

Elitso 

DREAMS DON'T HAVE TO BE EXPENSIVE



Rue d'Orroir

Amougies

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	3
INLEIDING	4
REALISATIE VAN HET PROJECT	4
I. ALGEMENE BEPALINGEN	5
1.1 AANSLUITINGEN	5
1.2 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN & UITVOERINGSWIJZE	5
1.3 KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER	6
1.4 OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING	6
1.5 KOSTEN EN LASTEN	7
1.6 GELDENDE WETGEVING	7
1.7 OPLEVERINGEN	7
1.8 BETALINGEN	8
1.9 VERKOOPDOCUMENTEN	9
1.10 TOEGANG TOT DE WERF	9
1.11 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW	9
1.12 BRANDVEILIGHEID	9
1.13 ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING	10
II. TECHNISCHE BEPALINGEN	10
2.1. RUWBOUWWERKEN	10
2.2. BUITENSCHRIJNWERKEN	12
2.3. PLEISTERWERKEN	13
2.4. DEKVLOEREN	13
2.5. VERWARMING & SANITAIR WARM WATER	13
2.6. SANITAIR	14
2.7. KEUKENS	15
2.8. ELEKTRICITEIT	15
2.9. VENTILATIE	16
2.10. BINNENSCHRIJNWERK	17
2.11. TEGELWERKEN	17
2.12. SCHILDERWERKEN	18
2.13. AANLEG TERRASSEN EN OPRITTEN	18
2.14. BUITENAANLEG	18

INLEIDING

Dit verkoopslastenboek beschrijft de realisatie van het project gelegen te Amougies, Rue D'Orroir; een woonproject van vier halfopenbebouwingen.

REALISATIE VAN HET PROJECT

Bij de realisatie van dit project zijn volgende partijen betrokken:

Grondeigenaar

Elitso Invest

Pont West 107
9600 Ronse

Bouwheer

Elitso BV

Pont West 107
9600 Ronse

Algemeen aannemer

Joboconstruct BV

Pont West 107
9600 Ronse

Architect

Eddy Dewaele

Ellendedreef 8
8553 Zwevegem

Studiebureau verkaveling

Durot sprl

Résidence Grande Barre 22
7522 Tournai

EPB

MB Architecture SRL

Mélanie Barrez

Rue Léon Desmottes 12
7911 Frasnes-Lez-Anvaing

I. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 AANSLUITINGEN

Alle aansluitingen aan de nutsvoorzieningen bij de diverse nutsmaatschappijen worden gerealiseerd tijdens de werf. De kosten voor deze aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters zijn ten laste van de koper en zullen aan hem gefactureerd worden bij het verlijden van de notariële aankoopakte van het grondaandeel tegen een provisie van 3.000 € (excl. BTW). Het eventuele verschil in plus of min wordt met de koper verrekend bij de afrekening.

Aangeboden dienst betreffende het faciliteren van uw aansluitingen voor nutsvoorziening, telefonie ed.

Elitso biedt in samenwerking met diverse partners de mogelijkheid om in te gaan op een promotievoordeel voor telefonie, internet en digitale tv.

Via ondertekening of het aanvinken van dit verkoopslastenboek, geeft u de toestemming aan Elitso om de hierna volgende gegevens over te maken aan deze partners:

- Uw Naam
- Uw telefoonnummer
- Uw emailadres
- Uw adresgegevens

De partners zullen deze gegevens aanwenden om u verder te contacteren teneinde de abonnementen betreffende telefonie, internet en digitale tv voor u te regelen. U blijft echter steeds de vrije keuze hebben om al dan niet op het aanbod van deze partners in te gaan. Desgevallend zal vervolgens de privacyverklaring van deze partners voor hun specifieke verdere diensten en producten van toepassing zijn.

1.2 WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN & UITVOERINGSWIJZE

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de keuze van de materialen en/of de uitvoeringswijze te wijzigen indien noodzakelijk om technische of organisatorische redenen en/of op voorstel van de architect en/of één van de aannemers.

De gekozen materialen en/of uitvoeringswijze zullen van minstens evenwaardige kwaliteit zijn als wat beschreven staat in dit document en sluiten aan bij de vergunde plannen. Deze eventuele wijzigingen zullen geen aanleiding geven tot een verrekening ten laste van de koper.

Indien er reeds varianten in materialen en/of uitvoering worden voorgesteld in onderhavig document, zal de uiteindelijke beslissing dienaangaande genomen worden door de architect of de promotor.

1.3 KEUZES EN WIJZIGINGEN DOOR KOPER

1.3.1 KEUZES

De koper kan een keuze maken uit het standaardpakket voor keuken, sanitaire toestellen, vloer- & muurtegels en binnendeuren. Deze keuze moet gemaakt worden tegen de door de bouwheer opgegeven beslissingsdatum. Indien de koper geen keuze heeft doorgegeven binnen de vooropgestelde termijn, zal de bouwheer zelf een keuze maken uit de voorgestelde standaardafwerkingen i.s.m. de architect.

Indien de koper na de vooropgestelde datum nog een keuze wenst te maken zal de bouwheer hiermee binnen de mate van het mogelijke rekening houden; deze keuze kan in dat geval eventuele meerkosten en een termijnsverlenging meebrengen die ten laste zullen vallen van de koper.

1.3.2 WIJZIGINGEN EN MEER- & MINWERKEN

Het gebouw zal worden opgetrokken conform de plannen van de bouwvergunning, goedgekeurd 21/08/2023 en met referentie A/2023/12 van de gemeente Amougies.

Eventuele wijzigingen die op vraag van de koper aan deze plannen zouden worden aangebracht, dienen bij de gemeente Amougies te worden geregulariseerd. Alle kosten dienaangaande zijn ten laste van de koper. Meerwerken die worden uitgevoerd na uitdrukkelijke en schriftelijke vraag van de koper, zullen worden verrekend aan de eenheidsprijzen opgesteld door de bouwheer. De koper dient de bestelling van de meerwerken binnen de voorziene termijn voor akkoord ondertekend aan de bouwheer terug te bezorgen; bij gebreke daaraan kunnen de meerwerken niet worden uitgevoerd.

Indien bepaalde werken op vraag van de koper niet uitgevoerd dienen te worden, zal er een minprijs toegekend worden aan de koper equivalent aan het verschil t.o.v. het voorziene bedrag in bestek, verminderd met 30% (handelswaarde x 0,7 = minprijs). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

De minprijs wordt berekend o.b.v. de handelswaarde vermeld in dit bestek, hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs zoals aangeduid in de toonzaal, materiaal geleverd op de werf, exclusief BTW.

1.3.3 KOSTEN DOSSIER- EN TEKENWERK BIJ WIJZIGINGEN IN PRIVATE KAVEL

Indien een koper een wijziging van het voorgelegde plan van zijn woning wenst, zal het woningplan per gevraagde wijziging aangepast worden en voorwerp uitmaken van de verrekening & eventuele termijnsverlenging.

1.4 OPPERVLAKTE EN TOLERANTIES MAATVOERING

De plannen zijn te goeder trouw opgemaakt door de architecten en de stabiliteitsingenieurs tijdens de studie van de bouwaanvraag. Minimale afwijkingen kunnen voorkomen tijdens de uitvoering der werken. Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of -verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze kunnen leiden tot een prijsherziening.

1.5 KOSTEN EN LASTEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs:

- de kosten van de ABR verzekeringspolis tijdens de uitvoering;
- erelonen van de architecten die de uitvoeringsplannen hebben ontworpen van dit project, en van de studiebureaus die meegewerkt hebben aan het ontwerp van dit project, exclusief wijzigingen aangevraagd door de koper;
- opkuis (borstelschoon) van de werf vóór de voorlopige oplevering.

Volgende kosten zijn **niet** inbegrepen in verkoopprijs en blijven ten laste van de koper:

- onkosten en vergoedingen met betrekking tot de aankoopakte van de grondaandelen en de basisakte;
- verschuldigde belastingen en BTW, registratierechten en notariskosten;
- kosten gepaard met het leveren, plaatsen en aansluiten of in dienst stellen van de tellers van water, gas en electriciteit;
- eventuele bijkomende belastingen uitgegeven door de gemeente, provincie, staat of andere publieke instellingen met betrekking tot nieuwe gebouwen na het verlijden van de aankoopakte van de grondaandelen;
- alle bijkomende kosten ten gevolge van aangebrachte wijzigingen aan de verschillende documenten (lastenboek, basisakte) op vraag van de koper, alsook de aanpassingen van individuele plannen noodzakelijk voor een goede uitvoering;
- alle bijkomende kosten ten gevolge van nieuwe wettelijke verplichtingen die nog niet van toepassing waren bij het ondertekenen van de aankoopovereenkomsten;
- verzekeringspremies na overdracht.

Volgende werken/materialen zijn **niet** inbegrepen in de verkoopprijs:

- schilderwerken en verlichtingsarmaturen;
- aansluitingen van telefonie, teledistributie, internet en satellietverbindingen;
- los en/of vast meubilair en ingebouwde kasten (deze zijn op plan louter informatief ingetekend).

1.6 GELDENDE WETGEVING

Het project voldoet aan alle geldende wetgeving en normeringen in voege op het ogenblik van aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning, conform de bepalingen van de overheid.

1.7 OPLEVERINGEN

De voorlopige oplevering van de woningen:

- zal plaatsvinden na de voltooiing van de woningen;
- is voorzien driehonderdvijftig werkbare dagen na de start van de grondwerken van het respectievelijke lot 3, 4, 5 en 6.

Het in gebruik nemen van de woning of het in ontvangst nemen van de sleutels van de woning door de koper, zal beschouwd worden als een geldige voorlopige oplevering, met aanvaarding van de staat waarin de woning zich bevindt op het moment van ingebruikname of in ontvangstname van de sleutels.

Eventuele werken die de koper door derden wil laten uitvoeren, zullen pas uitgevoerd kunnen worden na de voorlopige oplevering. Het is de koper in geen enkel geval toegelaten werken te laten uitvoeren of leveringen te laten plaatsvinden voorafgaand de voorlopige oplevering. De koper zal aansprakelijk gesteld worden voor schade, diefstal en alle andere nadelige gevolgen mocht hij toch werken en/of leveringen laten plaatsvinden voorafgaand de voorlopige oplevering.

De inbezitneming der woonruimten of andere lokalen, inrichting van het interieur of plaatsen van meubels wordt gelijkgesteld met de voorlopige oplevering.

De sleutels worden pas aan de koper overhandigd na ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en betaling van de saldofactuur.

1.8 BETALINGEN

Bij het verlijden van de notariële akte is het saldo van de prijs van de constructies betaalbaar volgens de vooruitgang der werken en in volgende schijven:

- 5% voorschot bij ondertekening overeenkomst
- 10% bij start grondwerken
- 25% bij start ruwbouwwerken
- 10% bij start gevelmetselwerken
- 20% bij start plaatsing dakpannen
- 10% bij start plaatsing elektrische en sanitaire leidingen
- 5% bij start pleisterwerken
- 5% bij start bevloering
- 5% bij start plaatsing keuken
- 5% bij de voorlopige oplevering en voor de overhandiging van de sleutels

De factu(u)r(en) voor het uitvoeren van eventueel bestelde meerwerken zijn opeisbaar volgens uitvoering van de werken.

De totale constructiewaarde van de woning met alle bijkomende kosten zal betaald worden bij voorlopige oplevering.

De sleutel wordt pas aan de koper overhandigd na ondertekening van de voorlopige oplevering en na betaling van alle facturen tot en met de eindafrekening inclusief door de koper eventueel bestelde meerwerken en/of -leveringen.

1.9 VERKOOPDOCUMENTEN

In geval van afwijkingen tussen de verschillende documenten, is volgende voorrangsvolgorde van toepassing :

1. Basisakte.
2. Verkooplastenboek.
3. Verkoopplannen.

De aanduiding op de verkoopplannen van maten, binnenschrijnwerk, afkortingen, meubels en toestellen zijn ter illustratie.

Eventuele illustraties of 3D-modellen kunnen afwijkende elementen bevatten en maken geen zins deel uit van de verkoopovereenkomst, deze renders fungeren louter te illustratie.

De meubels worden niet meegeleverd met uitzondering van wat expliciet in huidig document is opgenomen; de meubels worden op de verkoopplannen enkel opgenomen als voorbeeld van mogelijke inrichting.

1.10 TOEGANG TOT DE WERF

De koper of zijn vertegenwoordiger zal enkel toegang hebben tot de werf indien vergezeld van een door de bouwheer aangeduide vertegenwoordiger en na afspraak.

Elk bezoek op de werf zal op eigen risico gebeuren. De bouwheer en/of aannemer dragen geen enkele verantwoordelijkheid bij eventuele ongevallen tijdens deze bezoeken.

Werfbezoeken zullen mogelijk zijn op volgende momenten van de bouwwerken:

- Na plaatsing leidingen technieken;
- Na plaatsing keuken;
- Bij voorlopige oplevering.

1.11 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp- of zettingsscheuren die na de voorlopige oplevering zouden ontstaan ten gevolge van de normale belastingen van het gebouw of door de dilatatie van de materialen en die bijgevolg niet te wijten zijn aan eventuele ontwerp- of uitvoeringsfouten, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Ze kunnen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of uitstellen of staken van betalingen.

1.12 BRANDVEILIGHEID

Europees gekeurde rookmelders worden aangeleverd conform de wettelijke vereisten, zijnde één per verdieping. Deze worden aan de kopers bezorgd tijdens de voorlopige oplevering.

1.13 ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING

1.13.1 EPB & BLOWERDOORTEST

EPB-verslaggeving is voorzien en inbegrepen. Indien uit de EPB-verslaggeving blijkt dat een blowerdoortest noodzakelijk is om het vooropgestelde E-peil te halen, is deze vervat in de prijs.

De EPB-verslaggever berekent het isolatiepeil van de woning. In het verslag wordt steeds een S-peil en E-peil vermeld. Hoe lager het S-peil, hoe energiezuiniger de schil en de vorm van je woning zijn. Hoe lager het E-peil, hoe lager het energieverbruik van de woning. De woningen – zoals in het lastenboek omschreven – voldoen aan de eisen van de EPB-normering.

II. TECHNISCHE BEPALINGEN

2.1. RUWBOUWWERKEN

2.1.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

Deze omvatten alle voorbereidende werken zoals : afsluiten van de bouwplaats, werfinstallaties, voorlopige aansluitingen, uitzetten van gebouwen, enz...

De nodige sonderingswerken en bodemonderzoeken zullen uitgevoerd worden onder toezicht van het stabiliteitsbureau.

2.1.2 GRONDWERKEN

Deze omvatten ondermeer:

- alle uitgravingen in het algemeen (funderings sleuven, funderingsvoeten enz...);
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk of andere massieven aanwezig in de bouwput;
- het stutwerk en de beschoeiingen;
- het nivelleren van het terrein;
- de grondwerken voor het aanleggen van de riolering.

De eventuele sanering van grondvervuiling die zou vastgesteld worden na aanvang van de werken, kan leiden tot verlenging van de contractuele uitvoeringstermijn en zal voorwerp uitmaken van de verrekening. Indien dit geval zich voordoet, zal dit tijdig door de bouwheer aan de koper worden gecommuniceerd.

2.1.3 FUNDERINGEN

De funderingen zullen uitgevoerd worden in functie van de bodemgesteldheid en conform de stabiliteitsplannen van het gespecialiseerd studie bureau stabiliteit.

2.1.4 GEWAPEND BETON

Het stabiliteitsbureau zal de nodige studies uitvoeren om de samenstelling en de afmetingen van beton en wapening van de constructie-elementen in gewapend beton en staal te bepalen. Deze post omvat het geheel van structurele elementen die nodig zijn voor de stabiliteit van het gebouw.

2.1.5 METSELWERK EN GEVELS

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- het binnenspouwblad wordt opgetrokken in kalkzandsteen of snelbouw bakstenen, in de dikte voorgeschreven door het studiebureau stabiliteit en zoals vermeld op de plannen;
- isolatie: zie verder bij thermische en akoestische isolatie;
- het buitendeelspouwblad wordt opgetrokken in gevelsteen in kleuren en formaten bepaald door de architect en volgens het architectuurplan.

2.1.6 DORPELS EN MUURAFDEKKING

De raam- en deurdorpels op het gelijkvloers en de verdieping worden uitgevoerd in blauwe hardsteen met een dikte van 5 cm. Dakrandprofielen worden uitgevoerd in aluminium volgens uitvoeringsplannen door de architect.

2.1.7 VLOERPLATEN

De vloerplaat van het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt uitgevoerd in volle gewapende betonplaten, predallen of welfsels met druklaag volgens voorschriften van het studiebureau stabiliteit. De vloerplaat van de zolder bestaat uit een houten roostering afgewerkt met osb.

2.1.8 STAALCONSTRUCTIE

Alle staalconstructies worden uitgevoerd conform met de voorschriften van het studiebureau stabiliteit. Ze worden roestwerend en/of brandwerend behandeld of omkleed waar nodig.

2.1.9 RIOLERINGSNET

De ondergrondse rioleringsbuizen van de sanitaire installatie zijn in PVC. De leidingen hebben voldoende helling en hebben een aangepaste diameter teneinde een correcte lozing van het regen-, afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

De leidingen sluiten gescheiden aan op de openbare riolering, conform de voorschriften van RioPact.

Er worden regenwaterputten en septische putten voorzien volgens de vigerende voorschriften. De rioleringen, de regenwater- en septische putten worden kort voor de voorlopige oplevering volledig gereinigd door een ruimingdienst alsook worden de rioleringen volledig gecontroleerd op eventuele verstoppingen ten gevolge van bouwvuil & indien nodig ontstopt & gereinigd.

2.1.9.A REGENWATERPUTTEN

Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 10.000 liter.

In elke woning zullen de toiletten, de wasmachine en het vorstvrije buitenkraantje aangesloten worden op regenwater.

2.1.10 DAKGOTEN EN REGENWATERAFVOER

De dakgoten en -afvoeren worden uitgevoerd in koper. De regenwaterafvoeren zijn rond van vorm en worden door middel van beugels verankerd.

2.1.11 DAKAFWERKING HELLENDE DAKEN

De dakbedekking van de hellende daken wordt als volgt uitgevoerd:

- daktimmerwerk uit gedrenkt hout;
- dampscherm en thermische isolatie;
- (gerecupereerde) Rood-Bruine Boomse dakpannen
- alle hellende daken staan in directe verbinding met de regenwaterput en zorgen ervoor dat deze bij regen aangevuld wordt.

2.1.12 THERMISCHE ISOLATIE

Er wordt thermische isolatie voorzien conform de geldende EPB-regelgeving en wordt vastgelegd door de architect in samenspraak met de EPB-verslaggever, naargelang de vereiste of beschikbare diktes of verdere afwerking:

- gevelisolatie : PUR, PIR of EPS;
- dakisolatie : PUR, Rotswol of glaswol
- vloerisolatie : PUR, EPS of isolerende uitvullingslaag
- buitenschrijnwerk en beglazing: PVC en minstens dubbele superisolerende beglazing.

Al deze maatregelen zorgen ervoor dat de woningen een $E_w \leq 45$ en $E_{spec} \leq 85$ kWh/m² behalen.

2.1.13 AKOESTISCHE ISOLATIE

De gebruikte materialen en uitvoeringsdetails zijn gekozen in functie van de vooropgestelde eisen voor een normaal akoestisch comfort.

Om aan deze eisen te voldoen zijn ondermeer volgende maatregelen genomen :

- de scheidingswanden tussen de woningen bestaan uit een dubbele wandconstructie met akoestische isolatie in de spouw (min. 5cm);

Het is de koper of huurder **niet** toegelaten wijzigingen aan zijn eigendom aan te brengen die de akoestische kwaliteit zouden verminderen. Hiermee wordt ondermeer bedoeld :

- het doorboren van scheidingswanden of ontdubbelde wanden;
- het plaatsen van luidruchtige toestellen.

2.2. BUITENSCHRIJNWERKEN

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken PVC profielen, in een RAL kleur te bepalen door de architect met uitzondering van de voordeur en garagepoort. Deze worden uitgevoerd in afroomsia.

De profielen van de ramen, deuren en schuiframen zijn conform de uitvoeringsplannen van de architect, van eerste kwaliteit en voorzien van (minstens) dubbele beglazing met neopreen afdichting en drainagegroeven met bijhorende kruk en beslag.

De beglazing zal voldoen aan de eisen opgelegd door de EPB-verslaggever en voldoen aan de geldende veiligheidsnormen.

2.3. PLEISTERWERKEN

2.3.1 PLEISTERWERKEN WANDEN

De binnenwanden van de woningen worden gepleisterd; het geheel wordt afgeleverd klaar voor de schilder, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

Gedurende de eerste jaren kunnen kleine barsten voorkomen in de bezetting van de muren, aan de verbinding tussen de muren en de bovenliggende vloeren. Deze barsten vormen geen enkel gevaar betreffende de stabiliteit van het gebouw en dienen bijgevolg aanvaard te worden door de koper bij de oplevering. Het opvullen van deze barsten is ten laste van de koper.

2.3.2 PLEISTERWERKEN PLAFONDS

De plafonds van de woningen worden uitgevoerd in dikpleister; het geheel wordt afgeleverd klaar voor de schilder, exclusief schuur en/of plamuurwerk.

Er worden verlaagde plafonds in gipskartonplaten (waterwerend waar noodzakelijk) voorzien enkel in de ruimtes waar het nodig is in functie van de technische leidingen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wegens technische redenen bijkomende valse plafonds te voorzien of de vrije hoogte te wijzigen ten opzichte van de architectuurplannen. Het geheel wordt afgeleverd klaar om te schilderen, exclusief schuur en/of plamuurwerk. In de bergingen wordt geen verlaagd plafond voorzien, de technische installaties en leidingen blijven daar zichtbaar.

2.4. DEKVLOEREN

Als ondervloer voor de tegelwerken wordt er een chape voorzien over de volledige oppervlakte van de woning. De dikte wordt bepaald naargelang de uiteindelijke vloerbekleding voorzien per lokaal. De chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'zwevende deklaag' d.w.z. op een geïsoleerde onderlaag, thermisch en/of akoestisch.

2.5. VERWARMING & SANITAIR WARM WATER

De woningen worden voorzien van een individuele lucht-water warmtepomp. Het sanitair warm water naar keuken en badkamer wordt voorzien door een ingebouwde boiler.

De warmteafgifte in de gebruikslokalen (keuken, living, slaapkamers en badkamer) gebeurt via vloerverwarming. De verlegafstand wordt bepaald op basis van noodzakelijke afgifte.

Er zijn standaard 2 temperatuurszones voorzien

- Zone 1: leefruimtes en badkamer
- Zone 2: Slaapkamers

De vloerverwarming wordt bediend door een thermostaat in de leefruimte (zone 1) en een thermostaat in de slaapkamer (zone 2). Volgens noodzaak wordt een elektrische handdoekdroger voorzien in de badkamer.

Indien gewenst is er de mogelijkheid tot 'koeling' via de warmtepomp. Deze optie brengt echter een meerprijs met zich mee.

2.6. SANITAIR

2.6.1 WATERVOORZIENING

Er wordt per woning een private teller voor stadswater voorzien in de tellerruimte op het gelijkvloers. De voorziene sanitaire installatie per woning voldoet aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

2.6.2 AFVOEREN

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PE of PVC conform de geldende reglementering en eisen van de fabrikant. De voornaamste afvoeren worden via het dak geventileerd door speciale hulpstukken.

2.6.3 SANITAIRE TOESTELLEN

Te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer met een handelswaarde (exclusief BTW) van € 4.500.

Dit basisbedrag betreft levering en plaatsing van volgende elementen:

- koudwateraansluitkraan keuken met mogelijkheid aansluiting vaatwasmachine;
- dubbeldienstkraan en sifon wasmachine;
- sifon ventilatiegroep en centrale verwarming;

De budgetten bovenstaand zijn voldoende voor een standaarduitrusting zoals hieronder uitgewerkt per woning:

WONING	Toilet	Handenwasser	Douche 160x90	Dubbel meubel 120 cm
3	2	1	1	1
4	2	1	1	1
5	2	1	1	1
6	2	1	1	1

2.6.4 HERGEBRUIK REGENWATER

Om te voldoen aan de vraag tot verplicht hergebruik van regenwater wordt

- In de berging een dubbeldienstkraan geplaatst;
- aan de zijgevel of achtergevel op het gelijkvloers een vorstvrije buitenkraan geplaatst.

Er wordt een manuele bijvulling met stadswater van de putten voorzien.

2.7. KEUKENS

2.7.1 ALGEMEEN

De keuken en alle toestellen moeten door de koper gekozen worden in de showroom van de keukenleverancier die aangeduid wordt door de bouwheer. De inrichting en keukentoestellen die op de architectuurplannen getekend zijn, zijn louter van informatieve aard.

2.7.2 MEUBILAIR EN TOESTELLEN

Het keukenmeubilair wordt als volgt uitgevoerd :

- binnenzijde kasten, deuren en legplanken gemelamineerd aan twee zijden;
- buitenzijde kasten, deuren en zichtvlakken in gemelamineerde uitvoering;
- de werkbladen zijn in gestratificeerde uitvoering;
- de ruggen kunnen uitgevoerd worden in een ander materiaal.
- warmwateraansluitkraan keuken.

Volgende keukentoestellen worden voorzien :

- vitro-keramische kookplaat met 4 kookzones;
- inbouwgootsteen inox met 2 spoelbakken en afdruiptzone;
- ééngreepsmengkraan;
- elektrische oven;
- recirculatiedampkap;
- vaatwas;
- koelkast met diepvriesvak.

De aansluitingen van deze verschillende keukentoestellen zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Volgende handelswaarden (exclusief BTW, inclusief plaatsing) zijn voorzien voor de keukens, inclusief toestellen is 10.000,00 euro.

2.8. ELEKTRICITEIT

Er wordt per woning een private teller voor elektriciteit voorzien op het gelijkvloers. De voorziene elektrische installatie per woning zal voldoen aan het technisch reglement, aangevuld met de voorschriften van de nutsmaatschappij en wordt gekeurd door een erkend controle organisme.

In elke woning wordt een individueel verdeelbord geplaatst bij de private teller. Alle onderdelen (schakelaars, stopcontacten, ...) zijn voorzien in wit kunststof.

De lichtarmaturen zijn ten laste van de koper. In elk lokaal wordt wel minstens één socket en spaarlamp geplaatst.

Verder is in elke woning voorzien:

Stopcontacten

- aansluiting voor toestellen zoals beschreven bij deel keukens;
- 4 stopcontacten op het keukenwerkblad;
- 4 stopcontacten in leefruimte;
- 2 stopcontacten per slaapkamer;
- 2 stopcontacten aan badkamermeubel;
- 3 stopcontacten in berging voor wasmachine, droogkast en diepvries (toestellen excl.);
- 2 stopcontacten aan verdeelbord voor modem/wifi (toestellen excl.);
- 1 buitenstopcontact.

Lichtpunten

- 1 lichtpunt per lokaal behalve in leefruimte (living/open keuken): 3 stuks;
- 1 lichtpunt per terras;
- 1 lichtpunt per voorgevel.

Speciale installaties

- voedingskabel van verdeelbord tot meterlokaal;
- aansluitmodule 25D60 met scheiderschakelaar 125A;
- verdeelbord incl. alle automaten;
- voeding + kabel sturing ventilatiegroep;
- voeding WP + kabel thermostaat + kabel buitenvoeler;
- aardingsinstallatie;
- coax + data/utp met aansluitpunt in living;
- belknop buiten met belsignaal binnen;
- wettelijk verplicht aantal rookdetectoren (op batterij).

2.9. VENTILATIE

Elke woning is geventileerd conform de EPB reglementering. Hiertoe is elke woning uitgerust met zijn eigen ventilatieunit van het zogenaamde "ventilatietype D".

De aanvoer van verse "voorverwarmde / voorgekoelde" buitenlucht gebeurt via een aanzuigleiding in de kokers die naar het dak leiden en worden geleid naar de "droge" ruimtes zoals slaapkamers en living. De afvoer van "vervuilde" binnenlucht gebeurt in de "vochtige" ruimtes zoals badkamer, toilet, berging en keuken.

In de ventilatieunit gebeurt de warmteuitwisseling tussen de vochtige (warme) en verse (koude) lucht, waardoor dit systeem energiebesparend werkt en zorgt voor een gezond binnenklimaat.

De leidingen worden weggewerkt in verlaagde plafonds of in de druklaag van de gewelven van de bovenliggende verdieping.

Ten behoeve van de luchtcirculatie tussen de kamers wordt er onder de binnendeuren een speling van ongeveer 1 cm voorzien.

In functie van dit ventilatiesysteem en de EPB-eis naar “luchtdicht bouwen” kunnen enkel droogkasten van het type condensatie gebruikt worden, alsook enkel recirculatie dampkappen worden voorzien.

2.10. BINNENSCHRIJNWERK

2.10.1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn schilderdeuren met te schilderen houten omlijstingen. De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect en kan voor de plaatsing met de schrijnwerker besproken worden. De deuren zijn voorzien van een dagslot en geborstelde inox deurkruk. Het toilet en badkamer worden voorzien van een vrijbezetslot (rood/wit of rood/groen).

Het schilderen van de binnendeuren is **niet** inbegrepen.

2.10.2. Trappen

De voorziene trap (gelijkvloers naar verdieping +1) is een, met kleurloze vernis, behandelde gesloten trap in beuk voorzien van de nodige handgreep. De trap wordt in het geval van een bergruimte aan de onderzijde niet bijkomend afgewerkt. In het geval van een open trap, wordt de trap langs alle zijden afgewerkt.

De zolder zal bereikbaar zijn via een uitklapbare zoldertrap.

2.11. TEGELWERKEN

De tegel- en laminaatvloeren zijn te kiezen bij de leverancier aangeduid door de bouwheer.

2.11.1 VLOEREN

Alle woonruimtes op het gelijkvloers en de badkamer van de woningen hebben een bevoering in keramische tegels, volgens keuze van de koper met een particuliere handelswaarde tot € 40/m², exclusief BTW.

Plaatsing (d.m.v. verlijming) van vierkante tegels in recht verband, maximaal formaat 60 x 60 cm en minimaal 30 x 30 cm is inbegrepen in de overeenkomst. Bij de door de koper gekozen vloerafwerking zijn de plinten in overeenstemming met de vloer, recht geplaatst en afgekit.

Alle woonruimten (excl. badkamer) op de verdieping +1 van de woningen hebben een bevoering in laminaat, volgens keuze van de koper met een particuliere handelswaarde tot € 20/m², exclusief BTW.

Voor de prijs van de tegels of laminaat rekenen we altijd in volledige verpakkingen. Dit kan zorgen voor een verrekening zelfs als je tegels of laminaat kiest binnen het vooropgestelde budget.

2.11.2 MUURTEGELS IN BADKAMERS & DOUCHEKAMERS

Keramische faiencetegels met een particuliere handelswaarde van € 40/m², exclusief BTW, recht geplaatst met witte of grijze voegen zijn inbegrepen in de overeenkomst.

Volgende elementen in de badkamer worden betegeld (indien standaard voorzien in het deel sanitair):

- douche: de natte delen van de douche tot deurhoogte (ca. 2 m).

2.11.3 RAAMTABLETTEN

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen of gelijkwaardig van 2 cm dikte, afgewerkt aan de boven- en voorzijde.

2.12. SCHILDERWERKEN

Noch het schuren of uitvoeren van kleine retouches, noch het schilderen van muren, plafonds en binnenschrijnwerk zijn voorzien.

Omwille van de eventueel, na de voorlopige oplevering, nog tijdelijke aanwezigheid van restvocht in de ruwbouw en/of in het pleisterwerk, is het aangewezen de schilder- en behangwerken pas na verloop van voldoende tijd (vb. 1 jaar) uit te voeren. De bouwheer of algemeen aannemer kan bijgevolg niet aansprakelijk gesteld worden voor schade of herstelvergoeding naar aanleiding van vroegtijdige schilderwerken door de koper.

2.13. AANLEG TERRASSEN EN OPRITTEN

De aanleg van de terrassen en opritten is **niet** inbegrepen.

2.14. BUITENAANLEG

2.14.1 CARPORTS (enkel van toepassing bij woningen 5 & 4)

Deze worden conform aan de plannen van de architect uitgevoerd.

2.14.2 GROENAANLEG

Er is geen groenaanleg voorzien in de private kavels.

2.14.3 TUINAFSLUITING

Rond de tuinen wordt een afsluiting geplaatst in een zwarte gaasafsluiting met een bovenbuis. Omwille van de eenvormigheid in de woonwijk kan het materiaal, de hoogte en de uitvoering van de tuinafsluiting niet veranderen.

2.14.4 BRIEVENBUS

Is **niet** inbegrepen. Indien deze toch gewenst zou zijn, dient deze uniform voorzien te worden conform de voorschriften van de architect.

**De koper verklaart dit document te hebben gelezen en de inhoud ervan te kennen.
Aldus te goeder trouw opgemaakt in eveneel exemplaren als er partijen zijn, waarvan
elke partij verklaart er één ontvangen te hebben.**

Gelezen en goedgekeurd (dateren en handtekenen)

De koper

De verkoper

