

# Gezelle



LASTENBOEK

## KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING

# Gezelle

LIGGING	Guido gezellestraat 11 Oostnieuwkerke 8840
BOUWPLAATS	Engelstraat 137 - 141 8440 Oostnieuwkerke
BOUWHEER/AANNEMER	Groep Titeca Lappersfortstraat 2A 8600 Leke
ARCHITECT	Parellel Architecten Biezeweg 15a 9320 Wetteren
VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR	Bart Feijs BV Professor Dewulfstraat 188 8970 Poperinge
STABILITEITSINGENIEUR	Ploegsteert Rue du touquetstraat 228 7783 ploegsteert
EPB-VERSLAGGEVER	Bart Feys BV Professor Dewulfstraat 188 8970 Poperinge
AKTE VAN MEDE-EIGENDOM EN JURIDISCH STATUUT VAN HET GEBOUW	Notaris Vandeurzen Ichtegemstraat 12 8680 Koekelare Oostende
VERKOOP	Groep Titeca Lappersfortstraat 2a 8600 leke  Domicill Amandsstraat 19a 8800 Roeselare

## INHOUD LASTENBOEK

Korte technische omschrijving Gezelle	2
1 Algemeen	5
1.1 Voorwoord	5
1.2 Toegang en privacy	5
2 Beschrijving van het gebouw	5
2.1 Gelijkvloers en verdiepingen	5
2.2 De gemene muren	5
2.3 Private delen	6
2.4 EPB (Energie Prestatie Binnenklimaat)	6
3 Ruwbouwwerken	6
3.1 Het afsluiten van de bouwplaats	6
3.2 Diverse aansluitingen	6
3.3 Funderingen	6
3.4 Draagstructuur	6
3.5 Blauwe hardsteen	7
3.6 Gewapend beton	7
3.7 Vloerplaten	7
3.8 Borstweringen	7
3.9 De isolatie	7
3.10 Afvoer	8
3.11 Het rioolnet	8
3.12 Gemene delen	8
3.13 Trappen	8
3.14 Hellende daken	8
3.15 Dakwaterafvoer	9
3.16 Terrassen	9
3.17 Pleisterwerken	9
4 Buitenschrijnwerk	9
4.1 Ramen en deuren	9
5 Binnenschrijnwerk	9
5.1 Binnendeuren	10
6 Elektrische installatie	10
6.1 Private delen	10
6.2 Gemene delen	11
7 Sanitaire installatie	11
7.1 Leidingen	11
7.2 Sanitaire installatie	12
8 Kokers	12
9 Centrale verwarming	12
9.1 Verwarming	12
10 Ventilatie	13
10.1 Ventilatie in de wooneenheden	13
11 Vloer en wandafwerking	13
11.1 Vloerisolatie	13
11.2 Chape	13
11.3 Vloertegels / laminaat / plinten	14
11.4 Wandbekleding	14
11.5 Venstertabletten	14
12 Keukeninrichting	14
13 Liftinstallatie	15
14 Inkomhal	15
15 Brandbeveiliging	16
16 Schilderwerken	16
17 Oplevering	16

Algemene verkoopsvoorwaarden	17
1 Plannen .....	17
2 Lastenboek en plannen .....	17
3 Wijzigingen van gebruikte materialen .....	17
4 Erelonen van de architect, coördinatiekosten, administratiekosten .....	17
5 Werken uitgevoerd door derden .....	17
6 Zetting van het gebouw.....	17
7 Meubilering.....	18

# 1 ALGEMEEN

## 1.1 VOORWOORD

Eigentijds appartementsgebouw 'Residentie Gezelle' met moderne uitstraling en gunstige ligging nabij het centrum van Oostnieuwkerke. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich alles wat u nodig heeft om te voldoen in uw basisbehoeften, zoals een supermarkt, restaurant, school en diverse handelszaken.

## 1.2 TOEGANG EN PRIVACY

Er wordt bijzonder zorg besteed aan het wooncomfort en in het bijzonder aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners. De toegang tot de appartementen verloopt via de inkomhal met brievenbussen en een bellenbord.

Alle wooneenheden zijn voorzien van een inkomdeur met gecodeerd veiligheidscilinder en spionoog. Ook beschikken de appartementen over een video-parlofonie met deuropeningsinstallatie. De privaatieve bergingen en/of garages en andere gemeenschappelijke delen (fietsenberging en tellerlokaal), zijn strikt toegekend aan de privatieven.

# 2 BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

Het project wordt volledig opgebouwd met kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke materialen die de duurzaamheid en het esthetische van het gebouw ten volle garanderen. De ontwikkeling van het project gebeurt met een intensieve kwaliteitszorg.

## 2.1 GELIJKVLOERS EN VERDIEPINGEN

Via de inkom bereikt men de lift en de gemeenschappelijke traphal naar de verdiepingen.

## 2.2 DE GEMENE DELEN

Deze behelzen hoofdzakelijk:

- Het onverdeeld aandeel in het terrein
- Het opmaken van de bouwplannen
- De bouwtekeningen
- De grondwerken, funderingen, metselwerken, de scheidingswanden, het gewapend beton, de vloerplaten
- de drempels
- De riolering, de verzamelriolen en afvoeren
- De dakbedekking
- De volledige afwerking van de algemene delen
- De lift
- Aluminiumwerk
- De balustrades
- Buitenschrijnwerk incl. ramen en deuren
- Het buitenglaswerk
- Het binnen schrijnwerk van de gemene delen
- De opgaande kolommen van het loodgieterswerk en van de water- en elektriciteitsleidingen
- De leidingen van de centrale verwarming met uitzondering van de leidingen (en de toestellen) die zich binnen ieder appartement of iedere privé-lokaliteit bevinden
- Het minutenlicht
- De deurluidsprekers en de elektrische deuropener
- De gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- De buitenschilderwerken
- De terrassen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld. Ze mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

## 2.3 DE PRIVATIEVE DELEN

Hiertoe behoren in hoofdzaak:

- Het stukadoren van de muren (waar nodig) en de zolderingen, het pleisteren van de muren
- De isolerende deklagen
- De vloer en muurbekleding
- Het binnen schrijnwerk
- Het binnen glaswerk
- De sanitaire installatie en de keuken
- De installatie (leidingen) en toestellen van de cv
- De elektriciteitsinstallatie
- De aansluiting op distributie
- Het hang- en sluitwerk

Deze opsomming wordt eveneens gegeven bij wijze van voorbeeld en is eveneens niet beperkend.

## 2.4 EPB (ENERGIE PRESTATIE BINNENKLIMAAT)

Het gebouw zal voldoen aan de EPB-eisen bepaald volgens de datum van de omgevingsaanvraag, namelijk 2025. Bijgevolg omvatten de EPB-eisen en E-peil lager of gelijk aan 28 En een S-peil lager of gelijk aan 28.

# 3 RUWBOUWWERKEN

## 3.1 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Ichtegem ter zake. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de aanneming. De bouwheer heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd.

In het kader van de veiligheidsvoorschriften is de bouwplaats niet toegankelijk voor niet-professionelen. De bouwplaats is enkel toegankelijk voor de aangestelde door de bouwheer.

## 3.2 DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten op water, elektriciteit, riool, distributie, telefoon en eventuele andere indien van toepassing (warmtenet, ...) vallen ten laste van de koper evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

## 3.3 FUNDERINGEN

De wijze van uitvoering van de fundering wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard der gronden.

## 3.4 DRAAGSTRUCTUUR

### GEWAPEND BETON

Het geraamte in gewapend beton, al dan niet geprefabriceerd, zal uitgevoerd worden volgens de plannen die het voorwerp geweest zijn van een studie door een stabiliteit ingenieur.

### METSELWERK

Al de metselwerken zullen goed pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien :

---

- Opgaand metselwerk in snelbouwsteen of betonwanden
- Niet-dragende binnen muren in niet dragend metselwerk
- voorzetwanden in stijlwand of metselwerk
- Gevel metselwerk in façadesteen volgens keuze van de architect.

#### UITWENDIGE BEKLEDING

De gevel zal in hoofdzaak bestaan uit façadesteen en houtafwerking. Parement metselwerk zullen in ondergeschikte orde worden toegepast. Juiste materiaalkeuze zal door de architect gebeuren en hierdoor kunnen er andere gevelmaterialen aangewend worden (zoals bekleding in pvc, plaatmateriaal, ...).

#### OPVOEGING DER GEVELS

De voegwerken worden uitgevoerd volgens een staal voor te leggen aan de bouwheer, die kleur en dikte bepaalt.

#### OPVOEGING VAN RAMEN

De uitvoering van dit werk zal gebeuren met een soepele voeg door een gespecialiseerde firma, daar waar dit vereist is volgens de goede uitvoering.

### 3.5 BLAUWE HARDSTEEN

Voorzien aan de inkomdeur van het gebouw en voor de raamdorpels voor zover deze niet meegaand met het raam of met de gevel uitgevoerd worden. Alle stenen worden met zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform de schetsen, profielen en tekeningen. Alleen de architect beslist ter zake.

### 3.6 GEWAPEND BETON

De betonstudie is conform aan de voorschriften van de NBN B 15-001 en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau welke de uitsluitende verantwoordelijkheid draagt voor de inplanting en dimensionering van de dragende betonconstructie.

De betonsamenstelling en de coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton : de funderingspalen of – putten, de funderingsbalken, funderingsplaten, de balken en kolommen, de trappen en de wanden volgens studie ingenieur.

Scheidingswanden tussen de appartementen worden in volle betonwanden of dragend metselwerk of silicaatstenen uitgevoerd.

### 3.7 VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of holle gewelven volgens voorschriften van de ingenieur.

### 3.8 BORSTWERINGEN

De terrasleuning en/of borstweringen zijn in aluminium/gelakt staal en/of glas of volledig glas volgens ontwerp architect.

### 3.9 DE ISOLATIE

#### VOCHTKERING

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zwarte polyethyleenfolie geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur- en drukweerstand, wat garant staat voor een perfect droog gebouw.

#### THERMISCHE ISOLATIE SPOUW

Volvoet aan Besluit van de Vlaamse Executieve van 31 juli 1993 betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen. In de buitenspouw worden harde isolatieplaten geplaatst van minimum 12cm dikte. Deze platen zijn rot- vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

#### DAKEN

Onder het plat dak worden eveneens harde isolatieplaten geplaatst met een minimumdikte van 12cm. Onder het hellend dak wordt zacht isolatiemateriaal gebruikt (minerale wol) met een minimumdikte van 22cm.

#### SCHEIDINGSWANDE

De scheidingswanden tussen de appartementen zijn dubbelwandig teneinde een goede akoestische en thermische isolatie te bewerkstelligen.

#### AKOESTISCHE ISOLATIE

De appartementen voldoen aan de norm NBN S01-400-1 en meer bepaald aan het normaal akoestisch comfort. De inkomdeur is voorzien van akoestische drempel.

### 3.10 AFVOER

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste sectie, met bevestigingsbeugels om de ca. 2 meter indien zij aan de gevels bevestigd zijn. Ingewerkte afvoerbuizen (bv. In kokers) worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd.

### 3.11 HET RIOOLNET

De binnen rioolbuizen van de sanitaire installatie zijn PE-buizen die Benor-gekeurd zijn (of gelijkwaardig).

De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in PVC met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen.

### 3.12 GEMENE DELEN

De vloer van de inkomhal gelijkvloers bestaat uit keramische tegels. Bergingen in polybeton, grijs. Of keramische tegels

Alle armaturen gemene delen zijn voorzien. De kasten elektrische meters, het ensemble van brievenbussen, de sasdeur, de bellenplaat, enz. zijn inbegrepen.

De kleur van de buitenramen wordt bepaald volgens keuze architect.

### 3.13 TRAPPEN

De trappen zijn afgewerkt volgens keuze van de architect voor de gemeenschappelijke delen.

### 3.14 PLATTE EN HELLENDE DAKEN

Dakverdichting zal uitgevoerd worden volgens de recentste normen.

Alle platte daken worden afgewerkt met uitvulling in helling en geïsoleerd volgens de EPB-regelgeving. De dak verdichting is voorzien van dampscherm en dichtingsla(a)g(en). Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. Een gespecialiseerde aannemer in dak verdichting geeft hierop een 10-jarige waarborg.

De hellende daken : De kapconstructie van het houttype Douglas of gelijkwaardig, wordt belegd met onderdakplaten of -doek, stoflatten en pannenlatten. De keuze van het soort pannen en hun kleur wordt bepaald door de architect omwille van de esthetiek. Er wordt geopteerd voor een vlakke dakpan, zwartgrijze kleur. Deze constructie wordt geïsoleerd met minimum 22cm rotswol en afgewerkt aan de binnenzijde met gyplat en bepleistering of stucanet of gipsplaten.

### 3.15 DAKWATERAFVOER

Het regenwater wordt afgevoerd met regenwaterafvoerpijpen uit PE (polyethyleen). De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, inspectie-elementen en verbindingsstukken met de riolering worden gedimensioneerd door een studieteam en uitgevoerd overeenkomstig de plaatsingsvoorschriften van de fabrikant. Conform de goede uitvoering van platte daken worden noodspuwers of back-up afvoeren voorzien om bij eventuele opstopping van de afvoerpijpen het regenwater te evacueren.

### 3.16 TERRASSEN

De terrassen worden bekleed in een tropisch hardhout of tegel (beton of keramisch) volgens keuze architect. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. Elk terras is enkel bestemd voor privaat gebruik.

### 3.17 PLEISTERWERKEN

De binnenmuren, kolommen en balken worden zorgvuldig afgewerkt met 1 laag gipsmortel. De plafonds worden afgewerkt met spuitplamuur. In geval van plaasterblokken-stijlwanden vervalt de gipsmortel.

De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

De gemeenschappelijk hal wordt eveneens voorzien met één laag gipsmortel.

## 4 BUITENSCHRIJNWERK

### 4.1 RAMEN EN DEUREN

De ramen, deuren en schuiframen zijn vervaardigd uit hoogwaardige, thermisch onderbroken pvc profielen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van een in een kleur te bepalen door de architect; Alle ramen worden voorzien van een hoog rendement-beglazing met U-waarde = 1,5 W/m<sup>2</sup>K. Bij de bepaling van de glassamenstelling c.q. de opbouw van de glasvlakken, wordt rekening gehouden met de factoren en aspecten van akoestische belasting vanuit de omgeving en dit overeenkomstig de wettelijke (comfort-)eisen ter zake.

Bij de bepaling van de glassamenstelling wordt er ook rekening gehouden met de wettelijke (comfort-)eisen inzake oververhitting van de leefruimten.

Het buitenschrijnwerk sluit aan de binnenzijde aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk aan op de bakstenen door middel van een elastische voegvulling (tenzij met gevel uit plaatmateriaal bestaat) .

## 5 BINNENSCHRIJNWERK

## 5.1 BINNENDEUREN

### *INKOMDEUR VAN HET APPARTEMENT*

De kwaliteitsvolle inkomdeur van het appartement is een vlakke deur voorzien van een omlijsting met een brandweerstand van een halfuur (rf. 1/2h). Als slot is een high security veiligheidscilinder voorzien.

### *BINNENDEUREN VAN HET APPARTEMENT*

In het geheel beschouwd zijn de binnen schrijnwerken te schilderen door de koper. De binnendeuren zijn effen schilderdeuren.

De omlijstingen van de deuren zullen in MDF of hout te schilderen zijn en de deuren zullen voorzien zijn van drie scharnieren, deurkrukken met rozas.

Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie.

## 6 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 6.1 PRIVATE DELEN

De installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De schakelaars, stopcontacten, ... zijn van het geruisloos type, merk NIKO type Original white of B-Ticino living light of gelijkwaardig.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd, tenzij anders vermeld. De sectie van de leidingen voldoet aan Belgische normen. Aard van de stroom : 220V, wissel tweefasig. Beschikbaar vermogen: 9,2 kVA (40A/2p).

Zijn voorzien, in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement:

#### *LIVING/EETPLAATS*

- 3 lichtpunten met dubbel richting
- 5 stopcontacten op plinthoogte
- 1 videofoon
- 1 wandcontactdoos voor tv/fm aansluiting
- 1 datacontact RJ45 (voor internet & digitale televisie)

#### *KEUKEN*

- 1 lichtpunt aan het plafond met enkele richting
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de combi-oven
- 1 stopcontact voor het elektrisch fornuis
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 stopcontacten werkbladhoogte
- Stroom voor de vaatwasmachine

#### *INKOM – NACHTHAL ( indien van toepassing )*

- 1 lichtpunt aan het plafond met dubbel richting
- 1 stopcontact op plinthoogte

#### WC

- 1 lichtpunt met enkele richting

#### SLAAPKAMERS

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond met enkele richting
- 3 stopcontacten op plintheogte
- 1 datacontact RJ45 internet in de grootste slaapkamer
- 1 tv-contact (tv/fm) in de grootste slaapkamer

#### BADKAMER

- 1 lichtpunt aan het plafond met enkele richting
- 2 stopcontacten

#### BERGING

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact voor kabel distributie

#### TERRASSEN

- 1 lichtpunt met enkele richting

#### BERGING 2 (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 1 stopcontact

## 6.2 GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, verlichtingen drukknoppen (ingesteld op minuterie) in de gemeenschappelijke hallen.
- Voorzieningen liftinstallatie
- Veiligheidsverlichting
- Voorzieningen branddetectie
- Lichtpunten, infra-rooddetectoren
- armaturen
- Een volledige videfooninstallatie
- Tellerkast volgens fluvius

## 7 SANITAIRE INSTALLATIE

### 7.1 LEIDINGEN

Koud water vanaf de waterteller in de gemeenschappelijke teller ruimte naar het toilet, badkamer, spoelbak in de keuken. Warm water vanaf boiler en/of warmtepomp tot in de badkamer en keuken.

Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig. Alle afvoerbuizen zijn in polyethyleen. Aan-en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.

## 7.2 SANITAIRE INSTALLATIE

Alle sanitaire toestellen en kranen voldoen aan de hoogste eisen inzake kwaliteit en comfort. Bovendien zijn alle toestellen/kranen ook standaard uitgerust vanuit een waterbesparend en ecologisch standpunt. De plaatsing van onderstaande opgesomde toestellen, in zoverre ze voorkomen op het plan en hun aansluiting aan koud en warm water volgens de keuze van het toestel is in de prijs inbegrepen. Mits meerprijs kan er inbouwkraanwerk gekozen worden.

Sanitaire installatie volgens onderstaande opsomming rekening houdend met de voorziene handelswaarde.

### TOILET

- Een hang-wc met inbouwelement
- Handwasbakje met sifon
- Ééngreep koudwaterkraan

### BADKAMER

- Dubbele badkamermeubel
- Eén greep mengkranen
- Douche in acryl
- Een opbouw thermostatische mengkraan, met douchestang en handsproeier
- Glazen douchescherm of deur, met aluminium profiel en helder veiligheidsglas

### BERGING

- De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine

### PARTICULIERE HANDELSWAARDE

De particuliere handelswaarde (excl. btw) van deze sanitaire installatie bedraagt :

Appartement	Particuliere handelswaarde
0.1	7.300 €
1.1-1.2-2.1-2.2	4.369 €
3.1	8.000 €

## 8 KOKERS

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiekanalen, de regenwaterafvoeren, de sanitaire afvoeren, water- en elektriciteits leidingen. De technische kokers zijn aangeduid op de typeplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen.

## 9 CENTRALE VERWARMING

### 9.1 VERWARMING

Wegens zijn lage verbruikskosten en zijn individueel verbruik wordt er geopteerd voor een warmtepomp op elektriciteit, dienstdoende voor verwarming alsook voor het sanitair warm water (merk Vaillant of gelijkwaardig) met inbegrip van alle nodige waterafsluitkranen eigen aan het systeem.

Bij een buitentemperatuur van -10°C zijn met de voorziene verwarming volgende binnentemperaturen te bekomen.

- living: 22°C
- keuken: 22°C

- slaapkamers: 18°C
- badkamer : 22°C

Bediening van de installatie via een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. Deze opstelling staat in voor een comfortabele en zuinige werking.

In het volledige appartement word vloerverwarming voorzien. Mits meerprijs kunnen er ook elektrische chauffages voorzien worden.

## 10 VENTILATIE

### 10.1 VENTILATIE IN DE WOONEENHEDEN

In alle appartementen is een volledige luchtverversingssysteem voorzien, volgens de EPB gegevens.

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen en buiten-en binnen roosters plus één of meerdere groepen welke ervoor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is.

Het systeem is zo opgevat dat de rookgassen van de badkamers, de toiletten, de bergingen, de dampkappen, de doucheruimtes en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. De extractie gebeurt d.m.v. ventilatiegroepen en extratoren.

Indien de koper een droogkast plaatst, dient deze van het type met ingebouwde condensatieopvang te zijn.

## 11 VLOER EN WANDAFWERKING

### 11.1 VLOERISOLATIE

Op de massieve betonnen draagvloer wordt een isolerende uitvullingslaag aangebracht. Bovenop de uitvullingslaag wordt een bijkomende akoestische isolatie geplaatst om contactgeluiden naar de aanliggende wooneenheden te vermijden. Op dit isolatiepakket wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht.

### 11.2 CHAPE

De chape wordt uitgevoerd als 'zwevende dekvloer' om contactgeluiden te vermijden. De cementgebonden dekvloer wordt gewapend met een gegalvaniseerd wapeningsnet in gemiddelde dikte van 6cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

### 11.3 VLOERTEGELS / LAMINAAT / PLINTEN

#### KERAMISCHE TEGEL

Inkom, living, keuken, nachthall, badkamer, berging en toilet in het appartement (voor zover de ruimtes aanwezig zijn): keramische vloertegels formaat 45/45 tem. 60/60, recht legpatroon, niet geresecteerd. De tegels worden standaard gevoegd in kleur lichtgrijs. Mits meerprijs kan gevoegd worden in kleur.

**Handelswaarde tegel: 40 €/m<sup>2</sup> (BTW excl.)**

De promotor biedt de mogelijkheid aan om een parket te kiezen in de living en/of andere ruimtes.

Vanzelfsprekend is er nog heel wat meer keuze bij onze leveranciers.

Indien er parket gekozen wordt, dient er rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape vooraleer de parket kan geplaatst worden, vandaar dat er automatisch een termijnverlenging bijkomt van 15 werkdagen.

#### PLINTEN

In de douche zijn geen plinten voorzien, gezien de faience direct aansluit tegen de vloer.

**Handelswaarde plinten volledig appartement: 4€/lm (BTW excl.)**

#### GEMEENSCHAPPELIJKE BERGINGEN GV

De vloeren bestaan uit gepolierd beton of keramische slijtvaste tegel volgens keuze architect.

#### LAMINAAT

Alle slaapkamers worden voorzien van een laminaat vloerbekleding. Het laminaat wordt geplaatst op een geluidsisolerende onderdoek (type combifloer of gelijkwaardig).

**Handelswaarde laminaat incl. ondervloer: 22 €/m<sup>2</sup> (BTW excl.)**

Keuze uit laminaatreeks van Quickstep, serie Impressive 8mm (of gelijkwaardig).

De promotor biedt de mogelijkheid aan om een vloer of parket te kiezen in de slaapkamers, mits betaling van een meerprijs, verrekend per m<sup>2</sup>. Handelswaarde zie hierboven. Vanzelfsprekend is er nog heel wat meer keuze bij onze leveranciers.

### 11.4 WANDBEKLEDING

De vernoemde handelswaarden van producten zijn steeds de handelswaarden van de tegels meegedeeld bij de verkooppunten van de bouwheer.

Voor de faientegels is er een keuzemogelijkheid (voor zover niet geplaatst) uit een gamma, bij een leverancier, door de promotor aangeduid. In de badkamer wordt faience voorzien aan de 2 wanden van de douche.

De tegels bestaand uit geglazuurde wandtegels, niet geresecteerd, formaat 30/60 tem. 60/60

**Handelswaarde tegel: 40 €/m<sup>2</sup> (BTW excl.)**

### 11.5 VENSTERTABLETTEN

In pleisterwerk uitgevoerd. Mits een meerprijs kan ook uitgevoerd worden in natuursteen Moleanos, witte marmercomposiet of blauwsteen, (dikte 2cm)

## 12 KEUKENINRICHTING

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van al de bijhorigheden, zoals aansluitstukken, plinten, enz.. Het front is voorzien in hoogwaardig laminaat, keuze uit verschillende kleuren binnen dezelfde prijsgroep. Corpus in standard melamine wit. Het werkblad is

vervaardigd uit toplaminaat. Ook hier meerdere kleuren binnen dezelfde prijsgroep.

Al de keukens zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst.

Keukens zoals ingetekend op het verkoopplan is louter indicatief.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals :

- inbouw combi-oven – BOSCH, zwart
- inductie kookplaat – BOSCH
- dampkap (koolstoffilter) – BOSCH
- inbouwkoelkast, 154L – BOSCH
- vaatwasmachine – BOSCH
- spoelbak – FRANKE
- keukenkraan - FRANKE

**De particuliere handelswaarde van deze keukeninrichting bedraagt exclusief BTW:**

Appartement	Particuliere handelswaarde
0.1	9.000,00 €
1.1-1.2-2.1-2.2	9.000,00 €
3.1	9.000,00 €

## 13 LIFTINSTALLATIE

Er wordt in het gebouw een lift voorzien, uitgerust met alle veiligheidssystemen.

Kenmerken :

- goede toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers en kinderwagens
- liftdeuren: automatische schuifdeuren
- een rem in geval van stroomonderbreking
- een drukknop die toelaat de alarmbel te laten seinen
- kwalitatieve vloerbekleding,
- een spiegel en een aangepaste verlichting
- een ingebouwde telefoon voor noodoproepen

## 14 INKOMHAL

Van de gemeenschappelijke inkomsgas van het gebouw wordt door de architect een eigentijds ontwerp gemaakt overeenkomstig de standing van het gebouw. Onderstaande gegevens worden minimum voorzien :

- buitendeur in pvc met trekker of deurklink.
- tussendeur in hout-pvc of aluminium voorzien van een elektrisch slot te bedienen van in het appartement
- esthetisch geïntegreerde brievenbussen met naam- en nummervermelding
- Vloer in hoogwaardige keramische tegels
- Verlichting bediend met beweging-schakelaar

## 15 BRANDBEVEILIGING

Het gebouw wordt ontworpen en opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging. In bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerende deur RF 1/2h en is een optische rookdetector voorzien in de nachthal. Per verdieping worden een brandhaspel en een poederblusser voorzien.

## 16 SCHILDERWERKEN

Alle privatieve en gemene gedeelten zullen niet geschilderd noch behangen worden. Deze eindafwerking is ten laste van de koper.

## 17 OPLEVERING

Wooneenheden en gemene delen worden opgekuist opgeleverd met inbegrip van verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers.

# ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

## 1 PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect.

Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

## 2 LASTENBOEK EN PLANNEN

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van huidige lastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect, of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

## 3 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn.

Op advies van de architect behoudt de bouwpromotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, zoals bij wijze van voorbeeld verdwijning van de markt, de leveringstermijn onverenigbaar met de normaal gang der werken, enz.

## 4 ERELONEN VAN DE ARCHITECT, COÖRDINATIEKOSTEN, ADMINISTRATIEKOSTEN

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect.

## 5 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard voor de overname van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwpromotor.

Het is de koper bovendien niet toegelaten werken voorzien volgens het lastenboek en inbegrepen in de koopsom te laten uitvoeren door een derde aannemer.

## 6 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De verschillende uitzettingen van verschillende materialen veroorzaken barsten in het pleisterwerk. Overgangen tussen beton en baksteen, gipswanden, stalen liggers kunnen zich aftekenen na de oplevering.

## 7 MEUBILERING

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

Voor akkoord,  
(handtekenen + elke pag. paraferen)

Voor akkoord,  
(handtekenen + elke pag. paraferen)

De bouwheer

De koper