36.7. 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 verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

36.8. Besluit

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

36.9. Eigen aannemers

Vóór de oplevering van de privatieve delen mogen geen eigen aannemers aan het werk worden gesteld.

37. OPLEVERINGEN

37.1. Voorlopige oplevering

Wanneer de werken beëindigd zijn, het goed bewoonbaar is, vraagt de bouwpromotor de voorlopige oplevering aan van de werken.

De voorlopige oplevering impliceert de aanvaarding der werken en gebeurt uitdrukkelijk door het opstellen van een proces verbaal. De kleine gebreken, nog uit te voeren werken worden neergeschreven en voltooid gedurende de garantieperiode. Gedurende de periode van één jaar na de voorlopige oplevering waarborgt de aannemer de verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

Elke rechtsvordering uit dien hoofde is echter slechts ontvankelijk mits ze ingesteld wordt binnen de termijn van zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

De 10-jarige aansprakelijkheid begint te lopen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

37.2. Definitieve oplevering

Indien de koper binnen het jaar na de voorlopige oplevering geen opmerking heeft, wordt de definitieve oplevering automatisch ingesteld.

Overeenkomst op datum:

Voor akkoord,

Voor akkoord

bouwheer

De koper(s)