

VERKOOPSLASTENBOEK

Zuytvelt – Wielsbeke

Bareelweg

(gps Stationsstraat 179 – Oostrozebeke)

loten 5-6-7-8-9-10



Ligging



Plannen

ALGEMEEN:

Dit verkoopslastenboek heeft als doel de kandidaat koper een beknopt overzicht te geven over zijn toekomstige woning, in het bijzonder wat betreft de kwaliteit van de toegepaste materialen en afwerking.

Indien bijkomende informatie of uitleg nodig blijkt of wenselijk is, kan de koper zich altijd wenden tot de makelaar, bouwadviseur of projectleider.

Dit verkoopslastenboek vormt één geheel met de verkoopovereenkomst en de bijhorende plannen.

Bij eventuele verschillen blijft dit lastenboek alle voorrang genieten.

Het gebouw wordt opgericht volgens de vergunde architectuurplannen en de stabiliteitsstudie. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van vernoemde studiebureaus. Nochtans kunnen door de bouwheer wijzigingen en aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn, omwille van esthetiek, of techniek of vereist door de administratie. Dit zal geen aanleiding geven tot een verrekening in min of meer.

De aannemer mag ten allen tijde hieronder beschreven materialen en / of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

In het lastenboek wordt een aantal keer de benaming 'handelswaarde' gehanteerd.

Hieronder dient te verstaan te worden de particuliere verkoopprijs (excl. BTW) van de materialen op het moment van de uitvoering van de werken.

De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld (bv keuken).

1A. BOUWTERREIN

De aannemer zorgt ervoor dat de bouwplaats doeltreffend afgesloten is van het openbaar domein, om te beletten dat derden deze zouden betreden.

De werf wordt beveiligd in het algemeen en in het bijzonder alle bouwputten en trapgaten met de nodige afdekkingen en balustrades.

Het bouwperceel is voorzien van de nodige merk –of eigendomspaaltes, aangebracht door een bevoegd landmeter. De aannemer stelt zich in verbinding met de bevoegde instanties voor het bepalen van de bouw- en /of scheidingslijnen. Alvorens de werken aan te vangen, wordt het te realiseren gebouw ingepland conform de goedgekeurde bouwaanvraag.

De werf zal regelmatig opgeruimd worden, alle niet-steenachtig afval wordt verwijderd van de werf.

Hiervoor worden geen aparte kosten in rekening gebracht.

Het steenachtig bouwafval wordt ter plaatse van de toekomstige oprit/terras aangebracht.

1B. Erelonen

*Voor woningen zijn er diverse (al dan niet wettelijke) verplichtingen waarvoor een bevoegd persoon wordt aangeduid. Alle onderstaande erelonen zijn **inbegrepen** in de prijs van de woning, met uitzondering van eventuele wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen op vraag van de koper. We lichten ze hieronder kort even toe.*

Architect

GC-architecten, Veldstraat 74 te 8760 Meulebeke

De architect staat in voor het ontwerp van de bouwplannen, de aanvraag van de bouwvergunning en de opvolging van de werken tijdens de uitvoering. Ook bij de voorlopige oplevering van je woning word je bijgestaan door de architect.

De architect is **inbegrepen**.

Veiligheidscoördinator.

Ebico, Pittemsestraat 22 te 8850 Ardooie

De veiligheidscoördinator ontwerp én verwezenlijking wordt aangesteld respectievelijk tijdens de studiefase en vóór het begin van de werken.

De veiligheidscoördinator stelt volgende documenten op : een vereenvoudigd VGP (d.i. een Veiligheid en GezondsPlan), en een PID (d.i. een PostInterventieDossier).

Een postinterventiedossier bevat technische inlichtingen en documenten en richtlijnen die nuttig kunnen zijn voor onderhouds- of herstellingswerken, latere verbouwingswerken,...

De koper dient het PID bij te houden, gezien het dient te worden gevoegd bij elke notariële akte opgesteld naar aanleiding van een (gedeeltelijke) overdracht (of verhuur) van de woning.

De veiligheidscoördinator is **inbegrepen**.

EPB-verslaggever.

GC-architecten, Veldstraat 74 te 8760 Meulebeke

De energieprestatieregelgeving (EPB-regelgeving) is van toepassing op elk gebouw dat verwarmd/gekoeld wordt voor mensen die er werken, wonen, ontspannen, .. waarvoor een (ver)bouwaanvraag werd ingediend na 1 januari 2006.

Concreet vertaalt de EPB-regelgeving zich in eisen op 4 niveaus: thermische isolatie-eisen mbt bouwschil (S-peil), algemene energieprestatie (E-peil), binnenklimaat (ventilatie voorzien en oververhitting vermijden) en hernieuwbare energie voorzien.

Voor deze woningen is wettelijk een E-peil van E30 en een S-peil van S28 vereist. Bovendien moet er hernieuwbare energie worden voorzien, verwarmd worden op lage temperatuur en moet voldaan worden aan de ventilatie-eis.

De EPB-verslaggever is verantwoordelijk voor een correcte opmaak van een startverklaring en een EPB-aangifte, en geeft advies over het behalen van de EPB-eisen.

Tijdens de uitvoering houdt de verslaggever alle zaken bij die de thermische isolatie, de energieprestatie en het binnenklimaat van de woning beïnvloeden.

Na de uitvoering én uiterlijk zes maanden na de ingebruikname dient de aangifteplichtige aan te tonen dat de woning voldoet aan de gestelde EPB-eisen.

Praktisch dient de verslaggever na de werken een EPB-aangifte elektronisch in bij het VEA, als bewijs dat de woning voldoet aan de energieprestatieregelgeving én ontvangt de aangifteplichtige van de verslaggever het verplichte energieprestatiecertificaat.

Dit energieprestatiecertificaat is een verplicht document dat dient toegevoegd te worden bij elke notariële akte opgesteld naar aanleiding van een (gedeeltelijke) overdracht (of verhuur) van de woning.

De EPB-verslaggever is inbegrepen.

Ventilatieverslaggever.

Belvent, Hugo Verriestraat 24 te 8560 Gullegem

De ventilatieverslaggeving is een verplichting voor elke nieuwe wooneenheid sinds 1 januari 2016.

Alvorens de werken starten wordt een ventilatievoorontwerp opgemaakt, en na de uitvoering wordt een prestatieverslag van het geplaatste ventilatiesysteem afgeleverd.

De EPB-verslaggever neemt de gegevens uit dit prestatieverslag correct op in de EPB-aangifte.

De ventilatieverslaggever is inbegrepen.

Luchtdichtheidsmeting

Ebico, Pittemsestraat 22 te 8850 Ardooie

Een luchtdichtheidsmeting of blowerdoortest laat toe de luchtdichtheid van de woning te testen. Deze wordt uitgevoerd op het einde van de werken. Hoe luchtdichter het gebouw, hoe lager het energieverbruik en hoe hoger het wooncomfort.

Bij het berekenen van het globale E-peil wordt tegenwoordig nog steeds een standaardwaarde voor de luchtdichtheid (v50-waarde) van de woning gebruikt. Als er door de test kan aangetoond worden dat de werkelijke luchtdichtheidswaarde lager ligt dan deze standaardwaarde, zakt het E-peil.

De uitvoering van deze test is inbegrepen.

1C. AANSLUITINGEN

De aansluitingen aan het openbaar net voor elektriciteit, gas, water, tv/telefonie, worden door de bouwheer of rechtstreeks door de koper bij de respectievelijke maatschappijen aangevraagd.

Alle aansluitingskosten aangerekend vanuit deze maatschappijen zijn ten laste van de koper.

De elektrische tellerkast, de meetmodule en de aansluitkabels zijn afhankelijk van het type aansluiting die aangevraagd wordt door de koper, en worden aldus op het einde van de werken verrekend.

Vóór de ingebruikname wordt de elektrische en de PV installatie gekeurd door een erkend keuringsorganisme, alle kosten hiervoor zijn inbegrepen.

Indien wij instaan voor de cv- en sanitaire installatie, is een reglementaire gas- en waterkeuring inclusief.

Alle nodige ondergrondse wachtbuizen op het privaat terrein ifv de aansluiting op de nutsleidingen worden voorzien tijdens de ruwbouwwerken.

De aansluiting op de wachtputjes (gescheiden stelsel) van de openbare riolering en de keuring ervan zijn inclusief, de vergoeding voor ingebruikname van de riolering is ten laste van de koper.

Alle afzonderlijke meters van de nutsmaatschappijen staan in de berging (lot 6 t.e.m. 9) of de garage (lot 5 en 10).

2. GRONDWERKEN - FUNDERINGEN - RIOLERINGEN

Het funderingssysteem voldoet aan de resultaten van het sondeerrapport (fa. Verbeke).

Het afgraven van de teelaarde ter hoogte van de bouwoppervlakte en het uitgraven van de funderingen zijn voorzien.

Het grondwater bevindt zich onder de funderingsaanzet.

De teelaarde wordt afzonderlijk gestapeld.

De overtollige uitgravingen worden éénmalig afgevoerd.

Aarding onder de funderingen.

Deze wordt geplaatst voor het storten van de funderingen.

De aannemer draagt er zorg voor dat de aardverbinding tot stand gebracht wordt rekening houdende met de recentste reglementeringen.

Funderingssleuven in ongewapend beton.

Er wordt enkel stortklaar beton aangevoerd op de werf met speciaal daartoe uitgeruste mengwagens, en geleverd door een betoncentrale, welke houder is van het BENOR label.

Leveren en gieten van beton op samenstelling.

Beton op samenstelling - type funderingsbeton FB 250 met 250kg cement/m³.

Uitvoering : hoogte 60 cm x breedte 60 cm.

Funderingsmetselwerk.

Dit omvat het aanleggen van het ondergronds metselwerk vanop de funderingen.

Formaat aangepast aan de totale muurbreedte.

Aanvulling met funderingszand/breekzand.

De aandamming gebeurt mechanisch in gelijkmatige horizontale lagen.

Uitvoering(indien nodig): tussen het funderingsmetselwerk.

Aanvulling met gestabiliseerd zand.

Uitvoering : aanvullingen/versterking van de riolerings- en/of wachtbuizen.

Ondervloer in gewapend beton.

De betonvloer wordt aangelegd op de aangedamde zandaanvulling.

De nodige afstandshouders worden geplaatst om de vereiste betondekking te bekomen.

Het beton wordt zó gestort dat geen enkele holte tot stand komt en vervolgens horizontaal afgestreken.

Leveren en gieten van beton op samenstelling.

Beton op samenstelling - type funderingsbeton FB 250 met 250kg cement/m³.

Uitvoering : dikte 12 cm.

Inclusief wapening met betonvezels type dramix duo 100 of gelijkwaardig.

Rioleringsbuizen.

De ingegraven PVC rioleringsbuizen –en hulpstukken dragen het BENOR label en zijn bestemd voor de afvoer van afval -en regenwater.

De plaatsing van de buizen tussen twee punten of toestellen wordt uitgevoerd met rechte stukken en met de nodige helling in functie van de buisdiameter en de aard van het af te voeren water.

De aannemer gaat de hoogte van de bestaande straatriolering na vooraleer deze werken aan te vatten. Alle nodige delfwerken, aansluitingen en wederaanvullingen zijn inbegrepen.

PVC inspectieput.

Het lichaam is vervaardigd uit een PVC buis volgens de norm NBN T42-108.

De dichting met de verschillende aansluitingen wordt verzekerd door gefixeerde rubberflappen.

Afmeting diameter 300 mm, afgewerkt met PVC deksel.

Voorziene hoeveelheid : 1 st.

Alle nodige delfwerken, aansluitingen en wederaanvullingen zijn inbegrepen.

PVC sifonput.

Het lichaam is vervaardigd uit een PVC buis volgens de norm NBN T42-108.

De dichting met de verschillende aansluitingen wordt verzekerd door gefixeerde rubberflappen.

Afmeting diameter 300 mm, afgewerkt met PVC deksel.

Voorziene hoeveelheid : 1 st.

Alle nodige delfwerken, aansluitingen en wederaanvullingen zijn inbegrepen.

Regenwaterput.

De regenwater put bestaat uit één cilindrisch element geprefabriceerd in gewapend beton met gewaarborgde dichtheid. In de bovenplaat is een vierkant mangat met betonnen deksel voorzien.

De wand –en vloerdikte is aangepast aan de inhoud van de put.

De put wordt met een aangepaste werfkraan zonder schokken op de bouwputbodem geplaatst.

Na de plaatsing wordt de put gedeeltelijk gevuld met water teneinde opdrijving bij een hoge grondwaterstand te vermijden.
Voorziene inhoud : 7.500 liter.

De opgemete toegangsschacht in volle baksteen wordt bepleisterd met cementmortel, afgestreken met teerproduct of er wordt gewerkt met een prefab betonnen opzetstuk.

De persleiding (pomp in de put) naar de woning is inclusief.

Alle nodige delfwerken, aansluitingen en wederaanvullingen zijn inbegrepen.

Septische put.

De septische put bestaat uit één cilindrisch element met twee kamers en wordt geprefabriceerd in gewapend beton met gewaarborgde dichtheid. In de bovenplaat is een vierkant mangat met betonnen deksel voorzien.

De wand –en vloerdikte is aangepast aan de inhoud van de put.

De put wordt met een aangepaste werfkraan zonder schokken op de bouwputbodem geplaatst.

Na de plaatsing wordt de put gedeeltelijk gevuld met water teneinde opdrijving bij een hoge grondwaterstand te vermijden.
Voorziene inhoud : 2.000 liter

De opgemete toegangsschacht in volle baksteen wordt bepleisterd met cementmortel, afgestreken met teerproduct of er wordt gewerkt met een prefab betonnen opzetstuk.

Alle nodige delfwerken, aansluitingen en wederaanvullingen zijn inbegrepen.

Infiltratiebekken.

Het infiltratiebekken (WaDi) wordt aangelegd in de voortuinstrook.

Voorziene inhoud : volgens vigerende vergunning.

Alle nodige delfwerken, aansluitingen en wederaanvullingen zijn inbegrepen.

Aansluitbocht.

Het binnenbrengen van de verschillende nutsvoorzieningen gebeurt via de energiebocht.

Deze bestaat uit vijf aan elkaar gegoten bochten uit kunststof, op elke bocht staat vermeld welke nutsleiding via de respectievelijke bocht binnenkomt in de woning.

Het gebruikte type is aanvaard door de distributie-netbeheerder.

De aansluitbocht wordt ingegoten in de fundering. De toegangsoeningen van de aansluitbocht in de woning eindigen minimum 30 mm boven het afgewerkte vloerpas.

3. RUWBOUW - METSELWERKEN

Opgaand metselwerk.

Het dragend en niet-dragend opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde isolerende snelbouwstenen.

De buitenzijde is gegroefd of glad, afhankelijk van de toepassing.

Op het einde van elke werkdag worden de bovenste lagen van het metselwerk afgedekt.

Bij droog en warm weer wordt het vers metselwerk regelmatig licht besproeid teneinde uitdroging te voorkomen.

Alle horizontale en verticale voegen worden vol gemetst.

Het zichtbaar blijvend metselwerk met gezaagde passtenen (niet gekapt!).

De nodige voorzorgen worden genomen om aan het metselwerk een verzorgd uitzicht te geven.

Isolatie tegen opstijgend vocht – waterdichte rok uit bitumen.

Een waterkering, type gebrande/gelaste bitumen (roofing), is voorzien bij de aanzet van de spouwmuur, teneinde opstijgend en inslaand water op de muren tegen te houden en af te voeren.

Bouwknopen (EPB-aanvaarde bouwknopen/optie B).

In Vlaanderen dienen de bouwknopen vanaf 1 januari 2011 in rekening (EPB) te worden gebracht.

De transmissieverliezen van een gebouw kunnen veroorzaakt worden door bouwknopen of door lineaire en puntvormige onderbrekingen eigen aan een scheidingsconstructie.

De methode met de 'EPB-aanvaarde knopen' wordt weerhouden.

Parement - gevelsteen

De gevels worden uitgevoerd in een wit genuanceerde keramische strengpers gevelsteen, traditioneel vermetst, wildverband - Wienerberger Elignia Silva Greige. Formaat 288x 90 x 48 mm.

Voegwerk: de kleur van de voeg heeft nagenoeg dezelfde kleur als het parement. Het wordt toon op toon uitgevoerd.

De nodige voorzorgen worden genomen om aan het metselwerk een verzorgd en uitzicht te geven.



Spouwisolatie.

De thermische isolatie van de buitenmuur zal uitgevoerd worden door middel van een gedeeltelijke vulling van de spouw. Het gebruik van een gedeeltelijke spouwmuurvulling met isolatie biedt verschillende voordelen. Het gevaar voor regendoorslag is onbestaande en het buitenspouwblad kan sneller uildrogen ten gevolge van de geventileerde spouw, waardoor de kans op vorstschade en scheurvorming in het buitenblad wordt geminimaliseerd.

Deze isolatie wordt uitgevoerd in harde isolatieplaten met tand –en groef/sponning verbinding. Pas na het plaatsen van de plaat worden de isolatiepluggen en spouwankers bevestigd. Om de isolatiewaarde te behouden en de winddichtheid te optimaliseren worden de naden afgeplakt met aluminium tape.

Voorziene dikte : 12 cm.

Thermische warmtegeleiding (λ_d) = max. 0,022 W/mK.

Geprefabriceerde lintelen.

De kleine overspanningen boven de raam –en deuropeningen worden uitgevoerd in prefabbeton lintelen of in voorgespannen gebakken aarde lintelen.

De uiteinden van het linteel rusten op een cementmortelbed van minstens 15 cm.

De elementen worden voor de plaatsing volledig gereinigd en nat gemaakt.

Gemene muur.

Tussen de woningen is er akoestische muurisolatie, type minerale wol, dikte 5 cm voorzien.

Structuurelementen.

De overspanningen van raam- en deuropeningen worden uitgevoerd met gewapende betonbalken/kolommen of stalen liggers/kolommen.

De studie van de stabiliteit van de bovenbouw is inbegrepen en wordt toevertrouwd aan het studiebureau van de leverancier van de gewelven.

Welfsels.

Geprefabriceerd vloersysteem, bestaande uit naast elkaar geplaatste holle betongewelven. Als aanvulling kunnen paselementen voorzien worden.

Deze welfsels worden geplaatst volgens het legplan opgemaakt door de fabrikant.

De betondruklaag, min. dikte 4 cm, uit betonkwaliteit C25/30 wordt voorzien van een betonnetwapening of van een staal/synthetische vezelwapening.

Uitzonderlijk noodzakelijke bijlegwapening in de voeg wordt extra verzorgd volgens de aanduidingen van de fabrikant.

De uitvoering geschiedt volgens de regels der kunst en in overeenstemming met de voorschriften en de legplannen afgeleverd door de fabrikant.

Massieven uit blauwe steen.

De massieven worden in een zo groot mogelijke lengte geleverd zodat het aantal voegen tot een minimum beperkt worden, tenzij een voegverdeling wordt opgelegd.

De dorpels van de ramen tot op de grond en deuren worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, dikte 8 cm.

De dorpels op schoot worden uitgevoerd in aluminium.

Alle zichtbare vlakken zijn glad geschuurd en de bovenzijden zijn blauw verzoet, en worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd al of niet in verstek, indien de uitvoering geschiedt in meerdere stukken.

De dorpels van deuren zijn voorzien van een opstand, dit om waterindringing te vermijden.

Een waterdichtingslaag wordt geplaatst onder de dorpels. De dorpels worden geplaatst in een vol mortelbed. Het achteraf opvoegen wordt uitgevoerd met een speciaal daartoe bestemde voegmestiek.

4. GEVELS - DAKBEDEKKING

Gevel – verticale bekleding.

De verticale gevelbekledingen van de woning en de carport worden uitgevoerd in een houten of composiet latwerk, verticaal geplaatst.

Onderliggend voorzien van een regen- of windscherm.

Inclusief behandeling, transparant of kleur (nog te bepalen).

Opbouw met een uitgepast regelwerk (kepers) en isolatie.

Voorziene dikte isolatie : 12 cm.

Thermische warmtegeleiding (λ_d) = max. 0,022 W/mK.

Carport – houten roostering (lot 6 tem lot 9).

De carport wordt gerealiseerd d.m.v. een houten roostering, inclusief de nodige hellingslatten voor de afwatering van het plat dak. De dakplaten worden uitgevoerd in OSB, dikte 18mm. Het plafond wordt afgewerkt in een geschroefd plaatmateriaal (kleurtint grijs tot zwart), inclusief regelwerk en regenscherm.

Plat dak – bitumen.

De hellings- en uitvullingslaag wordt bekleed met een dampscherm.

Dampschermen hebben als functie ontoelaatbare inwendige condensatie in de isolatielaag te voorkomen. Condensatie kan optreden ten gevolge van convectie van vochtige binnenlucht, diffusie van waterdamp of bouwvocht. Platte daken, met een dampdichte buitendichting (bitumineus of kunststof), vereisen dat ieder risico op inwendige condensatie in het isolatiemateriaal moet worden vermeden, waarbij de voorziening van een goed dampscherm een must vormt.

Het dampscherm fungeert tevens als luchtscherm om convectie van binnenlucht in het dak te voorkomen.

Type : gewapend bitumen V3/V4, P3/P4, gewapend polymeerbitumen APP/SBS.

Voorziene dikte : min. 3 mm.

Hierop worden de drukvaste dakisolatie geplaatst (niet thv de carport).

Type Pu/Pir platen met hoge densiteit.

Het materiaal bezit een tweezijdig glad oppervlak en is niet hygroscopisch, niet capillair, vormvast en geen voedingsbodem voor schimmels of bacteriën.

Het vochtongevoelige karakter garandeert een continue verwerking onafhankelijk van het weertype.

Voorziene dikte : 14 cm.

Thermische warmtegeleiding (λ_d) = max. 0,022 W/mK.

De dakdichting wordt uitgevoerd in gemodificeerde bitumen banen.

Een homogene naadverbinding wordt bekomen door het vlamlassen of verlijmen op de werf.

Type : polyester gewapend polymeerbitumen APP.

Voorziene dikte : min. 3 mm.

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium profiel (kleur analoog aan de gevel of aan het buitenschrijnwerk) die geplaatst worden op een vlakke ondergrond d.m.v. een bebording van watervaste plaat.

Alle speciale hoek –en overtrekstukken zijn voorzien.

Alle tapbuizen en waterdichte aansluitingen met de regenafleiders zijn voorzien.

Regenafvoerbuizen - ingewerkt

De afvoerbuizen in polypropyleen (PP) worden geplaatst volgens de voorschriften.

De buizen worden koud in elkaar verwerkt (gemoft met rubbers).

Diameter: 75/90 mm.

Ze worden bevestigd met aangepaste beugels op de muren.

5. BUITENSCHRIJNWERK IN PVC

Het PVC buitenschrijnwerk is opgebouwd uit een hoogwaardig gamma raam –en deurprofielen.

Profielkleur binnenzijde: massief profiel, wit.

Profielkleur buitenzijde: gladde folie, grijs- of zwarttint (nog te bepalen).

De heldere beglazing met Ug-waarde 1,0 W/m²K is gelaagd volgens de vigerende normering.

De ramen en deuren worden opgevoegd aan de buitenzijde tussen muur en raam met elastische voegkit waarvan de kleur is aangepast aan de gevel / ramen.

Lot 5 en 10

VOORGEVEL

inkom	vast raam – 80x240
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 80x205
badkamer	draaikipraam met slotje – 80x205

ACHTERGEVEL

leefruimte	vast/schuifraam – 300x240
keuken	draaikipraam – 100x240
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 100x205

ZIJGEVEL

inkom	beglaasde deur – 110x240
leefruimte	vast raam – 80x240
leefruimte	vast raam – 140x240
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 80x205

Lot 6 en 9

VOORGEVEL

inkom	deur beglaasd met vast raam – 180x240
keuken	vast raam – 140x240
badkamer	draaikipraam met slotje – 80x205
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 80x205

ACHTERGEVEL

leefruimte	vast/schuifraam – 275x240
------------	---------------------------

leefruimte	vast raam – 100x240
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 100x205
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 100x205
ZIJGEVEL	
leefruimte	vast raam – 100x240
hall	draaikipraam met slotje – 80x205

Lot 7 en 8

VOORGEVEL

inkom	deur beglaasd met vast raam – 180x240
leefruimte	vast raam – 140x240
badkamer	draaikipraam met slotje – 80x205
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 80x205

ACHTERGEVEL

leefruimte	vast/schuifraam – 300x240
keuken	draaikipraam – 100x240
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 100x205
slaapkamer	draaikipraam met slotje – 100x205

ZIJGEVEL

leefruimte	vast raam – 135x240
------------	---------------------

6. POORT - BINNENSCHRIJNWERK

Sectionale garagepoort (lot 5 en 10).

Dagmaat 2m50 x 2m40.

De sectionaalpoort is opgebouwd uit sandwichpanelen bestaande uit dubbelwandige verzinkte staalplaat waartussen CFK-vrij polyurethaan schuim is aangebracht, de ideale combinatie voor een licht hanteerbare maar sterke poort.

Standaard worden de poorten aan binnen –en buitenzijde voorzien van een acrylaat plaatlak.

Type uitvoeringen aan de buitenzijde : gevelbekleding conform overig.

Het automatiseren van de garagepoort is inbegrepen.

Omlijstingen.

Alle ramen en buitendeuren worden ingepleisterd, behalve de poort, deze wordt voorzien van houten omlijstingen.

Binnendeuren (standaard deurmaten).

De binnendeuren zijn schilderdeuren met een volle kern (tubespaan), met trapeziumvormige omlijstingen en kassementen, afgewerkt met zichtbare rvs scharnieren en krukken.

De deuren, andere dan de voorziene standaarddeuren, kunnen gekozen worden bij een aan te duiden leverancier.

Venstertabletten.

De venstertabletten, bestemd voor de ramen op schoothoogte, worden uitgepleisterd met een platinum raamtablet of gelijkwaardig. Houten of andere venstertabletten zijn niet vervat.

Omkasting in gepleisterde ruimten.

De omkasting waar nodig voor technische leidingen is voorzien.

Houten trap.

Trapconstructie van gelijkvloers naar verdieping in geselecteerd beukenhout 1ste keuze, gesloten rechte treden en zichtbare trapbomen.

Een beuken handgreep wordt bevestigd op de muur langsheen de trap.

De afwerking aan de onderzijde is niet voorzien.

Het behandelen met olie/vernis/.. van de trap en de handgreep is ten laste van bouwheer en wordt geadviseerd om ten laatste drie maanden na de plaatsing uit te voeren.

7. KEUKEN

In alle woningen wordt een volledig uitgeruste keuken in basis voorzien volgens detailplan in bijlage, deze wordt uitgevoerd door:

Grando Keukens, Brugsesteenweg 429, 8800 Roeselare

Verantw Jarmik Segers, Jarmik.segers@grandokeukens.be, 051 79 78 77, enkel op afspraak

Het voorziene keukenmeubilair is als volgt samengesteld:

- De corpussen bestaan uit hoogwaardige gemelamineerde meubelpanelen De ruggen zijn eveneens hoogwaardig gemelamineerde meubelpanelen, rondom met een groef in het corpus gemonteerd.
- De kastfronten (deuren en ladepanelen) bestaan eveneens uit gemelamineerde meubelpanelen idem als hierboven, en met een stootvaste randafwerking van ABS-2mm.

Zowel de kastcorpussen als de fronten worden afgeboord door middel van een watervaste en glasharde polyethuraanverlijming, die uw keuken een uiterst lange levensduur garandeert.

- De plinten, bestaande uit metalen in de hoogte regelbare plintsteunen, die een perfecte horizontale montage garanderen, worden voorzien van een (wegneembare) afwerkingsplint.
- Het meubelbeslag, zowel laden, ladegeleiders en scharnieren zijn van het merk eigen aan de leverancier en zijn zelfsluitend en voorzien van een remmechanisme.
- De werkbladen zijn in hogedruklaminaat, 40 mm dik en voorzien van een stootvaste randafwerking in ABS-2mm.
- Alle kasten zijn bovenaan tot tegen het plafond afgewerkt met mdf.
- Het greeploze meubilair is voorzien van een ingewerkte greeplijst, een waar tijdloos design.
- Elke keukeninrichting is voorzien van volgende apparaten van het merk Smeg of gelijkwaardig:
 - een vitrokeramische kookplaat met touch control bediening;
 - een oven combi microgolf;
 - een dampkap met koolstoffilter (recirculatie);
 - een inbouwkoelkast;
 - een integreerbare vaatwas;
 - een spoelbak inox met afdruiptoneel en een ééngreepsmengkraan Blanco.

De handelswaarde voor de keukens zoals hierboven beschreven en plannetjes in bijlage: **€10.000 excl. BTW**

Dit is de handelswaarde inclusief toestellen en plaatsing, exclusief BTW.

Van de keuken wordt een afzonderlijk dossier samengesteld met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten. Rekening houdende met het technisch plan kan de koper de keuken wijzigen, kleurcombinatie en materialen kiezen bij de aangeduide leverancier, voor zover de keuken nog niet in bestelling is geplaatst. Eventuele meer- of minwerken worden verrekend

Voorbeeld keuken lot 6, 9 hieronder



Vast/los meubilair werd enkel ingetekend op de plannen ten titel van inlichting/mogelijkheden, deze werken zijn niet vervat in dit lastenboek.

8. BEPLEISTERING

Binnenbepleistering :

Alle gemetste muren en gewelvenplafonds worden vlak en zuiver afgewerkt met traditionele gladde muurbepleistering. Enkel de inpandige garage wordt niet gepleisterd (lot 5 en 10). Daar worden de metste muren meegaand gevoegd en blijven de gewelven zichtbaar.

De binnenbepleistering is altijd glad en in het lood afgewerkt.

De hoekbeschermers worden geplaatst in een correcte lijnstelling aan alle uitspringende hoeken over de volledige hoogte van de hoek.

Indien de muren opgetrokken zijn uit sterk zuigend metselwerk, worden deze vooraf bevochtigd of behandeld met een grondeermiddel, teneinde de aanhechting op de ondergrond te verhogen.

Het cementeren van de douche in de badkamer wordt uitgevoerd in rijnzandmortel.

Het buitenschrijnwerk wordt ingepleisterd met hoek -en stopprofiel.

Na het beëindigen van de werkzaamheden aan de binnenzijde worden alle nodige opstoppen uitgevoerd.

Eventuele extra opstopwerken door keuze van blokdeuren, ingewerkte plinten of waterdicht cementeren t.h.v. plinten bij parket, wordt uitgevoerd in regie.

Uitspringende hoeken worden versterkt met geprefabriceerde hoekijzers in gegalaniseerd staal of aluminium. De bepleistering wordt preventief doorgesneden op plaatsen waar scheurvorming kan optreden.

Het eventueel ontstaan van krimpscheurtjes door droging of thv de overgang tussen verschillende materialen of thv de voegen van prefab bouwelementen, of zettingsbarstjes door de normale zetting van een gebouw, kunnen niet vermeden worden. Dit is onlosmakelijk verbonden met de toegepaste bouwmethodiek. Bijgevolg leveren deze dan ook geen gevaar voor de algemene stabiliteit van de woning.

Het herstellen/dichten/schilderen van deze scheurtjes zijn ten laste van de bouwheer/koper.

9. BEVLOERING – PLINTEN - CHAPE - FAIENCE

Hellingschape.

Op de platte daken van de woningen wordt een helling gecreëerd door het gebruik van hellingschape. Daar boven op kan de thermische isolatie gemakkelijk geplaatst worden.

Vloerisolatie.

Het volledige gelijkvloers is voorzien van een isolerende uitvullingslaag in ter plaatse gespoten polyurethaan (Pu) hardschuim.

Deze isolatie wordt geformuleerd uit polyolen, blaasmiddel en toeslagstoffen zoals katalysatoren en stabilisatoren. Deze componenten worden gemengd in speciale spraymachines. Na enkele minuten is het harde Pu-schuim gevormd. Tijdens dit reactieproces doorloopt het product een kleverige fase waardoor men een uitstekende hechting bekomt.

De oppervlakte wordt volledig opgespoten met schuim, zo bekomt men een monolithische laag met goede aansluiting aan de muren. Hierdoor zitten alle leidingen en buizen mooi ingepakt.

Voorziene dikte : 10 cm.

Thermische warmtegeleiding (λ_d) = max. 0,025 W/mK.

Bevloeringen :

- Cementchape :

Het volledig gelijkvloers is voorzien van een vezel gewapende dekvloer inclusief folie (= scheidingslaag met de vloer isolatie).

Dikte tot 8 cm.

Een polyethyleen folie wordt geplaatst om te verhinderen dat vocht opgenomen wordt.

De buitenzijde van de ruimten wordt voorzien van een isolatiestrook om de uitzetting van de dekvloer mogelijk te maken en te voorkomen dat speciewater wordt opgetrokken door het pleisterwerk.

De volledig verdieping is voorzien van een vezel gewapende dekvloer.

De buitenzijde van de ruimten wordt voorzien van een isolatiestrook om de uitzetting van de dekvloer mogelijk te maken en te voorkomen dat speciewater wordt opgetrokken door het pleisterwerk.

Dikte tot 10 cm.

- Vloeren:

De keuze van de bevoering dient te gebeuren bij een leverancier aangeduid door de bouwheer.

Er is een vloer voorzien op het volledige gelijkvloers, de badkamer en het toilet boven.

Er wordt een keramische vloer geplaatst, vol gekleefd met cementlijm op de chape.

De tegels zijn vrij te kiezen, voor zover deze nog niet geplaatst / besteld zijn bij:

Van den Braembussche – Bouwpunt Roobroeck, ter Priemstraat 23A, 8780 Oostrozebeke

Verantwoordelijke: Ruth Pype, ruth.pype@roobroeck.com, 056/66 62 04, enkel op afspraak

Gelijkvloers, badkamer en toilet boven excl garage

Handelswaarde tegel excl. plaatsing : **40,00 €/m² excl. BTW**

Handelswaarde plinten excl. plaatsing : **10,00 €/lm excl. BTW**

Garage lot 5 & 10

Handelswaarde tegel excl. plaatsing : **20,00 €/m² excl. BTW**

Handelswaarde plinten excl. plaatsing : **5,00 €/lm excl. BTW**

De vloerafwerking op de chape verdieping, behalve in de badkamer en wc, is ten laste van de koper.

De afmetingen van de te kiezen vloeren zijn minimum 30/30 tot 60/60cm, met rechte plaatsing voorzien. In de badkamer zijn plinten waar geen faience komt.

Indien u opteert voor een speciale plaatsingswijze, metrotegels, listels, natuursteen of andere formaten wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsing. De meerprijs wordt u bezorgd na het maken van uw keuze.

De vloerafwerking (bv fineerparket) op de chape verdieping, behalve in de badkamer en toilet boven, is ten laste van de koper.

Wandbekleding (faience)

De wandtegel / faience is een keramische tegel en wordt geplaatst met synthetische / cement lijm op de bepleistering / cementering. Alle nodige afwerkingsprofielen zijn inbegrepen. Het opvoegen en het reinigen is inbegrepen.

De wandtegels zijn vrij te kiezen bij:

Westvlaams Tegelhuis, Armoedestraat 15, 8800 Roeselare

Verantwoordelijke: Anke Vanassche, anke@westvlaamstegelhuis.be, 051/26 32 75, enkel op afspraak

Formaat 30/60 tot 60/60

Handelswaarde tegel excl. plaatsing: **30,00 €/m² excl. BTW**

Voorziene hoeveelheid : wandtegels ter hoogte van de douchetub tot aan het plafond en de badrand.

Rechte plaatsing

Indien u opteert voor een speciale plaatsingswijze, metrotegels, listels, natuursteen of andere formaten wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsing. De meerprijs wordt u bezorgd na het maken van uw keuze.

Opmetsen bad en douche.

Het opmetsen van de douche -en/of de badtub wordt uitgevoerd zodat deze kunnen afgewerkt worden al of niet met faientetegels.

10. VERWARMINGSINSTALLATIE

Installatie

De centrale verwarming op aardgas met condenserende gaswandketel met ingebouwde warmwater productie, inclusief aansluitset met toebehoren.

Het voordeel van dit condenserend systeem is de recuperatie van de warmte van de rookgassen, waardoor het verbruik aanzienlijk daalt in vergelijking met een klassieke verwarmingsketel.

De CV-ketel draagt het Hoog Rendement of HR-TOP label wat garant staat voor een zuinige en milieuvriendelijke werking.

Alle toebehoren en hulp –en aansluitstukken zijn inbegrepen.

Dakdoorvoer, verloopstukken en toebehoren.

Vloerverwarming

De vloerverwarming wordt in alle ruimtes van het gelijkvloers geplaatst met uitzondering van de garage en de berging.

Vloerverwarming werkt op relatief lage temperatuur, waardoor het weinig energie verbruikt. Vloerverwarming zorgt tegelijkertijd ook voor een hoog comfortgevoel doordat je overal een uniforme gelijkmatige warmte hebt.

Om het even behaaglijk te hebben, moet een ruimte met vloerverwarming minder worden opgewarmd (verschil van $\pm 2^{\circ}\text{C}$) dan bij een systeem met radiatoren. Een warm oppervlak “straalt”, waardoor de ruimte met een lagere luchttemperatuur toch even comfortabel aanvoelt. De besparingen kunnen oplopen tot ongeveer 14% (door de temperatuur 1°C lager in te stellen bespaar je zo’n 7% aan brandstof).

De verwarmingsbuizen, type PB, wordt door gebruik van prikbeugels (tackers) geplaatst op de vloerisolatie, aldus kan de individuele geometrie van de ruimte gevolgd worden.

De regeling van de verwarming gebeurt via de ruimtethermostaat in de woning.

Radiator

Een elektrische handdoekradiator met blowerfunctie, type ProTec of gelijkwaardig, kleur wit, met regeling op de radiator, is voorzien in de badkamer.

De woning wordt dermate goed geïsoleerd en efficiënt geventileerd, dat er in de slaapkamers nauwelijks verwarming nodig is. Bij strenge weersomstandigheden en/of op basis van de persoonlijke behoeften kan een plaatselijke bijverwarming, bv. type infrarood verwarming nodig blijken/zijn.

Huidig is iedere slaapkamer hiervoor voorzien van een extra stopcontact.

11. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle sanitaire afvoer(of stand)leidingen worden uitgevoerd in dikwandige BENOR gekeurde PVC buizen, met dichtingsring.

Alle afvoerleidingen van de badkamer en wc verdieping, worden ingewerkt in de muren.

Elke afvoer met aangepaste diameter wordt aangesloten op het rioleringsnet van de woning.

De leidingen worden zoveel mogelijk uit één stuk geplaatst.

Indien de buizen in meerdere stukken worden geplaatst gebeurt de koppeling d.m.v. speciaal daartoe voorziene inbouwdozen met aangepaste klemkoppeling.

Volgende leidingen naar de toestellen zijn voorzien

(sw : stadswater / rw : regenwater)

Keuken gootsteen : warm + koud sw

Keuken vaatwas : koud sw

Voeding cv : koud sw

Wasmachine : koud rw

Wc's gelijkvloers en verdieping : koud rw

Handwasbakje wc gelijkvloers : koud sw

Dubbele dienstkraan achtergevel : koud rw

Dubbele dienstkraan tellers: koud rw

Bad : warm + koud sw

Inbouwlavabo : warm + koud sw

Douche : warm + koud sw

Regenwaterinstallatie

De regenwaterpomp wordt geplaatst in de regenwaterput, teneinde geluidsoverlast te beperken en plaatsbesparend om te gaan met de bergingsmogelijkheden.

Inclusief persleiding.

Vulkraan (manueel) en aansluiting op wachtleiding voor regenwaterput.

Sanitaire toestellen met meubilair

Volgende sanitaire voorzieningen zijn voorzien en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit en kunnen gekozen worden bij:

Facq Roeselare, Brugsesteenweg 552 – 554, 8800 Roeselare

Contact Ann Depaepe, ann.depaepe@facq.be, 051/79 17 11, enkel op afspraak

- twee hangtoiletten met muurelement
- één handwasbakje met kraanwerk opbouw.
- wastafel met inbouwlavabo en kraanwerk opbouw.
- badtub met mengkraan opbouw
- douchetub met mengkraan opbouw + douchewand/deur

Totaal voorziene handelswaarde sanitaire toestellen: **€6.000 (excl. BTW)**

De plaats van de sanitaire toestellen wordt vooraf besproken op de werf na de voltooiing van de waterdichte ruwbouw.

Voorbeeld Zuytvelt lot 11



12. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij en overeenkomstig de geldende technische voorschriften en reglementen van het ARAB en het AREI.

Elke stroomkring wordt beveiligd tegen kortsluiting en overbelasting door middel van automaten met vrij uitschakelmechanisme en onderbrekingsvermogen volgens de vigerende norm.

Eveneens zijn twee verliesstroomschakelaars voorzien, de differentieel met een gevoeligheid 300mA is de hoofddifferentieel, de differentieel met een gevoeligheid 30mA wordt uitsluitend gebruikt voor de vochtige lokalen en toestellen (badkamer, wasmachine, droogkast, ..).

De plaats van de stopcontacten en de lichtpunten wordt vooraf besproken op de werf na de voltooiing van de waterdichte ruwbouw.

Deze bespreking zal resulteren in een plan met aanduiding van alle elektrische voorzieningen, die ook zo nauwgezet en volgens de regels van goed vakmanschap zullen uitgevoerd worden.

De elektrische tellerkast, de meetmodule en de aansluitkabels zijn afhankelijk van het type aansluiting die aangevraagd wordt door de koper, en worden aldus op het einde der werken verrekend.

Vóór de ingebruikname wordt de elektrische installatie gekeurd door een erkend keuringsorganisme, alle kosten hiervoor zijn inbegrepen.

Stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd in afdek materiaal Niko original, kleur wit.

Optioneel is ander afdek materiaal mogelijk.

De strakke en geraffineerde vormgeving is toepasbaar in elk interieur : modern of klassiek, sober of dynamisch.

De elektriciteit wordt uitgevoerd volgens de elektriciteitsplannen (deze hebben voorrang op de beschrijving)

Elektrische voorzieningen

Buitenzijde

- 2 lichtpunten met enkele richting inkomdeur/carport
- leidingen voor bewegingsmelder inkomdeur/carport
- bewegingsmelder
- 1 lichtpunt met enkele richting terras
- 1 stopcontact gevel ingewerkt

Inkom

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 1 stopcontact

Wc gelijkvloers / Wc verdieping

- 1 lichtpunt met enkele richting

Keuken

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 1 lichtpunt met dubbele richting
- voeding kookplaat
- stopcontact frigo
- stopcontact dampkap (recirculatie)
- stopcontact vaatwas
- stopcontact (combi)oven
- 4 stopcontacten

Eet- en zithoek

- 1 lichtpunt met dubbele richting eethoek
- 1 lichtpunt met dubbele richting zithoek
- leiding cv thermostaat
- 8 stopcontacten
- 1 combi stopcontact utp/data

Berging (lot 6 t.e.m. 9: opbouw)

- 1 lichtpunt met enkele richting
- stopcontact wasmachine
- stopcontact droogkast
- stopcontact regenwaterpomp
- stopcontact cv ketel
- stopcontact ventilatie unit
- stopcontact poort (lot 5 en 10)
- 2 stopcontacten tellers
- 1 stopcontact
- rookmelder

Berging (lot 5 en 10: opbouw)

- 1 lichtpunt met enkele richting
- stopcontact wasmachine
- stopcontact droogkast
- stopcontact ventilatie unit
- 1 stopcontact
- rookmelder

Garage (lot 5 en 10: opbouw)

- 1 lichtpunt met enkele richting
- stopcontact regenwaterpomp
- stopcontact cv ketel
- stopcontact poort
- 2 stopcontacten tellers
- 1 stopcontact

Nachthal

- 1 lichtpunt met dubbele richting
- 1 stopcontact
- rookmelder

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact (verwarming)
- 1 combi stopcontact utp/data

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact (verwarming)
- 1 combi stopcontact utp/data

Slaapkamer 3

- 1 lichtpunt met enkele richting
- 4 stopcontacten
- 1 stopcontact (verwarming)
- 1 combi stopcontact utp/data

Badkamer

- 1 lichtpunt met enkele richting wastafelmeubel
- 1 lichtpunt met enkele richting
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact (verwarming)

Algemeen

- belinstallatie
- wachtbuis PV installatie
- aardverbindingen
- verdeelbord met verliesstroomschakelaar 25A, 3-fasig (17,3kW)
- keuring
- elektrisch schema
- houten plaat voor tellers

PV-panelen / Zonnepanelen

Op het plat dak worden standaard 8 panelen voorzien (totaal ca. 3.300 – 3.360Wp), inclusief omvormer, bekabeling en keuring.

13. VENTILATIESYSTEEM D

In de woningen wordt balansventilatie met warmterecuperatie voorzien, ook gekend als 'systeem D'. Bij balansventilatie gebeurt zowel toevoer als afvoer op mechanische manier, en biedt de koper de beste luchtkwaliteit in de kamers aan, door gecontroleerd te ventileren, zonder gebruik van roosters in de ramen.

De kanalisatie toevoer van de verse lucht in de droge (leef –en slaapruimten) ruimten en de kanalisatie afvoer van de bezoedelde lucht uit de sanitaire/natte (keuken – 75 m³/h, badkamer – 50 m³/h en wc's – 25 m³/h) ruimten worden beiden aangesloten op dit systeem.

Inclusief de indienststelling van de unit, afregeling van het systeem/ventielen conform de eisen van het EPB verslag, met meetrapport en certificering.

De energiebesparende DC motor in deze unit is instelbaar op verschillende snelheden zodat het systeem af te regelen is volgens de interne behoeften (regelbaar weekprogramma).

De unit wordt in de berging geplaatst.

De stuurmodule (bediening) is voorzien aan het toestel zelf.

Het toestel is voorzien van:

- Automatische zomerbypass en antivorstbeveiliging
- Reinigbare en vervangbare filters

De ruimten worden met deze unit verbonden d.m.v. galvaspiriliet en platte kunststof kanalen.

De afwerking gebeurt met standaard toevoer –en extractiemonden op de muur of plafond.

Optioneel zijn andere ventilatie monden mogelijk.

De toevoer en afblaas buiten de woning gebeurt met een ventilatiekap op het (plat) dak.

De doorstroming wordt bekomen door het plaatsen van doorvoerroosters in de deuren of met luchtspleten onder de deuren.

Bij dit systeem kan de bouwheer bovendien genieten van een extra warmteterugwinning d.m.v. het gebruik van een warmtewisselaar in de ventilatie unit.

Zo wordt een groot deel van de warmte van de afgevoerde lucht gerecupereerd en herbruikt om de (koude) toevoerlucht voor te verwarmen.

Gezien de ventilatie volledig gecontroleerd afgeregeld wordt is een gevoel van over –en onderdruk uitgeschakeld.

De bouwheer staat in voor een onderhoud van de monden/filters om de drie maanden met een grondige kuis/stofzuigbeurt.

Het toestel zelf dient jaarlijks onderhouden te worden, dan worden best de filters vervangen en wordt het systeem/debiets nagekeken/zo nodig aangepast. We adviseren hiervoor een onderhoudscontract af te sluiten met de leverancier.

Voobeeld technische installatie ventilatie en vloerverwarming



14. PRIVATE TUINAANLEG

De private tuinaanleg/afsluitingen/oprit/terras/... maken geen deel uit van deze overeenkomst.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Principe

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- de verkoopakte zelf,
- de plannen gehecht aan de basisakte,
- het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft,
- de notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Plannen

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

Wijzigingen

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel-, en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer, behoudens expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertraging door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden:

Onder de in deze beschrijving vermelde “handelswaarde van materialen” wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de BTW en exclusief de plaatsing. Bij de handelswaarde vermeld bij de keukens en de keukentoestellen is deze plaatsing evenwel inbegrepen.

Bij minwerken zal in min worden gebracht van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer evenwel forfaitair verminderd met 15 %, gelet op enerzijds de administratieve kosten en anderzijds de mogelijke winstdervingen in hoofde van de door de bouwheer gecontracteerde aannemers.

Meerwerken zullen door de bouwheer rechtstreeks gefactureerd worden aan de koper, die voorafgaandelijk een opdracht tot deze meerwerken dient te ondertekenen. Eén en ander behoudens andersluidende overeenkomst tussen de bouwheer en de koper.

Vervangen materialen

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren, hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

Zetting van het gebouw

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

Toegang tot de werf

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan enkel gebeuren tijdens de werkuren en dit mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit enkel in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde.

Diverse

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- bouwtaken en wegenistaksen;
- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- het schilder- en behangwerk,
- alle aansluitingskosten op rioleringen, water, telefonie, elektriciteit, internet, radio & TV-distributie alsook de installatie van de hierbij horende tellers en meters;
- de verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve delen;
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

Voorlopige oplevering

Werkwijze

De voorlopige aanvaarding gebeurt bij een contradictoir proces-verbaal opgemaakt in het bijzijn van de koper, bouwheer, architect en aannemer (of hun gevolmachtigde plaatsvervangers). Het gebeurt op verzoek van de aannemer en betekent de betaling van het saldo. De eindafrekening wordt vooraf aan de voorlopige oplevering besproken en goedgekeurd. Het saldo dient steeds vooraf aan de gestelde datum van de voorlopige oplevering betaald te zijn op de rekening van Lapeirre Woningbouw bvba. Indien dit niet is, gaat de voorlopige oplevering niet door en wordt dit gezien als een weigering van de voorlopige oplevering.

Weigering

De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt samen met de redenen waarop zij steunt ter kennis van verkoper gebracht bij een ter post aangetekende brief uiterlijk binnen de 5 dagen nadat hij het verzoek daartoe heeft ontvangen van de verkoper.

Tienjarige aansprakelijkheid

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering, die geldt als goedkeuring van de werken.

Stilzwijgende voorlopige oplevering

De koper wordt vermoed de werken voorlopig te aanvaarden indien hij het geschreven verzoek van de verkoper om de oplevering op de gestelde datum te doen, zonder gevolg heeft gelaten en indien hij binnen de 15 dagen nadat hij daartoe door de verkoper bij deurwaardersexploot werd aangemaand, volgend op de daarin gestelde datum voor de oplevering niet is verschenen.

Definitieve oplevering

De definitieve oplevering geschiedt automatisch en stilzwijgend door verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering, indien de koper niet binnen het jaar en bij aangetekend schrijven zijn opmerkingen aan de verkoper heeft laten geworden. Zijn er opmerkingen, dan wordt hiervan een proces-verbaal opgemaakt, zoals bij de voorlopige oplevering.

Alle vermelde prijzen zijn exclusief BTW.

Datum:

De opdrachtgever

Lapeirre Woningbouw bvba

Isabel Lapeirre, vast vertegenwoordiger Lapeirre Invest BVBA,
zaakvoerder

BIJLAGE I

VOORSTEL KEUKENPLAN