

# LASTENBOEK

HERENTALSEBAAN 258-262 - 2160 WOMMELGEM

---



D/G

HOF DE GAVRE



# Inhoudstafel

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Projectgegevens.....	3
1.2	Nuttige adressen.....	3
2.	ALGEMENE VOORWAARDEN.....	4
2.1	Algemene informatie.....	4
2.2	Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats.....	4
2.3	Erelonen.....	4
2.3	Plannen.....	4
2.4	Wijzigingen aan de werken.....	5
2.5	Energie Prestatie Regelgeving.....	6
2.6	Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken.....	6
2.7	Diverse aansluitingen.....	6
2.8	Tegenstrijdigheden.....	6
2.9	Behang en schilderwerken.....	6
2.10	Klantenbegeleiding.....	6
3.	RUWBOUW.....	7
3.1	Riolering.....	7
3.2	Vloerplaten.....	7
3.3	Isolatie.....	7
3.4	Metselwerk in opstand.....	7
3.5	Binnenbepleistering.....	8
3.6	Dorpels.....	8
4.	AFWERKING.....	8
4.1	Raamtabletten.....	8
4.2	Uitzetprofielen.....	8
4.3	Tegelvloeren.....	8
4.4	Trappen.....	9
4.5	Terrassen.....	9
4.6	Tuinafsluitingen.....	9
4.7	Brievenbus.....	9
5.	DAKEN – SCHRIJNWERK.....	10
5.1	Daken.....	10
5.2	Ramen en ingangsdeuren appartementsgebouw.....	10
5.3	Glas.....	10
5.4	Binnendeuren.....	10
5.5	Aanbouwkeuken.....	10
6.	SANITAIR EN LEIDINGEN – CENTRALE VERWARMING – ELEKTRICITEIT.....	11
6.1	Sanitair.....	11
6.2	Leidingen.....	11
6.3	Centrale verwarming.....	11
6.4	Zonnepanelen.....	11
6.5	Elektriciteit.....	11
7.	OPLEVERINGEN.....	12
8.	Opmerkingen.....	12
8.1	Zettingen in bouw.....	12
8.2	Verkoopprijs.....	13

# 1. INLEIDING

## 1.1 Projectgegevens

Dit project genaamd **'Hof De Gavre'** betreft de ontwikkeling van een eigentijds meergezinswoning op de locaties Herentalsebaan 258-262 en drie nieuwe ééngezinswoningen aan de Fortbaan 28A, 28B en 28C in Wommelgem. De kern van dit project is het creëren van moderne en comfortabele woonomgevingen die aansluiten bij de diverse behoeften van potentiële bewoners. Het omvat twee hoofdelementen: de constructie van 17 appartementen met buitenruimtes en ondergrondse garages en bergingen langs de Herentalsebaan, samen met de bouw van 3 gloednieuwe ééngezinswoningen langs de Fortbaan. Dit initiatief beoogt niet alleen het verbeteren van de woonmogelijkheden, maar ook het versterken van het landschap en de algehele uitstraling van de omgeving.

Wat dit project onderscheidt, is het geavanceerde gebruik van technologieën zoals lucht/water warmtepompen, vloerverwarming, zonnepanelen en hoogwaardige ventilatietechnieken, naast andere duurzame methoden voor energieopwekking. Hierdoor wordt de innovatieve aard van het project gewaarborgd. Deze geavanceerde technologieën spelen een cruciale rol bij het minimaliseren van de ecologische impact van het complex en het verminderen van de energiekosten voor toekomstige bewoners.

Hiermee wordt niet alleen voldaan aan moderne woonbehoeften, maar wordt ook de nadruk gelegd op milieubewustzijn en duurzaamheid.

## 1.2 Nuttige adressen

### **Bouwheer**

CenBuild BV  
Boshuisweg 50  
2240 Zandhoven  
+32 (0)475 35 81 91  
[info@cenimnv.be](mailto:info@cenimnv.be)

### **Aannemer**

Deگو BV  
Putten 14  
2320 Hoogstraten  
03 314 35 69  
[info@dego.be](mailto:info@dego.be)

### **EPB**

Esta-Advies VOF  
Klein Ravels 37  
2380 Ravels  
0472/57 01 71  
[eric@esta-advies.be](mailto:eric@esta-advies.be)

### **Archeologie**

Studiebureau Archeologie  
Bietenweg 20  
3300 Tienen  
0474/587 785  
[info@studiebureau-archeologie.be](mailto:info@studiebureau-archeologie.be)

### **Architect**

Enofstudio Architectuur  
Nassastraat 39/41  
2000 Antwerpen  
+32 (0)3 265 00 14  
[info@enofstudio.be](mailto:info@enofstudio.be)

### **Ingenieur Stabiliteit**

Concreet BV  
Antwerpsesteenweg 144 bus 3  
2950 Kapellen  
03 315 10 95  
[info@concreetbv.be](mailto:info@concreetbv.be)

### **Veiligheidscoördinatie**

DanaFix - EVC  
Bredabaan 711  
2930 Brasschaat  
03/652 10 65  
[info@danafix-etc.com](mailto:info@danafix-etc.com)

## **2. ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **2.1 Algemene informatie**

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect in samenspraak met de promotor CenBuild BV, in overeenstemming met de "Korte technische beschrijving" (die summier de uit te voeren werken alsook de te gebruiken materialen omschrijft), de basisakte met bijbehorend reglement van mede-eigendom (die de koper erkent ontvangen te hebben) en de 10-jarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften. Indien gegrond, bestaat de mogelijkheid om eventuele wijzigingen aan te brengen in samenspraak met de promotor CenBuild BV (voor zover dit nog mogelijk is).

Al de nog te kiezen materialen dienen aangekocht te worden bij de leverancier aangeduid door de promotor. Eventuele meerprijzen worden verrekend.

### **2.2 Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, derhalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer, promotor, architect of makelaar en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Er zijn maximaal twee bezoeken aan de bouwplaats toegestaan vóór de oplevering en deze vinden plaats tijdens kantooruren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement. De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen, dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de promotor, de brandweer, de architect, de aannemer of de makelaar in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

### **2.3 Erelonen**

Erelonen van architect, ingenieur, EPB-verslaggever, ventilatieverslaggever en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Wijzigingen waarvoor de architect, de ingenieur, de EPB-verslaggever, de ventilatieverslaggever of de veiligheidscoördinator prestaties dient te verrichten, zullen door de ontwikkelaar gefactureerd worden aan de koper aan € 100 per uur, met een minimum van € 150.

Erelonen verbonden aan de tussenkomen van door de koper aangestelde ontwerpers, dus anderen dan de ontwerpers van het gebouw, zijn ten financiële laste van de koper.

### **2.3 Plannen**

De intekeningen van meubilair (zetels, stoelen, ed.) zijn louter indicatief en zijn niet inbegrepen in de prijs.

Ook de intekening van de keukens en sanitair op de 3D-voorstellingen, zijn indicatief.

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting.

De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd.

Zo kan de ingenieur de bouwheer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen en/of aanpassen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden. De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek.

Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde leverancier, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of hetzij in min, met een maximum afwijking van 5%, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

## **2.4 Wijzigingen aan de werken**

De koper heeft het recht, in overleg met en mits schriftelijke toestemming van de promotor en de aannemer, wijzigingen of toevoegingen te vragen aan het door hem aangekochte appartement. Dit dient te gebeuren binnen een aanvaardbare termijn voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden. Deze wijzigingen kunnen slechts doorgevoerd worden indien de uitvoeringstermijn van deze werken niet in het gedrang gebracht wordt door extra wachttijden i.v.m. bestellingen, droogtijden en dergelijke.

Als de koper aanpassingen vraagt die vergunningsplichtig zijn (bv. functiewijziging van wonen naar praktijk, etc.), engageert hij zich om de kosten te dragen voor de vergunningsaanvraag opgemaakt door de architect. Eveneens zorgt de koper zelf voor het akkoord van de mede-eigenaars, conform de basisakte.

Wijzigen in de draagstructuur, bergingen en schachten zijn niet mogelijk.

Aan de gemeenschappelijke delen, alsook aan het uiterlijk van het gebouw in al zijn facetten, worden er geen wijzigingen toegestaan.

Voor de min- of meerwerken, voortkomend uit de wijzigingen, zal door de aannemer een verrekening

worden opgemaakt. De aanpassingen worden pas uitgevoerd na schriftelijk akkoord van de koper.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor, aannemer, architect of ingenieur.

De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten van de keukens, vloer- en muurtegels, sanitaire toestellen en deuren dienen besteld te worden bij de door de aannemer aan te duiden leveranciers. De lijst met leveranciers, voor de keuze van de materialen, kan op eenvoudig verzoek bekomen worden.

Het bestellen bij derden is niet toegelaten.

Het staat de klant vrij om de voorziene budgetten van de bovenvermelde stelposten naar eigen goeddunken te combineren. Overschotten bij de ene stelpost, kunnen gebruikt worden om een meerprijs bij een andere stelpost te compenseren. Aan het einde van de werken wordt een totaalafrekening gemaakt van alle keuzes, in meer en in min. Wanneer de keuzes van de klant aan het einde van de werken een negatief resultaat opleveren (minprijs), zal hierop een vergoeding van 30% ingehouden worden. Het saldo wordt aan de koper terugbetaald.

## **2.5 Energie Prestatie Regelgeving**

Inzake de nodige isolatie en verluchttingsnormen zal het gebouw worden uitgevoerd conform de voorschriften die voorgeschreven zullen worden door de EPB-deskundige die door de promotor wordt aangesteld.

Voor alle appartementen wordt gestreefd naar het bekomen van een E-peil van  $\leq 20$ . Dit betekent dat er genoten kan worden van een korting t.b.v. 50% op de onroerende voorheffing voor de eerste 5 jaar.

## **2.6 Prijschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken**

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiende uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper. Door de zeer onstabiele markt behouden wij echter wel het recht om meerprijzen (vb. buitenschrijnwerk) steeds aan te passen aan de prijzen die op de dag/maand van uitvoering van toepassing zijn.

## **2.7 Diverse aansluitingen**

Alle aankoppelings-, aansluitings- en plaatsingskosten zijn ten laste van de kopers.

Indienststellings-,

verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV) vallen dan ook ten laste van de kopers. Hiervoor wordt een forfaitaire kost aangerekend. Er wordt geen gedetailleerde verrekening bezorgd. De koper zal op eerste verzoek via een factuur, zijn aandeel in de kosten van de nutsvoorzieningen voldoen - zijnde €3.500,00 excl. BTW - voor 1 appartement incl. 1 parking.

Het in dienst stellen vindt plaats nog voor de oplevering van de wooneenheden omwille van keuringen,

opstarten CV en dergelijke. Vanaf dat moment komt het abonnement op naam van de koper en vallen de

(minimale) verbruikskosten ten laste van de koper.

Het gaat om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen en/of overheden worden uitgevoerd

en/of gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek aan de uitvoering van de nutsmaatschappijen.

## **2.8 Tegenstrijdigheden**

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden zich voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

## **2.9 Behang en schilderwerken**

De behang- en schilderwerken zowel op privatieve als voor de gemeenschappelijke gedeelten zijn ten laste van de kopers.

## **2.10 Klantenbegeleiding**

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 of goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en een mogelijke administratieve kost. Met uitzondering van laattijdige communicatie van (onder)aannemers.

De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

## **3. RUWBOUW**

### **3.1 Riolering**

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende regels voor de lozing van huishoudelijk afvalwater, opgelegd door de gemeente en de nutsmaatschappijen.

Het rioleringsstelsel omvat de leidingen in hard, versterkt en dikwandig PVC en alle nodige hulpstukken voor de afvoer van het afvalwater naar de openbare riolering. Alle buizen en hulpstukken zijn conform de geldende Belgische normen en dragen het Benor-keurmerk.

De nodige toezichtspotten en ontstoppingsstukken worden voorzien voor het onderhoud en de controle. Plaatsing septische put volgens bepalingen bouwvergunning.

De nodige kloksifons en reukafsnijders worden voorzien om hinderlijke geuren te vermijden.

De verplichte voorzieningen voor infiltratie en opvang van regenwater worden voorzien volgens de verplichtingen van de bouwvergunning.

De nodige wachtbuizen en doorvoeringen voor de nutsleidingen worden voorzien.

### **3.2 Vloerplaten**

De vloerplaten bestaan uit welfsels, predallen en/of ter plaatse gestort beton.

### **3.3 Isolatie**

#### Thermische isolatie

De constructies worden zodanig opgebouwd en geïsoleerd dat ze voldoen aan de verplichte isolatienorm op

datum van de indiening van de bouwaanvraag. De buitengevels worden uitgevoerd met een geventileerde

spouw voorzien van thermische isolatie. De appartementen worden voorzien van een isolerende uitvullaag, de dikte en het materiaal zal bepaald worden i.f.v. de onderliggende ruimte, volgens berekeningen van de

architect. Het gekozen isolatiemateriaal wordt bepaald door de EPB-norm. Bij de opbouw van de platte daken wordt een thermische isolatie voorzien, de dikte van deze isolatie wordt berekend door de EPB-norm.

#### Akoestische isolatie

Om een goed akoestisch comfort te verzekeren worden de scheidingswanden tussen de verschillende appartementen voorzien als dubbele ontkoppelde wanden met isolatie tussen'.

### **3.4 Metselwerk in opstand**

De binnenmuren van het appartementsgebouw zijn voorzien in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gipsblokken. De buitenmuren van het appartementsgebouw worden voorzien volgens de keuze van de promotor.

### **3.5 Binnenbepleistering**

#### Pleisterwerk op muren en plafonds

Het pleisterwerk bestaat uit een in de fabriek voorgesieft mengsel, dat in één laag wordt aangebracht, manueel of met de spuitmethode. Het pleisterwerk wordt "klaar voor de schilder" afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

De dagkanten van de raam- en deuropeningen in de buitenmuren worden langs de binnenzijde eveneens bepleisterd.

Alle muren en plafonds van de appartementen worden bepleisterd, behalve waar tegelwerk is voorzien.

De afwerking van de traphallen is voorzien als 'cementpleister- afwerksysteem.

Afhankelijk van de vlakheid van de ondergrond wordt een dunpleister toegepast ofwel een traditionele bepleistering. In de kelder worden geen pleisterwerken voorzien.

Ter plaatse van de buitenhoeken worden gegalvaniseerde of aluminium hoekprofielen geplaatst over de volledige hoogte en lengte. Dagkanten van ramen worden langs 4 zijden volledig uitgepleisterd, uitgezonderd daar waar de vloer doorloopt tot tegen het raamkader. Indien nodig wordt aan een niet- verzonken schuiframen een tablet in natuursteen voorzien.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, cellenbeton, gyproc,...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgengebreek. Kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/verkoper.

#### Cementbepleistering

De te betegelen oppervlakken in de badkamer worden vlak en recht bezet met cementmortel die een voldoende ruw oppervlak heeft om een goede aanhechting te verzekeren. Indien de klant bijkomende wandbetegeling wil laten voorzien t.o.v. de voorziene oppervlakte, moet ook op die oppervlaktes tegen meerprijs cementbepleistering worden voorzien.

### **3.6 Dorpels**

Aan de onderzijde van de inkomdeur en de buitenramen van het appartementsgebouw worden betonnen of aluminium dorpels geplaatst.

## **4. AFWERKING**

### **4.1 Raamtabletten**

De dagkanten van niet verzonken ramen worden aan 4 zijden uitgepleisterd. Indien ramen niet in verzonken uitvoering kunnen voorzien worden, zal hier een raamtablet aan voorzien worden. Deze raamtabletten worden uitgevoerd in dikte 2 cm met rechte afwerking en zonder moluren. De tabletten steken aan de voorzijde 2 cm over en vallen zijdelings gelijk met de dagkanten. In voorkomend geval worden de tabletten uitgevoerd in composiet.

Het voorziene aankoopbedrag van 230,00 €/ m<sup>2</sup> excl. BTW voor de raamtabletten bevat de particuliere aankoopwaarde alsook de noodzakelijke randafwerking om tot een afgewerkt product te komen.

De plaatsing van de raamtabletten is inclusief in de aankoop van het appartement.

### **4.2 Uitzetprofielen**

Deze worden geplaatst waar nodig.

### **4.3 Tegelvloeren**

Er wordt in heel het appartement stenen bevloering voorzien met schilder plint. Daar waar er wandtegels geplaatst worden, wordt geen plint voorzien.



In de badkamer zijn er wandtegels voorzien ter hoogte van de douche - dit tot tegen het plafond. Indien er geen douche aanwezig is wordt er ter hoogte van het bad een kopse wand en een achterwand betegeld tot tegen het plafond.

De vloertegels, de plinten en de wandtegels zijn te kiezen door de koper.

Kitwerken aan de plinten zijn ten laste van de koper of diens aangestelde schilder, kitwerken aan wandtegels zijn wel voorzien in de afwerking van het appartement.

Voor de **stenen vloeren** is er een bedrag voorzien van **35,00 €/m<sup>2</sup>**, voor de **wandtegels** een bedrag van **25 €/m<sup>2</sup>** en voor de **plinten** een bedrag van **10 €/m<sup>2</sup>**.

Er geldt een meerprijs voor de plaatsing indien er gekozen wordt voor:

- tegels kleiner dan 15 x 15
- tegels groter dan 60 x 60
- voor natuursteen
- plaatsing in patroon
- gerespecteerde tegels
- parkettegels
- parket i.p.v. tegels

In de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw wordt een vloer voorzien in keramische tegels of natuursteen.

Indien de koper kiest voor de plaatsing van parket of laminaat, is de plaatsing ervan afhankelijk van de vochtigheidsgraad van de ondervloer. De plaatsing wordt enkel en alleen uitgevoerd indien er voldoende zekerheid bestaat over de droogheid van deze ondervloer. (Bij twijfel over de vochtigheidsgraad wordt het parket NIET geplaatst) Het is mogelijk dat omwille van deze vochtigheid de voorlopige oplevering van het appartement dient uitgesteld te worden tot het tijdstip dat de ondervloeren voldoende droog zijn. De boeteclausule inzake het overschrijden van de opleveringstermijn is hierop uiteraard niet van toepassing. De promotor kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

#### **4.4 Trappen**

De trappen worden uitgevoerd in beton.

#### **4.5 Terrassen**

De gelijkvloerse terrassen worden voorzien van een klinkerverharding met bijhorende boordsteen volgens het inplantingsplan.

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefabbeton of betonnen tegels op dragers, te kiezen door de promotor.

De terrassen worden gescheiden door een terrasafscheiding met een hoogte van +/- 1,80 m in een nog nader te bepalen materiaal.

#### **4.6 Tuinafsluitingen**

De tuinen van de gelijkvloerse verdieping worden voorzien van een omheining in draad met bovenbuis of beplanting volgens groenplan.

#### **4.7 Brievenbus**

Aan de straatzijde wordt een meervoudig brievenbusgeheel geplaatst. Graveren of bestikking van huis- en bus nummering is voorzien. Aanbrengen van naamplaatjes met de namen van de bewoners is ten laste van de koper, in samenspraak met de syndicus.

## 5. DAKEN – SCHRIJNWERK

### 5.1 Daken

Platte daken en terrassen worden voorzien van een bitumineus dakdichtingsysteem met dampscherm laag isolatie, onderlaag en een eindlaag. Alle materialen van de dakdichting beschikken over een BUtgB-attest en genieten van een schriftelijke tienjarige garantie.

De uitvoering der werken zal enkel gebeuren door gespecialiseerd personeel. De aannemer geeft tien jaar garantie op de volledige dakconstructie.

De regenwater afvoeren zijn voorzien in zink.

### 5.2 Ramen en ingangsdeuren appartementsgebouw

De ramen en de ingangsdeuren van het appartementsgebouw zijn in aluminium voorzien. De aluminium profielen zijn thermisch onderbroken. De kleur van het buitenschrijnwerk wordt gekozen door de promotor.

De draai- en/of kiprichting van de ramen en de deuren is aangegeven op het plan.

De deuren uitgevend op een terras zijn uitgevoerd met een onderstijl.

### 5.3 Glas

Er wordt glas voorzien volgens de EPB vereisten.

### 5.4 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan vulling, voorzien van standaard argenta beslag. (deurblad 83 x 211,5 cm).

Het voorziene aankoopbedrag van 280,00 €/ m<sup>2</sup> excl. BTW voor de standaard binnendeuren bevat de particuliere aankoopwaarde alsook de noodzakelijke afwerking om tot een afgewerkt product te komen.

Het is mogelijk om te kiezen voor blokdeuren, kaderloze deuren, ... tegen een meerprijs. Ook voor de afwerking van deze opties wordt een meerprijs in rekening gebracht.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke RF-schilderdeur.

### 5.5 Aanbouwkeuken

Elk appartement beschikt over een individueel en forfaitair budget voor een geïnstalleerde keuken (meubelen en toestellen). De koper kiest vrij en naar eigen smaak bij onderstaande keukenbouwer, waarna de prijs verrekend wordt t.o.v. het voorziene budget.

De plaatsing van de keuken en de toestellen wordt uitgevoerd door gespecialiseerde vakmensen, volgens de regels van goed vakmanschap.

De dampkap die geplaatst dient te worden is een dampkap met recirculatie en koolstoffilter.

Er is een bedrag voorzien van **€ 7.500/ keuken** excl BTW, voor de 1-slaapkamer appartementen.

Voor de 2 slaapkamer appartementen is er **€ 8.500,00 / keuken** excl BTW voorzien.

Voor de 3 slaapkamer appartementen is er **€ 10.000,00 / keuken** excl BTW voorzien.

## **6. SANITAIR EN LEIDINGEN – CENTRALE VERWARMING – ELEKTRICITEIT**

### **6.1 Sanitair**

Een combinatie van bijvoorbeeld een meubel via de keukenbouwer en bijhorend kraanwerk via de onderaannemer sanitair is ook steeds mogelijk.

De koper kiest vrij en naar eigen smaak in de toonzaal, waarna de prijs verrekend wordt t.o.v. het voorziene budget.

Voor de sanitaire toestellen van de appartementen: is er een bedrag voorzien van € 4.000,00 excl. BTW/ voor de 1-slaapkamer appartementen.

Voor de 2-3 slaapkamer appartementen is er € 5.500,00 excl BTW voorzien voor de sanitaire toestellen.

Voor de uitvoering van een betegelde douchevloer dient u navraag te doen bij de aannemer. Uitvoering van dit type douche is om technische redenen niet altijd mogelijk.

Het regenwater, gebruikt voor minimaal 1 toilet, kan bij lange periodes van droogte verkleuren naar een gelige tint. Dit omdat de regenwaterput dan bijna leeg is. Verder heeft dit geen gevolgen.

### **6.2 Leidingen**

Er zijn leidingen met kranen voor zowel warm als koud water. De afvoerleidingen zijn in PVC-buizen. Het is belangrijk op te merken dat elke ruimte specifieke aansluitingen heeft. In de keuken is één in- en uitvoerpunt aangebracht. In het geval van specifieke toestellen zoals een stoomoven of vaatwasser, waarbij de locatie anders is dan die van de spoelbak, wordt er een meerprijs aangerekend.

Leidingen voor een uitgietbak in berging zijn niet voorzien.  
Een afvoer voor een wasmachine wordt geplaatst in elk appartement.  
Een buitenkraan kan gekozen worden tegen een meerprijs.

### **6.3 Centrale verwarming**

In elk appartement is er vloerverwarming voorzien, verwarmd door een warmtepomp. Tegen een meerprijs wordt er een elektrische radiator voorzien in de badkamer.

De voorziene kamertemperaturen zijn berekend volgens de Belgische norm en geven als resultaat bij -10°C; voor de woonkamer 22°C; voor de keuken 22°C; voor de badkamer 24°C en voor de slaapkamers 20°C.

### **6.4 Zonnepanelen**

Er zijn per appartement zonnepanelen en omvormer voorzien, voldoende WP (wattpiek) om aan het resultaat van E-20 te komen.

### **6.5 Elektriciteit**

De installatie gebeurt volgens de geldende normen en reglementeringen van de stroom leverende maatschappij en houdt volgende zaken in: leidingen, de kast met automatische zekeringen, de lichtsakelaars, de stopcontacten, ...

In de ondergrondse parkeerkelder zal door de ontwikkelaar de nodige infrastructuur voorzien worden waar de koper, voor eigen rekening, een laadpunt op kan aansluiten.

Er is een aparte lijst met wat er per appartement voorzien is inzake stopcontacten, schakelaars en lichtpunten.

Verder is onderstaande voorzien voor de gemeenschappelijke delen

- nodige lichtpunten met armaturen
  - buitenpost parlofoon
  - branddetectors + branddruknop en sirene
- De keuring van de elektrische installatie gebeurt door een erkende maatschappij en op kosten van de promotor.

## 7. OPLEVERINGEN

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuil. Bij oplevering zal het gebouw gepoetst worden in functie van de kitwerken. D.w.z. stofvrij genoeg om te kunnen kitten en afwerken volgens de regels van de kunst.

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door bouwheer/aannemer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De bouwheer/aannemer bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De voorlopige oplevering geschiedt door overhandiging van de sleutels van de woning en kan enkel plaatsvinden na verrekening EN betaling van alle betalingstermijnen en min - en meerwerken. De tienjarige aansprakelijkheid begint te lopen van de voorlopige oplevering.

Eén jaar na de voorlopige oplevering heeft de definitieve oplevering stilzwijgend plaats.

## 8. Opmerkingen

### 8.1 Zettingen in bouw.

De krimp - en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zettingen van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, de aannemer en de architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden.

## 8.2 Verkoopprijs

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

- De verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnen schilderwerk in de privatieven, de telefooninstallaties, de zonnewering tenzij expliciet vermeld in EPB-verslag, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair en de decoratiewerken.
- De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de promotor.
- De definitieve aansluitingskosten op openbare riolering, water, gas elektriciteit, distributie en telefoon zijn ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.
- Registratie- en notariskosten
- Aandeel kosten opmaak Basisakte

De aanduidingen van huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen, behalve voor wat de elektriciteit en de keukeninstallatie betreft waar de detailplannen voorrang hebben.

In drievoud opgemaakt te ..... op ....., elke partij verklaart een exemplaar ontvangen te hebben.

De promotor

De koper