

---

# VERKOOPLASTENBOEK

---



**Marconi - Edison:**

Koper: .....

Appartement: .....

Parking / Berging: .....

# INHOUDSTAFEL

## Deel A : Algemeen lastenboek

1. INLEIDING .....	5
2. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT .....	5
4. FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU .....	6
5. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN .....	6
5.1 Wanden .....	6
5.2 Vloerplaten.....	7
4.3 Isolatie .....	7
6. GEVELAANSLUITINGEN .....	8
6.1 Gevel.....	8
6.2 De raamgehelen .....	8
6.3 Terrassen.....	9
7. DAKWERKEN .....	9
8. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN .....	9
8.1 Bovengronds.....	9
8.2 Ondergronds.....	10
9. PARKEERPLAATSEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE BERGINGEN .....	10
9.1 Open parkeerplaatsen .....	10
9.2 Garageboxen.....	10
9.3 Gemeenschappelijke bergingen en kelder .....	10
10. LIFINSTALLATIE.....	10
11. OMGEVINGSAANLEG .....	11
12. KLANTENBEGELEIDING .....	11
13. ALGEMENE VOORWAARDEN .....	12
1. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS.....	17
2. AFWERKING VAN DE VLOEREN .....	17
2.1 Keramische vloer .....	18
2.2 Parketvloeren.....	18
3. BINNENDEUREN.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
4. KEUKENINSTALLATIE.....	19
5. SANITAIRE INSTALLATIE .....	19

5.1 Algemeen.....	19
5.2 Leidingen en toestellen .....	20
6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	20
6.1 Algemeen.....	20
6.2 Leidingen, schakelaars en stopcontacten .....	20
6.3 Verlichtingstoestellen.....	22
6.4 Videfooninstallatie.....	22
7. VERWARMING.....	22
7.1 Algemeen.....	22
7.2 Prestaties .....	22
7.3 Vloerverwarming en sturing.....	23
8. VERLUCHTING .....	23
9. HERNIEUWBARE ENERGIE: PHOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN.....	23
10. BRANDBESTRIJDING .....	23
11. VAST BINNENMEUBILAIR.....	23
12. VARIA .....	24

# **Deel A : Algemeen lastenboek**



publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

## 4. FUNDERING EN RUWBOUW PARKEERNIVEAU

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken worden diepsonderingen uitgevoerd, die het draagvermogen bepalen van de onderliggende grondmassieven. De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse Wetgeving. De fundering en draagstructuur wordt uitgevoerd in gewapend beton (en/of betonblokken) onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in metselwerk uit betonblokken achter de hand gevoegd.

De onderzijden van de vloerplaten in de kelder blijven in het zicht, de voegen tussen platen blijven zichtbaar.

De keldervloer wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen en krimp-scheuren inherent. Ook niveaoverschillen zijn niet uit te sluiten.

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PVC-buizen met de nodige toezichtputten, schep- en controleputten, sifonputten,... De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften. Dit alles tot het bekomen van een lekdicht geheel. De buizen worden in de ondergrondse bouwlaag opgehangen door middel van beugels.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (bijv. pompen, pompputten,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de verkopers zijn.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen, is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Dit geldt ook voor de parkingventilatie. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtungsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen, kan geen aanleiding geven tot discussies.

De open staanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en voorzien van een belijning.

## 5. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

### 5.1 Wanden

De wanden worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de gespecialiseerde ingenieur. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), cellenbeton

of gipsblokken. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

Woning-scheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie, conform het "normaal akoestisch comfort" zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 en thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

## 5.2 Vloerplaten

De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton, ter plaatse gestort of met behulp van welfsels of breedplaatvloeren.

De terrassen in beton en geprefabriceerde elementen uit beton worden thermisch onderbroken verbonden met de structuur.

Toegelaten mobiele belastingen:

- Parkeerzone: gebruikslast 250kg/m<sup>2</sup>
- Woonruimten: gebruikslast 200kg/m<sup>2</sup>
- Gangen & Trappen: gebruikslast 200kg/m<sup>2</sup>

## 4.3 Isolatie

### Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving. Elk onderdeel zal aan de in de energieprestatieregelgeving opgelegde waarde voldoen. Elke appartement zal een maximaal E-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving, daarenboven dient deze te voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen en is oververhitting niet toegelaten.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, de schachtmuren en de vloer tussen de verdiepingen hebben geen invloed op het K- en E-peil maar de U-waarde dient wel te beantwoorden aan de maximaal opgelegde waarde conform de vigerende EPB-regelgeving.

### Akoestische isolatie

Voor de woning scheidende delen wordt er een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen (normaal akoestisch comfort). Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of de uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht. Tegen de wanden zijn isolerende randstroken voorzien. Woning-scheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd.

In twee situaties kan er worden afgeweken van het normaal akoestisch comfort uit de akoestische norm NBNS01-400-01:

1) Voor de appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde

akoestische reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.

2) Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd en conform NBN S01-400-01 te zijn.

## 6. GEVELAANSLUITINGEN

### 6.1 Gevel

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevels aan de voorzijde worden voorzien met een dragend binnen spouwblad in mogelijke combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), cellenbeton metselwerk of gewapend beton, een geïsoleerde al dan niet verluchte spouw en een paramentstenen gevelbekleding.

De types, verbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect.

### 6.2 De raamgehelen

De raamprofielen bestaan uit thermisch onderbroken aluminium profielen die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt.

Er worden géén rolluiken voorzien. Niet alle ramen zijn van binnenuit reinigbaar.

Aan de achtergevel van bouwvolume A is er de mogelijkheid tot plaatsen van screens wat een positieve invloed heeft tegen oververhitting. Op andere plaatsen zijn er geen screens voorzien. Opbouw screenbakken worden niet toegestaan.

De raamdorpels worden in kleur en materiaal nader gekozen door de leidinggevende architect.

De ramen die uitgeven aan de terrassen worden zoveel als mogelijk drempelloos voorzien. De maximale tolerantie hiervoor is 2cm in functie van de overrijdbaarheid door eventuele rolstoel.



### 6.3 Terrassen

De in- en uitpandige terrassen van volume B bestaan uit een structuur uit gewapend beton, voorzien van een waterdichtingslaag en afgewerkt met een terrasbekleding in keramische tegels 60x60, op tegeldragers of zandzakjes. Dit voor afwatering onder de terrastegels.

De uitpandige terrassen aan de achtergevel van volume A bestaan uit een structuur uit gewapend beton, voorzien van een waterdichtingslaag en afgewerkt met een terrasbekleding in keramische tegels 60x60, op tegeldragers of zandzakjes. Dit voor afwatering onder de terrastegels.

De balustrade aan de gevels wordt gemaakt in stalen spijlen in kleur naar keuze van de leidinggevende architect.

Terrassen op het gelijkvloers worden afgewerkt met keramische tegels 60x60, op tegeldragers of zandzakjes.

De keuze van de terrastegel wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer. Er zijn geen afwijkende keuzes mogelijk op vraag van de klant om zo de uniformiteit van het gebouw te respecteren.

## 7. DAKWERKEN

De platte daken worden uitgevoerd volgens het principe van het "warm dak" met een 1-of 2-laagse dakdichting. De eindlaag is voorzien van een technische goedkeuring Butgb en geschikt voor de voorgestelde toepassing. De thermische isolatie is en wordt geplaatst conform de richtlijnen van de energieprestatieregelgeving. De ballastlaag of het groendak wordt geplaatst conform de bouwtoelating. Bovenop het platte dak zal voorzien worden in zonnepanelen volgens de noodzaak van hernieuwbare energie zoals bepaald in de energieprestatieregelgeving.

De dakrand wordt nader bepaald betreft kleur en materiaal, volgens keuze van de leidinggevende architect.

## 8. BINNENAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 8.1 Bovengronds

De bovengrondse gemeenschappelijke delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect. Alle wanden en plafonds worden geschilderd.

De gemene delen worden opgeleverd vóór de privatieve delen. Nadat de privatieve delen zijn opgeleverd, krijgen de gemene delen voor zover voorzien (muren, plafonds, deurenbladen en deurkaders) nog een eindverflaag.

In een overdekte inkom wordt een videofooninstallatie voorzien, welke ingewerkt is in een brievenbussengeheel.

De trapsledes en bordessen in de gesloten traphallen bestaan uit glad grijs beton welk wordt bekleed met agglstone trap treden. De trapeuning is uit staal of aluminium in kleur naar keuze van de leidinggevende architect.

## **8.2 Ondergronds**

De ondergrondse privatieve delen (alle parkeerruimtes, bergingen) en gemene delen worden borstelschoon opgeleverd. Er is geen verdere afwerking voorzien.

De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst beton. Enkel de deurenbladen en deurkaders worden geschilderd.

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen, de poort en de liftinstallaties zijn meetbaar door een afzonderlijke teller.

De vormgeving van de inrijpoort wordt vastgelegd door de leidinggevende architect. De poort kan geopend worden met afstandsbedieningen (1 per appartement) en met sleutelbediening langs buiten en drukknop langs binnen.

# 9. PARKEERPLAATSEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE BERGINGEN

## **9.1 Open parkeerplaatsen**

De open parkeerplaatsen worden voorzien van een belijning en nummering.

## **9.2 Garageboxen**

De garageboxen worden voorzien van een Hörmann aandrijving promatic kantelpoort. Deze poorten worden uitgevoerd in een kleur te bepalen door de bouwheer op advies van de architect.

## **9.3 Gemeenschappelijke bergingen en kelder**

De gemeenschappelijke kelders worden borstelschoon opgeleverd.

De deur wordt geplaatst door de verkoper inclusief een cilinder. Deze cilinder zal opgenomen worden in een sleutelcombinatie (vluchtdeuren moeten in afwijking hiervan altijd open kunnen).

Er wordt een verlichtingsarmatuur met bewegingsdetector voorzien, aangesloten op de gemeenschap.

# 10. LIFINSTALLATIE

Het gebouw beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering. De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale.

De lift wordt opgeleverd met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond.

De bordesdeuren worden uitgevoerd in inox, volgens keuze architect voorzien in een kleur.

## 11. OMGEVINGSAANLEG

Het voetpad en de wegenis zal na de werken terug worden hersteld tot tegenaan de gebouwen.

## 12. KLANTENBEGELEIDING

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek en de bijhorende afwerkingsfiche. De koper krijgt de keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren voor zover de planning der werken dit toelaat. Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend. Hiertoe heeft de koper recht op professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor klantenopvolging, welke wordt aangesteld door de bouwheer.

De koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem aangevraagd.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en € 1.000 administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

De koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijne lasten. De verbintenis aangaan met de interieurarchitect staat los van deze overeenkomst.

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de verkoper gewenste inrichting.

Toonzalen:

### **Sanitaire toestellen en toebehoren:**

STG Brasschaat - Kapelsesteenweg 80, 2930 Brasschaat

### **Keukenkasten en -toestellen:**

Vasco keukens & interieur – Brasschaatsebaan 290, 2920 Kalmthout

**Vloer- & wandtegels:**

Tegels De Paepe – Kortrijkstraat 368, 8560 Wevelgem

**Parketvloeren:**

Nobel Flooring – Rollekens 6A 2322 Hoogstraten

**Binnendeuren:**

Nordex – Vosveld 11A, 2110 Wijnegem

De koper laat de werken uitvoeren door de aannemer:

Deze laat hiervoor een offerte opstellen die hij ter ondertekening voorlegt aan de koper. De aannemer zal instaan voor de coördinatie en het respect van de in de offerte afgesproken planning der werken.

De koper voert de werken uit in eigen beheer:

De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na de voorlopige oplevering en de volledige (100%) betaling van de afgesproken koopsom. Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 70 % van de waarde zoals beschreven in de fiche van de individuele wooneenheid. De aannemer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken, die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan ten opzichte van de mede-eigenaars ten gevolge de eigen uitgevoerde werken.

## 13. ALGEMENE VOORWAARDEN

### Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

### Artikel 2

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende onderaannemers die werken uitvoeren op de site.

### Artikel 3

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en de plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten passen in het

algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen opgelegd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW van de materialen. Voor de specifieke budgetten van levering, plaatsing en afwerking die voorzien zijn per appartement, verwijzen wij naar de bijhorende overzichtsfiche van de individuele wooneenheid.

#### Artikel 4

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger.

#### Artikel 5

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

#### Artikel 6

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter, de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

#### Artikel 7

De verkoper kan de oplevering van de parkings op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimtes.

#### Artikel 8

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

#### **Meeteenheid:**

Vierkante meter (m<sup>2</sup>)

#### **Toepassing:**

Bepaling van de oppervlakte van een appartement

**Methode:**

In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,20 meter:

- De buitenzijde van de buitengevels
- De buitenzijde van de muurscheiding op de perceelsgrens en dit gemeten tot aan de binnenzijde van de bestaande muur op of juist naast de perceelsgrens, na afbraak. Dit zoals in bestaande toestand (voor afbraak) opgemeten door de betrokken landmeter.
- De helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- De helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

**Inbegrepen:**

- Alle muren, scheidingswanden en structurele elementen
- De schacht t.b.v. private technieken van de appartementen
- De open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4m<sup>2</sup>

**Niet inbegrepen:**

- Alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- De privatieve terrassen

**Meetcode terras:**

De oppervlakte van de terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

Artikel 9

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

Artikel 10

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

Artikel 11

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

Artikel 12

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Bouwtaksen
- Btw, registratie en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, alsook eventuele netuitbreiding (hoogspanningscabine), telefoon, kabel-TV, riolering en rioleringskeuring. Deze kosten, door de nutsmaatschappijen of betreffende diensten aangerekend aan de verkoper, worden aan de koper doorgerekend à rato de aandelen in de basisakte.

#### Artikel 13

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

## **Deel B: Binnenafwerking private delen**



## 1. AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS

De wanden en plafonds worden voorzien van een pleisterbezetting of dunpleister en worden afgewerkt tot een behangklaar geheel. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer voordoen.

Om leidingen uit het zicht te onttrekken zal een verlaagd plafond uit Gyproc worden geplaatst waar nodig. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de apparaten en leidingen.

In een badkamer, voorzien van een bad, worden alle wanden boven het bad voorzien van een keramische wandbetegeling tot het plafond, alsook het front aan de onderzijde van het bad.

In een badkamer, voorzien van een douche, worden alle wanden van de douche betegeld tot het plafond. Alvorens de wandbetegeling wordt aangebracht wordt er eerst een kerdi-doek geplaatst.

De tegels worden gekleefd in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

De handelswaarde van de keramische wandtegels bedraagt:

Badkamer, douchekamers en toilet;

- Keramische tegel 30x30 tot 30x60: €45/m<sup>2</sup>

De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

### **LEVERANCIER: Tegels De Paepe**

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing.

## 2. AFWERKING VAN DE VLOEREN

De ondervloer is een gewapende rijnzandcementchape, deze wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag en een thermisch isolerende uitvulling, dit conform de bepalingen van de energieprestatieregeling.

## 2.1 Keramische vloer

In het volledige appartement worden keramische vloer geleverd en geplaatst. De tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

De handelswaarde van de keramische vloertegels bedraagt:

Bergingen, badkamer, toilet, inkom, gang, keuken en leefruimte;

- Keramische tegel 30x30 tot 60x60: €45/m<sup>2</sup>
- Plint in keramische tegel: €12,95/lm

De plaatsing is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

### **LEVERANCIER: Tegels De Paepe**

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing.

## 2.2 Parketvloeren

Het staat de koper vrij te kiezen voor een meerlaagse samengestelde parket in plaats van keramische vloertegel. Het plaatsen en kostprijs parket wordt verrekend met de vloertegels.

### **LEVERANCIER: Nobel Flooring**

## 3. BINNENDEUREN

De inkomdeur van de wooneenheden zijn brandveilig gedurende 30 minuten volgens gelden K.B. van de brandnormen. Deze worden deze uitgevoerd met veiligheidsrozetten en spionooog.

De binnendeuren in het appartement zijn afgelakte schilderdeuren met deurblad in volspaan, aluminium krukken en deurbeslag. Het deurblad en de omlijsting van de binnendeuren wordt afgewerkt in MDF.

Ze zijn van het merk: Nordex

Blok A

Inkomdeur c10034858 Drdr Vlakke deur Essential PE WIT CLIP RF 30 model

Binnendeuren c10034859 Drdr vlakke schilderdeur tubespaan model 00

BLOK B

Inkomdeur c10034821 Drdr Vlakke deur Essential PE Plus WIT-CLIP B RF30

Binnendeuren c10034822 Drdr vlakke schilderdeur tubespaan model 000

### **LEVERANCIER: Nordex**

## 4. KEUKENINSTALLATIE

Voor de keukenkasten beschikt de klant over een handelswaarde van €13.500. excl. Btw te besteden bij de aangestelde leverancier. Voor de toestellen beschikt de klant over een handelswaarde van €5.300. excl. Btw te besteden bij de aangestelde leverancier. De plaatsing is inbegrepen in deze handelswaarde en wordt gecoördineerd door de bouwpromotor. De toestellen zijn van het merk SIEMENS met 5 jaar waarborg.

Volgende toestellen zijn voorzien in het budget:

- HB378GASO Multifunctie 60cm met active- en humidClean
- ED811FQ15E Inductie Air Plus 80cm met geïntegreerde ventilatie
- KI41REDD1 Geïntegreerde koelkast 122cm met vaste deur, softClose
- SN63HX61CE Volledig integreerbare vaatwas 60cm met besteklade

De plaatsing is inbegrepen in deze handelswaarde en wordt gecoördineerd door de bouwpromotor.

De koper is vrij zijn keuken en inbouwtoestellen naar zijn wensen aan te passen mits een mogelijke meerprijs.

Van iedere keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget.

Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

### **LEVERANCIER: VASCO KEUKENS**

**De mogelijkheid bestaat om, mits meerprijs, een keuken met toestellen te bestellen bij Bulthaup Metropool. Prijzen op aanvraag.**

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing

## 5. SANITAIRE INSTALLATIE

### **5.1 Algemeen**

Elk appartement is voorzien van een eigen waterteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het tellerlokaal in de parkeerkelder. De sanitaire installatie is van goede en duurzame kwaliteit. Er wordt enkel zogenaamd A-sanitair gebruikt.

Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing.

## 5.2 Leidingen en toestellen

Alle leidingen zijn voorzien naar de per appartement voorziene sanitaire toestellen. Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De positie van de toestellen kan gewijzigd worden indien de koper kiest voor een afwerking op maat.

De voedingsleidingen voor de sanitaire toestellen worden voorzien ingewerkt in de chape.

De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier sanitair.

Voor de sanitaire toestellen beschikt de klant over een handelswaarde van € 4.000 bij 1 badkamerappartement of € 6.000 excl. Btw bij appartement met 2 badkamers, te besteden bij de aangestelde leverancier. De plaatsing is inbegrepen in deze handelswaarde en wordt gecoördineerd door de bouwpromotor.

Voor elk appartement is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget.

### **LEVERANCIER: STG (Schrauben)**

Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving worden aangerekend van 30% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing

## 6. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 6.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau. Op de installatie wordt een garantie geleverd van 6 maanden vanaf de voorlopige oplevering.

### 6.2 Leidingen, schakelaars en stopcontacten

Alle leidingen worden ingewerkt.

Per appartement wordt een individuele teller met dag- en nachttarief voorzien.

Alle schakelaars en stopcontacten in de appartementen zijn van het type Niko Original wit.

Per appartement wordt er een plan uitgetekend met het aantal en de inplanting van de schakelaars en stopcontacten via de klantenbegeleider. De positie of het aantal kunnen wijzigen als de koper kiest voor een afwerking op maat. In dat geval zal de koperbegeleider of elektriciteitsaannemer in samenspraak met de koper het uitvoeringsplan elektriciteit opmaken. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst dan voorzien in basis, worden deze verrekend.

De aansluiting op het telefoonnet en radio/tv-distributie is niet inbegrepen. De bouwheer voorziet enkel de bekabeling voor telefoon en distributie in de gesloten schachten van de kelder verdieping tot in de berging van de appartementen.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

#### HAL

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars (voor 1 slaapkamerappartementen),  
2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars (voor 2 en 3 slaapkamerappartementen),
- 1 enkel stopcontact

#### TOILET

- 1 Lichtpunt bediend met 1 schakelaar

#### WOONKAMER

- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars
- 8 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting kabel distributie
- 1 videfooninstallatie
- 1 leiding voor thermostaat

#### BADKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact per wastafel
- 1 voeding badkamermeubel met 1 schakelaar

#### TECHNISCHE BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor verwarmingsinstallatie
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast

#### PER EXTRA BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

#### KEUKEN

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor dampkap
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor koelkast
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor kookplaat
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor oven/microgolfoven
- 1 stopcontact/aansluitpunt voor vaatwasser

#### GROTE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars

- 2 stopcontacten

PER BIJKOMENDE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

- 2 stopcontacten

TERRAS

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar (alle terrasverlichtingen zijn dezelfde, volgens keuze van de leidinggevende architect)

### **6.3 Verlichtingstoestellen**

In de appartementen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Per terras wordt er 1 lichtarmatuur voorzien (schakelaar binnen).

### **6.4 Videfooninstallatie**

Elke wooneenheid is uitgerust met een videfooninstallatie. Met deze installatie kan de sasdeur geopend worden aan de inkom. Aan de inkomdeur van de wooneenheid is een afzonderlijke bel voorzien, welke aangesloten is op de videfooninstallatie van de desbetreffende wooneenheid.

## **7. VERWARMING**

### **7.1 Algemeen**

De appartementen worden individueel verwarmd via een water/water warmtepomp op elektriciteit en voorzien van warmwaterdoorstroming. Dit is geothermie, via Viessmann.

Voor de verwarming wordt er geopteerd voor een individuele water-water warmtepomp (binnenunit) in combinatie met vloerverwarming. Deze water warmtepomp zorgt eveneens voor de productie van het warm water en is uitgerust met een ingebouwde boiler.

Voor de temperatuurregeling wordt geopteerd voor een digitaal programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte.

De warmtepomp zal voorzien worden in de berging. De warmtepomp staat in voor de verwarming van de vloerverwarming en de productie van warm water. Omkasting voor het wegbergen van de ketel en de collectoren is niet voorzien. Het merk en type van de ketel wordt bepaald door de bouwheer en zijn studie bureau en kan niet gewijzigd worden door de koper.

In de appartementen worden alle verwarmingsleidingen verdoken in de chape weggewerkt, met een tweepijpsysteem.

Het is de verkoper toegestaan het type verwarmingssysteem te wijzigen indien dit noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de vigerende EPB-regelgeving.

### **7.2 Prestaties**

De installateur garandeert de volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -8°C (cfr. NBN EN 12831 en NBN B62-003):

- |                        |      |
|------------------------|------|
| - leefruimte en keuken | 22°C |
| - badkamer             | 24°C |
| - slaapkamers          | 20°C |
| - inkomhal en nachthal | 18°C |

### **7.3 Vloerverwarming en sturing**

De capaciteit van de vloerverwarming wordt bepaald in functie van de warmteverliezen per lokaal.

In de badkamer wordt een standaard handdoekradiator voorzien. Er wordt een programmeerbare kamerthermostaat (met dag/nachtregime, digitaal programmeerbaar) geplaatst in de leefruimte.

Opmerking: geen (vloer)verwarming in de berging.

## **8. VERLUCHTING**

De verluchting wordt gerealiseerd door een individueel ventilatiesysteem type D met mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht. Deze bestaat uit een individuele, op vraag gestuurde ventilator. De ventilatie unit wordt in de berging geplaatst, het toilet of in een nis naast de schacht. Omkasting van deze unit is niet voorzien. In geval van een plafondmodel zal deze worden afgekast met een vals plafond en een onderhoudsluik, tenzij deze geplaatst is in de berging.

Door het complexe afzuigstelsel is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt het aangewezen een droogkast van het condensatietype te plaatsen.

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap, de koper voorziet een recirculatiekap. Dit als zo mee opgenomen in het basisbudget voor de keuken.

## **9. HERNIEUWBARE ENERGIE: PHOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN**

Om te voldoen aan de vigerende energieprestatieregelgeving (EPB) voor nieuwbouw worden zonnepanelen voorzien. Deze worden op het platte dak van bouwvolume B geplaatst alsook op de daken van blok A.

## **10. BRANDBESTRIJDING**

Alle preventienormen worden gevolgd volgens het advies van de brandweer bij de bouwvergunning, met alle nodige detectiepunten, alarmsignalen, noodverlichtingsarmaturen en pictogrammen in de gemeenschappelijke ruimte. Elk appartement is voorzien van één optische rookmelder.

## **11. VAST BINNENMEUBILAIR**

Er worden standaard geen vaste kasten of los meubilair voorzien.

## 12. VARIA

- Er worden geen gordijnkasten of gordijnroede of rails voorzien.
  - Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.
  - Er kunnen geen bijkomende individuele doorvoeren voor dampkappen, kachels of open haarden worden voorzien, noch hetzij door de gevel, noch hetzij door de dakplaat.
  - Er kunnen geen bijkomende dakkoepels worden voorzien buiten dewelke door de brandweer worden geëist.
  - Er mogen geen betonboringen voor inbouwspots worden uitgevoerd.
- 

Dit document werd opgemaakt te Wommelgem op ..... in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De Verkoper,

De Koper,