

Residentie LAVADERO Wevelgem

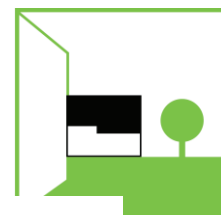
Eigentijds en duurzaam wonen



Wonen in Lavadero is...

vol energie wakker worden in jouw energiezuinige thuis, te voet naar de supermarkt, een aperitiefje in de zon op je eigen terras, een frisse neus halen in de gemeenschappelijke tuin of een fietstocht langs het jaagpad van de Leie, op een boogscheut van de invalswegen naar je werk of favoriete shoppingstad, 's avonds genieten van een gezellig restaurantje in de buurt en ontspannen in de plaatselijke sport- of cultuurzaal, kortom RUSTIG GELEGEN EN TOCH OVERAL DICHTBIJ.

Ontdek onze 9 appartementen en 5 parkwoningen



lapeirre
dé totaalaannemer

De site waar vroeger nog een wasserette is geweest, krijgt nu een volledig nieuwe bestemming met de bouw van 9 tijdloze appartementen en 5 parkwoningen rond een groene gemeenschappelijke binnentuin.

De naam 'Lavadero', Spaans voor 'wassalon' is dan ook gekozen met een knipoog naar het verleden.

Dit kleinschalig project is gelegen in de **Menenstraat 445, te Wevelgem**, in de Posthoornwijk, schuin tov de Sint-Theresiakerk, met nabijgelegen schooltje een levendige jonge wijk.

De grondeigenaar Lucien Valcke koos bewust voor Lapeirre Woningbouw om het project te ontwikkelen. *“Als kleinschalig familiebedrijf bieden zij immers de beste garanties op een mooi en uniek project waar de toekomstige eigenaar centraal staat.”*

Wie is Lapeirre Woningbouw?

Totaalaannemer Lapeirre is een West-Vlaamse aannemer uit Roeselare die met trots kan terugblikken op 35 jaar ervaring. Met ons dynamisch bouwteam bouwden we reeds de meest uiteenlopende projecten in landelijke, tijdloze en moderne stijl.

Isabel Lapeirre: *“Als familiebedrijf werken we graag klantgericht, met een breed pallet aan keuzemogelijkheden, waarbij betrouwbaarheid, kwaliteit en persoonlijke aanpak centraal staan. Ook in het Lavadero is er, voor de snelle beslissers weliswaar, ruimte voor een ‘personal touch’ in de keuze van materialen voor keuken, vloer en sanitair.”*

Tijdens de afwerking van je appartement of woning kan je met al je vragen terecht bij één aanspreekpunt, projectleider Martine Van Exem die de volledige coördinatie op zich neemt.



“Ik ben zelf afkomstig van het zuiden van West-Vlaanderen en ben dan ook bijzonder fier met Lapeirre Woningbouw dit project te mogen te realiseren in het bruisende Wevelgem”, aldus Patrick Lapeirre.

Bruisend Wevelgem

Gelegen in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, biedt Wevelgem een unieke levensstijl waarin rust en groen hand in hand gaan met een goede bereikbaarheid en economische activiteit. Of u nu op zoek bent naar een plek om te wonen, werken of ontspannen, Wevelgem heeft voor iedereen iets te bieden.



Als u houdt van groene parken, bossen en wandelpaden, dan is Wevelgem de perfecte plek voor u. Verken het provinciedomein Bergelen, ga wandelen in het Leiebos of fietsen langs het jaagpad de Leie of door de uitgestrekte velden en weiden rondom de gemeente.

Maar Wevelgem is meer dan alleen een groene omgeving. Het is ook een stad met een bloeiende economie en tal van bedrijven in diverse sectoren. Van de luchtvaart en logistiek tot textiel en voeding, er zijn tal van carrièremogelijkheden in de stad.

Ook cultuur is niet veraf, naast de vele culturele evenementen kan je bv ook de Sint-Theresiakapel bezoeken, gelegen vlakbij ons project, of Kasteel Vanackere.

En last but not least, Wevelgem heeft alle nodige voorzieningen en infrastructuur die u nodig heeft om te wonen en te werken. Scholen, ziekenhuizen, supermarkten, winkels en restaurants zijn allemaal in de buurt en gemakkelijk bereikbaar en via de E17 ben je in een mum van tijd in Kortrijk, Rijsel, Ieper, Roeselare of Gent.



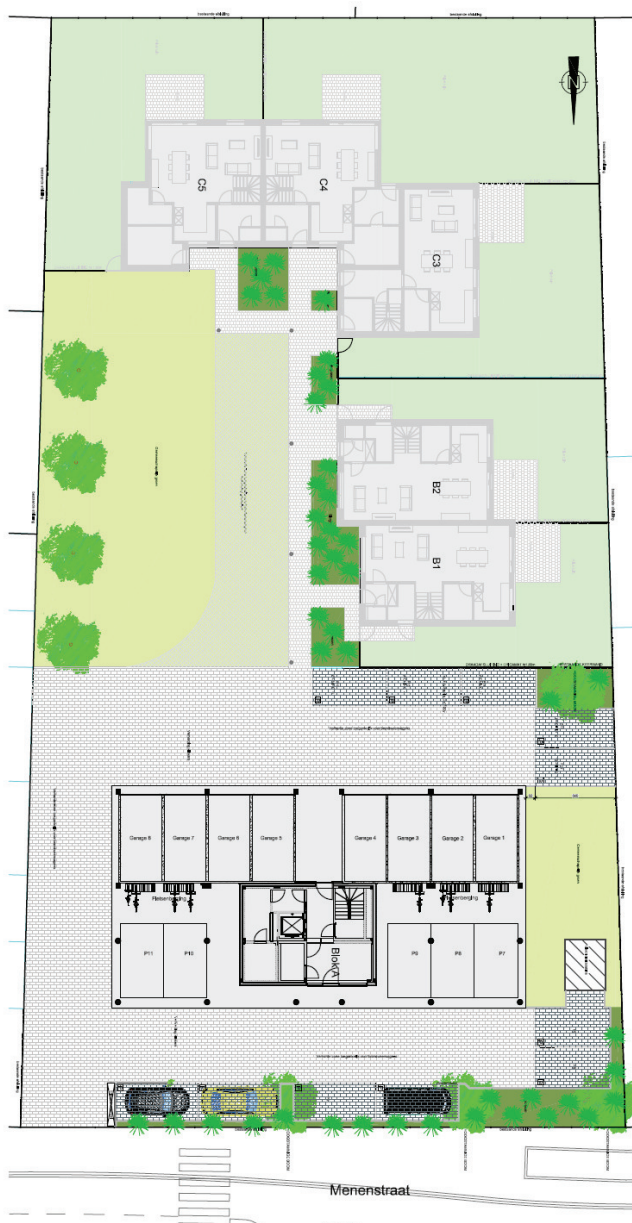
Inplanting gebouwen en groen

Eigentijds wonen impliceert ook een overvloed aan licht en ruimte. Bij het ontwerp werd dan ook goed nagedacht over de inplanting van de woningen en appartementen om te genieten van maximale lichtinval.

De gemeenschappelijke binnentuin is een kleine groene oase.

De woningen hebben door hun inplanting voldoende privacy en elk nog een eigen omheinde privétuin.

Het appartementsgebouw bestaat uit slechts 4 bouwlagen. Het gelijkvloerse gedeelte werd voorbehouden voor garages, overdekte parkeerplaatsen, fietsenstalling, gemeenschappelijke ruimtes voor technieken en berging. De appartementen zelf zijn gesitueerd op het eerste tem derde verdiep waardoor inkijk minimaal is en u in alle rust kunt genieten.



Het concept: minimum energie, maximum comfort

Lapeirre focust steeds van bij het ontwerp op het beperken van de energievraag door de focus te houden op de bouwschil. Hierin speelt compactheid, oriëntatie, isolatiepakket en beglazing een belangrijke rol. In België moeten we ook voorzien in hernieuwbare energie bij nieuwbouw. Voor de appartementen en parkwoningen kozen we voor warmtepompen als hernieuwbare energie, goed voor het milieu, en voor je portemonnee. We voorzien systeem D voor de ventilatie, met warmterecuperatie.

Met een wettelijk vereist E-peil < 35 en een S-peil van 31 is je investering zeker klaar voor de toekomst!

Bovendien hebben de bewoners van de appartementen de mogelijkheid om nog een aantal PV-panelen te plaatsen op het dak van het appartementsgebouw, we hebben hiervoor een plaatsje gereserveerd en een wachtbuis voorzien.

Zo geraak je makkelijk aan een E-peil < E20 en krijg je gedurende 5 jaar een korting op de onroerende voorheffing van 100%!

Uiteraard kunnen de eigenaars van de bewoners dit ook doen op hun eigen woningen.

Het ontwerp van zowel de appartementen als de parkwoningen is eigentijds en comfortabel.

De snelle beslissers hebben verregaande mogelijkheden om volgens eigen smaak in te richten, er zijn hoge handelswaarden voorzien voor het maken van je keuze van vloer, keuken, sanitair.

Ben je op zoek naar een leuk appartement of woning waar je snel kan intrekken of een investering die snel kan renderen. Dan hebben wij de oplossing.

Je merkt het, als het om jouw woondromen gaat, zijn we erg ambitieus!



Eens je de compromis hebt ondertekend ben je bij ons zeker van een **vaste prijs**, ook bij stijgende bouwkost. Een mooie garantie toch!

We doen ons best om jouw woning of appartement af te werken vóór de akte. Wanneer de voorlopige oplevering pas na de akte kan doorgaan, dan stellen wij bij de akte een waarborg van 5%, waarborg Wet Breyne. Zo kan je op je 2 oren slapen!

Bij elke woning of appartement wordt een garage, overdekte autostaanplaats of parking verkocht. De koper mag **zelf kiezen welke parkeeroptie** voor hem het meest geschikt is. We zijn flexibel!

De grondaandelen bestaan uit het privaatief grondaandeel en het gemeenschappelijk grondaandeel.

Voor de woningen:

Het privaatief grondaandeel van de woningen is de grond van de woning incl private tuin, de aangekochte parkeeroptie. Het gemeenschappelijk grondaandeel is het aandeel per koper in de gemeenschappelijke ruimtes zoals tuin, oprit, toegangspaden, fietsenberging,... Het aandeel wordt per koper vastgelegd in de basisakte op basis van de kadastrale plannen.

Voor de appartementen:

Het privaatief grondaandeel van de appartementen bestaat uit een aandeel in de grond van het appartementsblok en de aangekochte parkeeroptie. Het gemeenschappelijk grondaandeel is het aandeel per koper in de gemeenschappelijke delen van het appartementsblok, de tuin, oprit, toegangspaden en fietsenberging.

In de basisakte zijn de gedetailleerde afspraken vastgelegd worden voor de gemeenschappelijke delen.

De constructie en de infrastructuurwerken vallen onder het regime van BTW, 21%. De grondaandelen onder het regime van de verkooprechten, 12 % (voorheen registratierechten).

We verwijzen graag naar het uitgebreide lastenboek voor de omschrijving van de woningen of appartementen.

Aarzel niet om ons te contacteren voor vragen of inlichtingen over je toekomstige thuis of investering.

Info, prijzen en verkoop:

Makelaar:

Aannemer

LAPEIRRE WONINGBOUW
LIEBEEKSTRAAT 23
8800 ROESELARE

T + 32 51 26 36 86

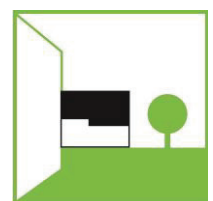
@: info@lapeirre.be

W: www.lapeirre.be

Lapeirre Woningbouw
Liebeekstraat 23
8800 ROESELARE

T +32 51 26 36 80

www.lapeirre.be



lapeirre
dé totaalaannemer

VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie “LAVADERO”

Blok A: Appartementen

Menenstraat 445, 8560 Wevelgem



ALGEMEEN

Residentie “Lavadero” is gelegen in de **Menenstraat 445 te Wevelgem** en bestaat uit 9 tijdloze appartementen en 5 moderne woningen rond een mooie binnentuin.

Dit lastenboek beperkt zich tot de toelichting van het appartementsgebouw (blok A). Voor de woningen (blok B en C) verwijzen we graag naar een ander lastenboek.

Dit verkoopslastenboek heeft als doel de 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, aarzel niet u te wenden tot de makelaar, bouwadviseur of de projectleider.

Dit verkoopslastenboek vormt één geheel met de verkoopsovereenkomst en bijhorende plannen. Bij eventuele verschillen blijft dit lastenboek alle voorrang genieten.

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en de stabiliteitsstudie. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van boven vernoemde studiebureaus. Nochtans kunnen door de bouwheer na raadpleging van de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, of techniek of vereist door de administratie. Dit zal geen aanleiding geven tot verrekening in min of in 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 verstaan te worden de particuliere verkoopprijs (excl. BTW) van de materialen op het moment van uitvoering van de werken.

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

Plannen

Deze kleinschalige residentie is opgebouwd uit 4 bouwlagen en elk appartement is toegankelijk zowel met de lift als de trap.

De **gelijkvloerse verdieping** bestaat uit 9 garages, 5 overdekte parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke overdekte fietsstalling, alle van buitenaf toegankelijk. Buiten bevinden er zich nog 11 niet-overdekte parkeerplaatsen, waarvan er 7 te koop worden aangeboden, en de 4 parkeerplaatsen vooraan voor bezoekers gereserveerd worden.

De koper koopt bij het appartement steeds een parkeerplaats (al dan niet overdekt) of een garage, hij mag zelf kiezen volgens beschikbaarheid.

Binnen het gebouw bevinden zich de gemeenschappelijke ruimtes: tellerlokalen, huisvuillokaal en berging. De tellerlokalen zijn ook gemeenschappelijk voor de woningen uit blok B en C.

Naast het gebouw werd een elektriciteitscabine geplaatst, deze blijft eigendom van Fluvius en is allen tijde toegankelijk.

Op de eerste en de tweede verdieping bevinden zich telkens 4 appartementen met elk een eigen groot terras. Aan de voorzijde heeft u een 1-slaapkamerappartement en 2- slaapkamerappartement met zicht op de kerk. Achteraan zijn er twee zuidgerichte 2-slaapkamerappartementen met zicht op de tuin.

Op de **derde verdieping** is er één dakappartement of penthouse met 2 slaapkamers en een zuidgericht terras van 38 m².

ERELONEN

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

1. ARCHITECT

Inoforma Architects, Kozakstraat 79 te 8560 Wevelgem

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 appartement word je bijgestaan door de architect.

De architect is inbegrepen.

2. STABILITEITSINGENIEUR

Studiebureau Stabex, Dirk Martenslaan 21/2 te 8870 Izegem

Een sondering werd uitgevoerd ter controle van de grondstabiliteit en bijhorende hoogtemeting. Op basis hiervan werd een stabiliteitsstudie opgemaakt door het studiebureau.

Bij een stabiliteitsstudie wordt nagegaan welke maatregelen moeten genomen worden om de stabiliteit van het gebouw te garanderen. Op basis hiervan wordt het type en dikte van de funderingen, steunbalken, wapening, ... bepaald. De stabiliteitsingenieur controleert ook de geadviseerde uitvoering tijdens de werken.

De stabiliteitsingenieur is inbegrepen.

3. VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR.

Ebico, Pittemsestraat 22 te 8850 Ardoois

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

De veiligheidscoördinator stelt volgende documenten op : een vereenvoudigd VGP (d.i. een Veiligheid en GezondheidsPlan) 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.

4. EPB-VERSLAGGEVER.

Ebico, Pittemsestraat 22 te 8850 Ardoois

De energieprestatie­regelgeving (EPB­regelgeving) 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 EPB­regelgeving zich in eisen op 4 niveaus: thermische isolatie­eisen mbt bouwschil (S­peil), algemene energieprestatie (E­peil), binnenklimaat­eisen (ventilatie voorzien en overhitting vermijden) en hernieuwbare energie voorzien. Voor de appartementen in residentie Lavadero is wettelijk een E­peil van E35 en een S­peil van S31 vereist. Bovendien moet er hernieuwbare energie worden voorzien en moet voldaan worden aan de ventilatie­eis.

De EPB­verslaggever is verantwoordelijk voor een correcte opmaak van een startverklaring en een EPB­aangifte, en geeft advies over het behalen van de EPB­eisen

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 EPB­eisen.

Praktisch dient de verslaggever na de werken een EPB­aangifte 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 gevoegd bij elke notariële akte opgesteld naar aanleiding van een (gedeeltelijke) overdracht (of verhuur) van de woning.

De EPB­verslaggever is inbegrepen .

5. 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 EPB­verslaggever neemt de gegevens uit dit prestatieverslag correct op in de EPB­aangifte.

De ventilatieverslaggever is inbegrepen.

6. LUCHTDICHTSHEIDSMETING

Ebico, Pittemsestraat 22, 8850 Ardoorie

Een luchtdichtheidsmeting of blowerdoortest laat toe de luchtdichtheid van het appartement 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.

1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

Residentie "Lavadero" wordt opgetrokken in duurzame materialen van de eerste kwaliteit en vrij van alle gebreken die de soliditeit en/of de esthetische gaafheid van het gebouw zouden kunnen schaden.

1.1 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer/aannemer (=Lapeirre woningbouw) zorgt - op zijn kosten - 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 stad Wevelgem.

Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de aanneming.

De bouwheer heeft echter het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

1.2 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer.

De kosten voor de definitieve aansluiting op riolering, water, elektriciteit, telecom,... vallen ten laste van de koper. De aanvraag gebeurt door de bouwheer.

2. DE GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - GRONDOPRUIMING

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken nodig voor het uitgraven van funderingen, rioleringsbuizen en -putten.

In de aannemingssom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

Overtollige grond wordt afgevoerd conform de geldende reglementering van OVAM. De verkoper voorziet in de volledige afwerking van de buitenaanleg.

3. RIOLERINGEN

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen type Geberit (of gelijkwaardig). 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 ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de gemeentelijke verordeningen.

4. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

4.1 Gewapend beton

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau en gebeurt conform aan de voorschriften van de NBN 15.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. 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 funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

4.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in predallen volgens voorschriften van de ingenieur.

4.3 Metselwerk

Het dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwblokken, thermoblokken of betonblokken (garages).

Het niet dragend metselwerk wordt in snelbouwblokken / thermoblokken uitgevoerd. De scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld ten behoeve van het akoestisch comfort.

Alle wanden in betonblokken worden meegaand gevoegd. De wanden snelbouwblokken / thermoblokken worden al of niet met gips bepleisterd.

4.4 Gevels

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

De gevels van het hoofdvolume worden uitgevoerd in een rood-bruin genuanceerde handvormsteen met een dunne voeg. – Wienerberger Iluzo Pagus rood-bruin

De derde verdieping, inkom en plafond overdekte parkeerplaatsen worden afgewerkt met een witte gevelpleister.

Het gelijkvloers (excl. inkomgeheel) wordt afgewerkt met kwalitatief plaatmateriaal, type Equitone Tectiva – ombergrijs of gelijkwaardig

De deuren op het gelijkvloers hebben dorpels in blauwe hardsteen.

De ramen op de verdiepingen hebben dorpels in aluminium.

Alle materialen volgens keuze van de bouwheer, conform de bouwvoorschriften.

5. DAKAFWERKING

5.1 Platte daken

De platte daken worden opgebouwd met een betonvloer, hellingsbeton, dampscherm, isolatieplaten (PIR of PUR) met daarop een waterdicht membraan in bitumen. Dikte isolatie volgens EPB, cfr 6.2.

De isolerende uitvullingslaag in hellingsbeton wordt bekleed met een dampscherm. Dampschermen hebben als functie ontoelaatbare inwendige condensatie in de isolatielaag te voorkomen.

Hierop worden de drukvaste isolatieplaten geplaatst en daar bovenop een waterdicht membraan in bitumen (roofing).

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium profiel in het wit (aansluiting gevelpleisterwerk) of met een deksteen in witte beton met zinkkraal onder (aansluiting metselwerk).

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt.

Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

Op het plat dak boven het 3^e verdiep wordt een technische zone voorzien voor de eventuele plaatsing van PV-panelen die behoren bij de technische installaties (cfr rubriek 12).

5.2 Dakterras (met tegelvloer) op 1^e en 3^e verdiep

De terrassen worden voorzien van een tegelvloer met open voeg. Kleur en oppervlaktestructuur van de terrastegels wordt bepaald door de bouwheer.

5.3 Balkons op 2^e verdiep

De balkons bestaan uit geprefabriceerde fijnkorrelige architectonische betonelementen. Vorm, kleur en structuur werden bepaald door de architect. Hierop wordt geen tegelvloer geplaatst. De balustrade wordt uitgevoerd in aluminium met glas.

5.4 Dakafvoeren

De afvoerbuizen voor het regenwater zijn kunststofbuizen type PE/Geberit (of gelijkwaardig) met aangepaste diameter.

5.5 Dakkoepels

In het plat dak boven de traphal wordt een dakkoepel voorzien bestemd is als rookkoepel. Bediening via knop op het gelijkvloers uitsluitend bestemd voor de brandweer. De dakkoepel voldoet aan de EPB-eisen.

6. ISOLATIE

6.1 Vochtisolatie

Overall waar nodig zal een roofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden.

6.2 Thermische isolatie (volgens de EPB normen wettelijk bepaald)

a) Vloeren tussen de verdiepingen:

Er wordt thermische isolatie voorzien:

- op de vloerplaat eerste verdieping om de warmteverliezen naar de garages en overdekte parkeerplaatsen op te vangen
- op de plaat boven het plafond van de dakverdiepingen en op de plaat boven 2^e verdiep waar plat dak is

b) Gevels

De gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met spouwisolatie van PUR 14 cm. Het appartement op de derde verdieping wordt voorzien van EPS platen 16 cm (type polystreen) afgewerkt met sierpleister.

c) Platte daken

De platte daken worden voorzien van drukvaste dakisolatie met hoge dichtheid, dikte 14 of 16 cm PIR, conform EPB.

6.3 Akoestische isolatie

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de "vlottende deklaag". Op het gelijkvloers, 2^{de} & 3^{de} verdiep wordt de uitvullaag uitgevoerd in starbeads. Deze uitvullaag heeft een zowel een isolerende als een akoestische werking. Op het 1^{ste} verdiep wordt er gespoten PUR voorzien.

Op de 2^e verdieping wordt er een akoestische mat, type Insulit geplaatst.
Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (keramische vloerbekleding of parket).
De wanden tussen de appartementen en gemene delen/kokers worden voorzien van 5 cm akoestische minerale wol isolatie.

7. BUITENSCHRIJNWERKEN

Ramen – beglazing - screens

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd met isolerende PVC-profielen.
Het beslag wordt aangepast aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen.
De kleur van het buitenschrijnwerk is aan de buitenzijde Deco Matt zwart en binnenzijde wit.

Overall is super isolerende beglazing (k=1,0) voorzien. Waar nodig wordt gelaagd glas voorzien ter bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen, volgens de norm NBN S 23-002.

Op de eerste en tweede verdieping is er op de achter- en rechterzijgevel zonwerende beglazing voorzien uitgezonderd de schuiframen aan het inpandig terras.

Op de derde verdieping zijn er screens voorzien op de achter- en rechterzijgevel uitgezonderd op het schuifraam van het inpandig terras.

Deuren

De tweede inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

Siertrekkers van de buitendeuren aan de inkom zullen volgens aanduiding en keuze architect aangebracht worden.

Garagepoorten

De garages zijn voorzien van sectionale poorten in gegalvaniseerd staalplaat, type Hörmann, met elektrische motor Hörmann en 2 zenders.

Afwerking van de privatieve delen

1. PLEISTERWERKEN - CEMENTERING

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden met traditionele gladde muurbepreistering.

De muren van de garages, tellerlokalen en berging gelijkvloers worden niet gepleisterd maar meegaand opgevoegd.

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

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

Eventuele extra stopwerken door keuze van blokdeuren, ingewerkte plinten of waterdicht cementeren thv plinten bij parket, wordt uitgevoerd in regie.

Het eventueel ontstaan van krimp-scheurtjes door droging of thv de overgang van verschillende materialen of thv de voegen van prefab bouwelementen, of zettingsbarsten door de normale zetting van een gebouw kunnen niet vermeden worden en zijn geen probleem voor de stabiliteit. Het herstellen/dichten/schilderen van deze scheurtjes is ten laste van de koper.

2. VLOEREN EN VLOERBEDEKKING

2.1 Vloeren

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

Vloer in de leefruimtes, gang, badkamer en berging en toilet (uitgezonderd in de slaapkamers):

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:

Westvlaams Tegelhuis, Armoedestraat 15, 8800 Roeselare

Verantw Anke Vanassche, anke@westvlaamstegelhuis.be, 051 26 32 75, enkel op afspraak.

Handelswaarde tegels excl plaatsing: 40,00 €/m² (BTW exclusief)

Voorziene hoeveelheid: volledig appartement behalve slaapkamers

De afmetingen van de te kiezen vloeren zijn minimum 30/30 en **dienen zich te beperken tot de max. afmetingen van 60 x 60 cm**, met rechte plaatsing voorzien.

Indien u opteert voor een speciale plaatsingswijze, wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsing. Het supplement wordt u bezorgd na het maken van uw keuze.

Vloer in de slaapkamers:

In de slaapkamers wordt een fineerparket geplaatst met een toplaag van 0.6 mm.

Deze wordt zwevend geplaatst op een akoestische ondervloer.

Er is een vrije keuze van fineerparket in zover deze nog niet geplaatst / besteld zijn bij:

Woodstoxx, Hogeweg 245, 8930 Menen

Verantw Lander Catry, lander.catry@woodstoxx.be, 056 51 79 60, enkel op afspraak.

Handelswaarde fineerparket, plaatsing inbegrepen: 65€/m² (BTW exclusief).

Garages

De garages zijn voorzien van polybeton.

Terrassen

Waar geen prefabterras (1^e en 3^e verdieping) is worden tegeldragers met keramische terrastegel 60x60 voorzien, deze worden door de bouwheer gekozen.

2.2 Plinten

Bij keramiëkvloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer. **Handelswaarde 10,00 €/lm** (excl BTW). Geen plinten waar faience komt.

Bij fineerparket komt er een houten plint om mee te schilderen.

2.3 Venstertabletten + deurdorpels

Venstertabletten in platinum of gelijkwaardig om mee te schilderen.

Een tussendeurdorpel kan uitgevoerd worden d.m.v. alu- of messingprofiel.

3. WANDTEGELS (FAÏENCEN)

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

De wandtegels zijn vrij te kiezen bij

Westvlaams Tegelhuis, Armoedestraat 15, 8800 Roeselare

Verantw Anke Vanassche, anke@westvlaamstegelhuis.be, 051/263275, graag afspraak maken.

Formaat: 30/60 tot 60/60

Handelswaarde tegels excl plaatsing: 40,00 €/m² (BTW exclusief)

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

Rechte plaatsing

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

4. BINNENSCHRIJNWERK

Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren. Deze deuren zijn afgewerkt om te schilderen en hebben een RF 30' brandweerstand. Deze deuren zijn uitgerust met veiligheidscilinderslot en met een 3-puntssluiting. De inkomdeuren van het appartement zijn voorzien van een deurknop.

Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door gespecialiseerde firma zoals, LITTO of gelijkwaardig. Voor de brievenbussen worden er afzonderlijke sloten geplaatst (niet in sleutelplan)

De binnendeuren zijn schilderdeuren met een volle kern (tubespaan), met trapeziumvormige omlijstingen en kassmenten in mdf. Deze worden afgewerkt met zichtbare inox scharnieren en deurkrukken L-shape inox.

De deuren, andere dan de voorziene standaard deuren, kunnen gekozen worden bij

Pleysier Steven, Belhuttebaan 61, 8680 Koekelare
Contact Info@pleysiersteven.be, 051 58 93 67, enkel op afspraak

Andere

Verlaagde plafonds in gyproc worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van leidingen. Omkasting van buizen in mdf of gelijkwaardig.

5. KEUKEN

In alle appartementen wordt een luxe-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 hogedrukلامinaat, 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 whirlpool of gelijkwaardig:
 - een vitrokeramische kookplaat met easy touch bediening;
 - een oven combi microgolf;
 - een dampkap met koolstoffilter (recirculatie);
 - een inbouwkoelkast;
 - een integreerbare vaatwasser;
 - een spoelbak inox met afdruiptzone en een ééngreepsmengkraan Blanco.

De handelswaarde voor de keukens zoals hierboven beschreven en plannetjes in bijlage:

- appartement 1.1, 1.3, 2.1 en 2.3:	€9.000,00
- appartement 1.2, 2.2:	€7.500,00
- appartement 1.4 en 2.4:	€8.000,00
- appartement 3.1:	€8.500,00

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.

6. DE SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij. Stadswater is overal voorzien.

6.1 Afvoerleidingen

Elke afvoer met aangepaste diameter wordt aangesloten op het rioleringsnet van het appartementsgebouw en uitgevoerd in PVC conform de geldende normen.

6.2 Leiding voor warm en koud water

De leidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis-in-buis systeem. Geen enkele verbinding is gemaakt in chapes of muren (behalve de aansluiting van de apparaten).

6.3 Warm water productie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt via de individuele warmtepomp met ingebouwde boiler (cfr toelichting 8.1).

6.4 Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

7. 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 :

***Van Marcke Inspirations, Bruggesteeweg 311a, 8830 Hooglede
Contact Kathy Nowé; knowe@vanmarcke.be, 051 27 26 75 enkel op afspraak***

Voor appartement 1.1 en 2.1

TOILET COMPLEET:

Hangtoilet met bedieningsplaat wit, WC deksel wit

HANDWASBAKJE COMPLEET:

Handwasbakje met kraanwerk (koudwaterkraan (chrom)) in opbouw

DOUCHE COMPLEET

Douchetub 134/90 cm, wit met leisteenstructuur

Thermostatische douchemengkraan met hoofddouche en handdouche (chrom).

MEUBEL 120CM MET SPIEGELKAST COMPLEET:

Onderbouwkast met geïntegreerde tablet met 1 verzonken wastafel 120cm wit, lavabokraan, spiegelkast met verlichting en kolomkast, wit.

Totaal voorziene handelswaarde appartement 1.1 en 2.1: **€5.000 excl. BTW** en volgens keuze koper.

Voor appartement 1.2, 1.3, 1.4, 2.2, 2.3, 2.4 en 3.1

TOILET COMPLEET:

Hangtoilet met bedieningsplaat wit, WC deksel wit

HANDWASBAKJE COMPLEET:

Handwasbakje met kraanwerk (koudwaterkraan (chrom)) in opbouw

DOUCHE COMPLEET

Douchetub 140/90 cm, wit met leisteestructuur en vaste wand in helder veiligheidsglas
Thermostatische douchemengkraan met hoofddouche en handdouche (chrom).

MEUBEL 120CM MET SPIEGELKAST COMPLEET:

Onderbouwkast met geïntegreerde tablet met 1 verzonken wastafel 120cm wit, lavabokraan en spiegelkast met verlichting.

Totaal voorziene handelswaarde appartement 1.2, 1.4, 2.2 en 2.4: **€5.000 excl. BTW** en volgens keuze koper.

Opmerking: Betegelde inloofdouches kunnen niet worden toegestaan om reden van de opgelegde thermische en akoestische isolatie tussen de appartementen. Douchetub is altijd noodzakelijk.

In bijlage voorstel sanitaire toestellen conform voorzien handelswaarde. Het staat de koper vrij een andere keuze sanitaire toestellen te maken, dit mits verrekening met de voorziene handelswaarde, voor zover technisch mogelijk en nog niet besteld.

8. VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een warmtepomp lucht / water met ingebouwde boiler in combinatie met vloerverwarming. In de badkamer wordt bovendien een elektrische handdoekradiator voorzien. De besturing gebeurt bij middel van een digitale kamerthermostaat met dag- en nachtregeeling geplaatst in de living.

8.1 Warmtepomp lucht/water

Er wordt een warmtepomp geplaatst in de berging van het type PANASONIC Aquarea High Performance All-in One Compact Generation R32 kW. De buitenunit bevindt zich op het plat dak 3^e verdiep.

Aquarea is een innovatief energie-efficiënt systeem dat is ontworpen om ideale temperaturen en warm water in appartementen te leveren, zelfs bij extreme buitentemperaturen. Het systeem is zeer betrouwbaar dankzij de hoge kwaliteit van alle componenten. Denk hierbij aan de compressor, die door Panasonic in eigen huis is ontworpen en geproduceerd.

Aquarea is gebaseerd op lucht-water warmtepomptechnologie en zowel zeer efficiënt als milieuvriendelijk. Het systeem haalt energie uit de omgevingslucht en zet deze in om water voor uw woning te verwarmen of indien gewenst uw woning te koelen. Tot 80% van de energie die nodig is om uw woning te verwarmen kan uit de buitenlucht worden gewonnen, ook bij extreem lage temperaturen.

Er kan een optie koeling bijgenomen worden mits meerprijs.

8.2 Vloerverwarming

In het volledige appartement wordt vloerverwarming voorzien. Vooral in combinatie met een warmtepomp is dit een interessant verwarmingssysteem. Het werkt immers 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 +/- 2°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).

9. ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de elektriciteitsmaatschappij en overeenkomstig de geldende technische voorschriften.

Stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd in afdek materiaal Btcino, kleur wit. Deze strakke vormgeving is toepasbaar in elk interieur.

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, die opgesteld wordt in het tellerlokaal op het gelijkvloers. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, zo ook de individuele aansluiting van Telenet/Proximus/...

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging. Elk verdeelbord is voorzien van automaten en verliesstrooschakelaars (40A mono)

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder armaturen, noch lampen.

Ieder appartement beschikt over een volledige videofooninstallatie + individueel videoscherm verbonden met de inkomhal gelijkvloers en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur. De bedrukknoppen zijn voorzien in de eerste inkom. Er is ook een aparte bedrukknop voorzien bij de inkomdeur van het appartement zelf.

Er is reeds een uitvoeringsplan van de elektriciteit opgemaakt. Kleine wijzigingen tijdens de uitvoering zijn steeds mogelijk, en worden verrekend.

→living

- 2 lichtpunten (zit- en eethoek) enkele richting
- 8 stopcontacten
- 1 aansluitpunt voor TV
- 1 UTP aansluitpunt
- 1 bel + videofooninstallatie
- thermostaat

→keuken

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven aanrecht, enkele richting
- 4 stopcontacten verborgen in of achter het keukenmeubilair voor toestellen (combi-oven, koelkast, vaatwas, dampkap)
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte

→inkom

- 1 lichtpunt, dubbele richting, afhankelijk van de grootte en de vorm 2 lichtpunten
- 1 stopcontact op plinthoogte
- deurbel

→W.C.

- 1 lichtpunt, enkele richting

→nachthal (app. 1.4, 2.4 & 3.1)

- 1 lichtpunt, enkele richting

- 1 stopcontact

→**slaapkamer 1**

- 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting
- 5 stopcontacten
- 1 UTP aansluitpunt

→**slaapkamer 2 (excl. app. 1.2 & 2.2)**

- 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting
- 4 stopcontacten
- 1 UTP aansluitpunt

→**badkamer**

- 1 lichtpunt centraal + lichtluifel boven wastafel enkele richting
- 2 stopcontacten
- 1 stopcontact voor radiator

→**berging appartement**

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact ventilatie
- voeding warmtepomp
- 2 stopcontacten bij schakelkast

→**terras**

- 1 lichtpunt, enkele richting, afhankelijk van de grootte en de vorm 2 lichtpunten
- 4 lichtpunten, enkele richting (app. 3.1)
- 1 stopcontact

→**algemeen**

- belinstallatie
- wachtbuis voor PV-installatie
- aardverbindingen
- keuring
- elektrisch schema
- 1 rookmelder

→**garages 1 t.e.m. 8 (opbouw)**

- 1 lichtpunt, enkele richting
- 1 stopcontact garagepoort
- 1 stopcontact
- voorziening laadpunt
- Stopcontacten in opbouw worden uitgevoerd in Niko Hydro

10. VENTILATIE SYSTEEM D

In alle appartementen 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.

Hiervoor voorzien we balansventilatie-unit met warmterecuperatie. De unit bestaat uit fijne platen waardoor de afgevoerde warme lucht zijn warmte afstaat aan de verse binnenkomende lucht. Bij dit systeem kan de koper dus genieten van een extra warmterugwinning dmv het gebruik van een warmtewisselaar in de ventilatie unit. Zo wordt een groot deel van de warmte van de afgevoerde lucht gerecupereerd en hergebruikt om de (koude) toevoerlucht voor te verwarmen.

De unit wordt opgehangen in de berging. De bediening gebeurt per unit en kan geregeld worden om een grotere energiebesparing te bekomen. Op de unit wordt een kanalenet aangesloten voor afvoer van de zogenaamde "natte" ruimtes zoals keuken, wasplaats, toilet en badkamer. De toevoer gebeurt via een tweede kanalenet naar de slaap-en leefruimtes.

Het toestel is voorzien van:

- automatische zomerbypass en antivorstbeveiliging
- Reinigbare filters
- Geïntegreerde display met instelbaar weekprogramma

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

De installatie is inclusief indienststelling, afregeling van het systeem conform de eisen van het EPB-verslag, met meetrapport en certificering.

11. TELECOM

In ieder appartement wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet voorzien.

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in living en in de slaapkamers via UTP.

De aansluitingen en verbindingen gebeuren door de leverende maatschappij.

Ontvangst met gsm in het gebouw is afhankelijk van de provider en kan niet gegarandeerd worden.

12. PV-PANELEN / ZONNEPANELEN

Op het plat dak boven het 3^e verdiep wordt een technische zone voorzien voor de plaatsing van PV-panelen die behoren bij de technische installaties (ruimte voor +/- 3 panelen per appartement of ca 1200 WP).

Door het plaatsen van deze PV-panelen bespaar je op je energiefactuur en wek je gratis zonne-energie op. Bovendien zakt het E-peil hierdoor onder de E20 en heeft de koper recht op een 100% korting onroerende voorheffing gedurende 5 jaar, waardoor de kost van de PV panelen snel is terugverdiend.

Het aantal voorziene PV panelen om E-peil \leq E20 te halen

Appartement	Aantal PV-panelen
Appt 1.1, 1.3 en 3.1	3 panelen (1200 WP)
Appt 1.2, 1.4, 2.1, 2.2 en 2.3	2 panelen (800 WP)
Appt 2.4	1 paneel (400 WP)

Afwerking gemeenschappelijke delen

Inkom en trapzaal

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect van het gebouw.
De afwerking is evenredig met de standing van het gebouw.

1. INKOMSAS APPARTEMENTEN

Deurensemble met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon.

De eerste inkomdeur is in PVC met gelaagd glas.

Tweede inkomdeur in hout met elektrisch slot.

Appartement-nummering + videofonie + ingebouwde belplaat.

Vloerbekleding in hoogwaardige keramische tegelbevoering.

Plafond: gepleisterd.

Verlichting: armaturen bediend met infrarood bewegingsschakelaar

2. TRAPHAL

De lift- en de traphal worden bekleed met hoogwaardige keramische tegelbevoering. De trappen zelf worden uitgevoerd in gladde beton met een rubber anti-slipneus. Onderkant trap blijft in beton.

Trapleuning in aluminium, natuurkleur volgens keuze bouwheer / architect.

Muren en plafonds zijn gepleisterd en worden geschilderd volgens keuze bouwheer.

3. BERGINGEN EN NUTSLOKALEN

Betreft gemeenschappelijk lokaal vuilnis - tellerlokale water, elektriciteit en telecom.

- vloer: keramische tegel
- muren: in metselwerk
- plafonds: predallen beton
- deuren : schilderdeuren, waar nodig zijn er brandwerende deuren voorzien met deurpompen volgens de voorschriften van de brandweer

4. DE LIFT

Elektrische lift : 8 - personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken:

Nuttige last: 630 kg (= gewicht 8 personen)

Aard van de bediening: Verlichte drukknoppen met functieaanduiding

Liftdeuren: telescopische automatische schuifdeuren.

Cabine: achterwand met spiegel half hoog en leuning (zwart), pvc vloer (lichtgrijs) plafond in geborsteld inox met LED-strip

Telefoon: met simkaart

De lift is gekeurd vóór indienstelling door een erkend organisme.

5. ELEKTRICITEIT

In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met infra-rood bewegingsmelder.

De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd naar ontwerp van de architect.

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

- Dienstlokale – afvallokaal - berging - nutslokale
 - o 1 lichtpunt enkele richting
 - o 1 afzonderlijke voeding voor de lift
 - o 1 stopcontact met aarding

- Hall en trapzaal
 - o lichtpunten bediend door infra-rood bewegingsschakelaars
 - o 1 bedieningsbord voor de bel, parlofoon/video
- Buitenumgeving
 - o Lichtpunten bediend door infra-rood bewegingsschakelaars
- Luifel inkom
 - o 3 lichtpunten met astroklok
- Overdekte parkeerplaatsen en fietsenberging
 - o lichtpunten bediend door infra-rood bewegingsschakelaars
 - o laadpaal voorzieningen

6. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, poederblussers, brandhaspels worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de trapzalen, overlopen, en gangen is noodverlichting voorzien.

Elk appartement wordt voorzien van een rookmelder.

7. OMGEVINGSAANLEG

De gemeenschappelijke binnentuin wordt volledig aangelegd en voorzien van groen, bomen, siergrassen en ingezaaid gras.

In de gemeenschappelijke groenzone tussen het voorliggend appartement en de woningen wordt er een inkompad met een breedte van 1m50 uitgevoerd. Dit pad begint aan de parking en heeft telkens een aftakking naar de inkom en fietsberging van de woningen. Deze verharding wordt uitgevoerd in kandla grey of gelijkwaardig.

Daarnaast wordt in de binnentuin een verharde zone van +/- 5 m breed voorzien om de toegankelijkheid van de brandweer te garanderen, deze bestaat uit grasdallen die ook worden ingezaaid.

Bij elk appartement wordt een garage, overdekte staanplaats of parking verkocht. De koper mag zelf kiezen welke parkeeroptie voor hem het meest geschikt is!

Er zijn 11 geïntegreerde parkeerplaatsen (waarvan 4 voor bezoekers). Deze worden in betonklinkers (antraciet) uitgevoerd. Daarnaast bevinden zich in het appartementsgebouw 8 garages en 5 overdekte staanplaatsen.

De inrit en verharding rondom het appartement wordt afgewerkt met grijze betonklinkers. De brievenbus is opgenomen in het brievenbusgeheel welke zich vooraan, rechts van de inrit bevindt.

De verkoper behoudt zich het recht de omgevingswerken te wijzigen tot aan de voltooiing van het volledige complex.

De omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de appartementen.

1. 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 hechten 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.

2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, 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.

3. 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 keuken en de keukentoestellen en de fineerparket 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.

4. MATERIALEN

4.1 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.

4.2 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 teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

5. 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.

6. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief;
- bouwtaksen 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 van de privatieve delen,
- 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.

7. VOORLOPIGE OPLEVERING INDIVIDUELE APPARTEMENTEN

7.1 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 door.

7.2 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

8. DIVERSE

Een eenvormigheid in de keuze van de gordijnen van buitenuit is door de verkoper opgelegd. De gordijnen dienen uitgevoerd in een type en kleur door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars te bepalen.

De mede-eigenaars dienen het gebouw na oplevering te onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het Onderhoud van gebouwen uitgegeven door het WTCB. Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen zal de verkoper ontslagen zijn van zijn verantwoordelijkheden ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen voorleggen in geval van betwisting.

Opgemaakt te Roeselare,

Voor akkoord,
de bouwheer,

Voor akkoord,
de koper,

Voorstel keukenplan en toestellen