

**SITE REMBRANDT BOTTELARE
KONINGIN ASTRIDLAAN 17D
9820 BOTTELARE**



**PRACHTIG AFGEWERKTE WONINGEN MET
STAANPLAATSEN**

LASTENBOEK VERKOOP

1. INHOUDSOPGAVE

1.	Inhoudsopgave	2
2.	Partners van Project Rembrandt :	5
3.	Info.....	7
3.1	Korte omschrijving	7
4.	Algemene bepalingen	7
4.1.1	Verzekeringen	7
4.1.2	Veiligheidscoördinatie	7
4.1.3	Energieprestatieregelgeving	7
4.1.4	Inrichten van de bouwplaats	8
4.1.5	Opmeting	8
4.1.6	Grondonderzoek	8
5.	Fundering.....	8
5.1	Graafwerken.....	8
5.2	Aanvullingen.....	8
5.3	Funderingszolen	8
5.4	Vloerplaat.....	8
6.	Riolering.....	9
6.1	Nutsleidingen	9
6.2	Rioleringsleidingen	9
6.3	Putten en deksels	9
6.3.1	Septiek	9
6.3.2	Regenwaterput	9
6.3.3	Infiltratievoorzieningen	9
6.3.4	Sifonput.....	9
6.3.5	Deksels	9
7.	Ruwbouw.....	9
7.1	Opgaand metselwerk	9
7.2	Gevelsteen en metselwerk.....	9
7.3	Vochtkeringen	10
7.4	Spouwisolatie	10
7.5	Voegwerken	10
7.6	Bouwstaal en constructiestaal	10

7.7	Beton	10
7.8	Dorpels	10
8.	Dakbedekking en regenwaterafvoer	10
8.1	Dakbedekking	10
8.1.1	Dakisolatie	101
8.1.2	Dakbedekking	11
8.2	Daklichtopeningen	11
8.2.1	Dakvensters	101
8.3	Goten en afvoerbuizen	11
9.	Buitenschrijnwerk	11
9.1	Ramen en deuren	11
9.2	Glaswerken	11
9.3	Voegwerken	11
10.	Elektrische installatie	11
10.1	Algemeen	11
10.2	Basisinstallatie	11
10.2.1	Zekeringskast	12
10.2.1.1	Schakelkast met automatische zekeringen	12
10.2.1.2	Belinstallatie	12
10.2.1.3	Toestellen	12
10.2.2	Verlichting / schakelaars / Lichtpunten	12
11.	Sanitaire installatie	14
11.1	Sanitaire leidingen en afvoeren	14
11.2	Sanitaire toestellen	14
12.	Verwarmingsinstallatie	15
12.1	Centrale verwarming met vloerverwarming	15
13.	Ventilatie	15
13.1	Systeem D: mechanische toevoer en afvoer	15
13.1.1	Werking	15
14.	Pleisterwerken	16
14.1	Wandbepleistering	16
14.2	Plafondbepleistering	16
15.	Vloeren / faïence / chape / venstertabletten	16
15.1	Vloerafwerking gelijkvloers	16
15.1.1	Vloerisolatie	16
15.2	Vloerafwerkingen	16
15.2.1	Vloerafwerking gelijkvloers	16
15.2.2	Vloerafwerking verdieping	16

15.2.3	Wandbekleding.....	17
15.2.4	Venstertabletten	17
16.	Binnenschrijnwerk	17
16.1	Binnendeuren.....	17
16.2	Trappen en leuningen	17
17.	Meubelwerken	18
17.1	Keuken.....	18
17.2	Schilderwerken.....	18
18.	Buitenaanleg.....	18
19.	Carport.....	18
20.	VOORWAARDEN	19
20.1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	19
20.2	UITVOERINGSVOORWAARDEN	19
20.3	PLANNEN EN MATERIALEN	19
20.4	WIJZIGINGEN	20
20.5	BETALINGEN	21
20.6	AANSPRAKELIJKHEID	22
20.7	ERELOON ARCHITECT	22
20.8	INBEZITNEMING	22
20.9	ONDERHOUD.....	22
21.	Termijn / planning / uitvoering.....	23
22.	Nuttige adressen	24
22.1	Leveranciers:	24
22.1.1	Vloeren	24
22.1.2	Keukens	24
22.1.3	Sanitair - badkamermeubels - Verwarming.....	24
22.1.4	Trappen en deuren	24
22.1.5	Buitenschrijnwerk.....	24

2. PARTNERS VAN PROJECT SITE REMBRANDT :

Info

Dit verkoop lastenboek verschaft de kopers een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

2.1 Korte omschrijving

In deze beschrijving der werken kan u volgende afkortingen terugvinden:

HW : Handelswaarde

De Handelswaarde is het bedrag dat u kunt besteden voor de aankoop van het materiaal (vb. vloer, gevelsteen, sanitair, deur). De plaatsing van deze materialen is inbegrepen in de totaalprijs.

Budget

Het bedrag dat u kunt besteden voor de aankoop, plaatsing en afwerking van een onderdeel (bvb: open haard, trap, keuken).

- Bij eventuele tegenstrijdigheid heeft deze beschrijving steeds voorrang op de plannen.
- De uitgevoerde werken hebben op hun beurt dan weer voorrang op de beschrijving.
- Afbeeldingen en visualisaties zijn louter ter illustratie en zijn niet bindend.
- Bij alle opgegeven afmetingen moeten de specifieke toleranties in acht genomen worden (gebruikte stenen, dakpannen, houtsecties, voegen, ...).
- Afmetingen en hoogtematen kunnen licht variëren ten gevolge van modulaire maten van de gebruikte materialen.

3. ALGEMENE BEPALINGEN

3.1.1 Verzekeringen

Voor al onze werken "Algemene Bouwplaats Risico's"-verzekering afgesloten.

3.1.2 Veiligheidscoördinatie

Deze is voor de uitvoering voorzien. De coördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te voorkomen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij: het veiligheids- en gezondheidsplan aanpassen volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken, het coördinatiedagboek 'veiligheid' bijhouden en aanvullen, na de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overdragen aan de bouwheer.

3.1.3 Energieprestatieregelgeving

EPB verslaggeving is voorzien. De EPB verslaggever berekent het K en E peil van uw woning, via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA. In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd.

Aan het einde van de werken wordt een Energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de bouwheer.

3.1.4 Inrichten van de bouwplaats

3.1.4.1 Aansluitingen

Een voorlopige zekeringkast voor de voorziening van elektriciteit gedurende de werkzaamheden is voorzien. De definitieve gas-, elektriciteit - en waterteller, alsook de aansluiting is ten laste van de koper. Alle aansluitingskosten en leveringen voor de inwerkingstelling van tv-distributie, de privaatieve aansluiting, opening van aansluiting of teller en huur zijn ten laste van de kopers.

Bij de voorlopige oplevering zal een overdracht gebeuren van alle tellers van nutsvoorzieningen, zoals elektriciteit, water, aardgas, televisie en telefoon, van aannemer naar bouwheer.

Volgens de plaatselijke reglementering wordt de aansluitkabel geleverd en geplaatst door de elektriciteitsmaatschappij of de elektriciens. Deze kabel is niet in de offerte begrepen.

3.1.5 Opmeting

Het terrein zal opgemeten worden door een beëdigd landmeter expert.

3.1.6 Grondonderzoek

Een grondonderzoek of grondsondering is in de offerte begrepen en wordt uitgevoerd in de bouwzone of weloverwogen punten.

Via het grondsonderingsverslag kunnen we de weerstand van de grond kennen, het advies van een stabiliteitsingenieur invoeren om het juiste funderingstype te bepalen.

4. FUNDERINGEN

4.1 Graafwerken

Alle graafwerken noodzakelijk voor het verwezenlijken van de bouwputten en sleuven, alle wederaanvullingen rondom de gerealiseerde funderingen en/of kelders van de op te richten gebouwen.

4.2 Aanvullingen

De wederaanvullingen betreffen alle opvullingen van de zone rondom of tussen de gerealiseerde funderingen om de bouwzone terug onder profiel te brengen overeenkomstig de uitvoeringsplannen.

4.3 Funderingszolen

Ondiepe fundering van het bouwwerk, bestaande uit funderingszolen of –stroken in stortklaar beton, die op vorstvrije diepte aangezet worden.

4.4 Vloerplaat

Algemene funderingsplaat uit gewapend beton, die de belasting van de volledige bovenbouw overdraagt naar de ondergrond.

5. RIOLERING

5.1 Nutsleidingen

Wachtbuizen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen worden geplaatst tot aan de rooilijn. Deze wachtbuizen worden door middel van een aansluitbocht (volgens de voorschriften van de energienetbeheerder) in de woning binnengebracht.

5.2 Rioleringsleidingen

Het volledige rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in onvervormbare Benor gekeurde PVC buizen tot aan de aansluitingsputjes.

5.3 Putten en deksels

Volgende putten zijn in deze offerte begrepen:

5.3.1 **Septiek**

Zie uitvoeringsplan. De technische voorschriften van de bevoegde diensten dienen nageleefd te worden.

5.3.2 **Regenwaterput**

Zie uitvoeringsplan. De technische voorschriften van de bevoegde diensten dienen nageleefd te worden.

5.3.3 **Infiltratievoorzieningen**

Zie uitvoeringsplan. De technische voorschriften van de bevoegde diensten dienen nageleefd te worden.

5.3.4 **Sifonput**

Put met reukafsnijder + betondeksel tussen de woning en het openbaar net.

5.3.5 **Deksels**

De levering en plaatsing (op niveau brengen) van de putdeksels inbegrepen in de werken.

6. RUWBOUW

6.1 Opgaand metselwerk

Het metselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde groot formaat bakstenen (isolerende snelbouwstenen). De muurdikte bedraagt 9 of 14cm zoals aangegeven op het plan. Voor de binnendeuren is de hoogte van de deuropening voorzien op 207cm.

In de de wasplaats blijft het metselwerk zichtbaar. Dit metselwerk wordt meegaand gevoegd.

6.2 Gevelsteen en metselwerk

De gevelsteen die wordt voorzien in een gevelsteen welke bepaald wordt door De Vroe.

De gevelstenen worden gemetseld met een open voegdiepte van +/- 12mm, uitgevoerd in halfsteens verband. Het parament is aan het binnenspouwblad verbonden met galvaniseerde spouwhaken. Gemetste tuinmuren, hekstijl(en) of brievenbussen zijn in deze offerte niet voorzien.

6.3 Vochtkeringen

Vochtkeringen zijn voorzien in zwart, versterkte EPDM-folie en worden onder andere geplaatst: onderaan in de spouwmuur, onderaan de binnenmuren (boven de vloerpas, achter de plint), boven het buitenschrijnwerk. De buitenaanleg (zowel aanaarding, latere terrassen, paden en/of opritten) moeten minstens één centimeter lager liggen dan de laagst geplaatste horizontale folie en moet een helling hebben van minimum 2cm per meter van de woning weg en neerwaarts.

6.4 Spouwisolatie

In de spouw wordt een hoogwaardige Polyurethaan spouwisolatie dikte 12cm gebruikt. Zodat het vereiste k-peil volgens berekening van de EPB-verslaggever wordt gevolgd.

6.5 Voegwerken

De voegwerken worden uitgevoerd na plaatsing van het buitenschrijnwerk volgens keuze De Vroe Bouw NV.

6.6 Bouwstaal en constructiestaal

De nodige metalen profielen zijn voorzien. De sectie van de profielen worden door een ingenieur bepaald. De metalen delen worden geschilderd op de werf geleverd en geplaatst.

6.7 Beton

Boven het gelijkvloers en verdieping plaatst men betonplaten met een druklaag met een gladde onderzijde. Deze worden volledig opgegoten en gewapend volgens de voorschriften van de fabrikant en de studie van de ingenieur. Men ondersteunt ze volgens de aanduidingen op het legplan. De nuttige gebruiksbelasting bedraagt 350kg/m².

De nodige lintelen, betonbalken, betonkolommen zijn voorzien. De afmetingen van de balken/kolommen/lintelen worden door een ingenieur bepaald.

6.8 Dorpels

Deur- en raamdorpels aan vloerpas zijn in arduin van dikte 5cm en dorpels hoger dan vloerpas zijn in aluminium, gelakt in een RAL kleur die overeenkomt met het buitenschrijnwerk. Het bovenzijde van arduinen dorpels wordt vlak geschuurd, de zichtbare zijanten tevens vlak geschuurd. Bij de deurdorpel wordt aan de rugzijde een opstand gelijmd. De dorpels worden langs beide zijden 5cm ingemetseld in het parament en steken +/- 5cm uit het gevelvlak, waar ze onderaan voorzien zijn van een druiplijst. Aluminium dorpels worden geassembleerd met buitenschrijnwerk.

7. DAKBEDEKKING EN REGENWATERAFVOER

7.1 Dakbedekking

7.1.1 Dakisolatie

Voor de dakisolatie wordt een polyurethaanplaat voorzien met een dikte van 160 mm voor platte dak. Voor de hellende daken is een minerale wol isolatie voorzien van dikte 22 cm.

7.1.2 Dakbedekking

De dakbedekking van het platte dak wordt afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze bedekking. Aan de overgang tussen gevelsteen en dak wordt een alu-dakrandprofiel geplaatst in hetzelfde RAL kleur als het buitenschrijnwerk. Alle nodige hulpstukken om de waterafvoer te garanderen zijn inbegrepen.

De dakbedekking voor de hellende daken is voorzien met een onderdak bestaand uit korafleece en de pannen 848 amarant van Koramic.

7.2 Daklichtopeningen

7.2.1 Dakvensters

Geprefabriceerde dakvlakramen bestemd voor hellende daken. De levering en plaatsing omvat steeds het volledige raam, inclusief het glas, de nodige bevestigingsmiddelen, gootstukken, loodslabben en kitten.

7.3 Goten en afvoerbuizen

Is voorzien van geprefabriceerde halfronde hanggoten in zink. De afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink van diameter 80mm (rond) met een materiaaldikte van 0.8 mm. Deze worden in opbouw op de gevel gemonteerd middels gegalvaniseerde haken. Draadbolroosters zijn voorzien.

8. BUITENSCHRIJNWERK

8.1 Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk is voorzien in ALUMINIUM met een verbeterd meerkamerprofiel van het type Reynaers MasterLine 8 HI (3 kamers met koudebrugisolatie voor een verbeterde isolatie), gelakt in een RAL kleur naar keuze. Vooraan wordt er gewerkt met verdoken afwatering van de ramen. De draai en kiprichtingen worden vermeld op de uitvoeringsplan. Alle deuren worden uitgerust met een 3 puntsluitingsmechanisme. Onderaan de deuren wordt een tochtafsluiter geplaatst. Tussen het metselwerk en het buitenschrijnwerk wordt de opening toegeschuimd met isolerend PUR-isolatieschuim.

De buitendorpels van de ramen met een borstwering worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal en kleur als de ramen.

Er kan evenwel geopteerd worden voor dorpels in arduin mits een meerprijs

8.2 Glaswerken

Alle ramen zijn voorzien van een dubbele isolerende beglazing ULTRA ONE NG met een k-waarde 1.0.

8.3 Voegwerken

De voegen tussen het metselwerk en het buitenschrijnwerk wordt opgespoten met een afdichtingkit met een benaderende kleur aan het voegwerk.

9. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

9.1 Algemeen

De elektrische installatie voldoet aan de laatste technische voorschriften. De aansluitingskosten zijn ten laste van de klant. De keuring van de installatie is inbegrepen in de totaalprijs. Aansluitkabels voor elektriciteit en distributie zijn niet inbegrepen.

9.2 Basisinstallatie

Er wordt een volledige installatie geplaatst met de volgende voorzieningen:

9.2.1 Zekeringskast

9.2.1.1 Schakelkast met automatische zekeringen

Afzonderlijke zekering per badkamer

Een verliesstroomschakelaar voor de volledige installatie en één supplementaire per badkamer

9.2.1.2 Belinstallatie

9.2.1.3 Toestellen

Er worden vaste leidingen voorzien met een afzonderlijke zekering voor de volgende toestellen:

▪ IJskast	1 stuk
▪ Oven	1 stuk
▪ Kookplaat	1 stuk
▪ Microgolfoven	1 stuk
▪ Vaatwasmachine	1 stuk
▪ Droogkast	1 stuk
▪ Wasmachine	1 stuk
▪ CV	1 stuk
▪ Diepvriezer	1 stuk

9.2.2 Verlichting / schakelaars / Lichtpunten

Schakelaars / stopcontacten met afdekplaten zijn van het type Niko Original.

Verlichtingsarmaturen/lampen/lampvoeten zijn niet voorzien.

Er kunnen extra schakelaars, stopcontacten en lichtpunten worden voorzien volgens onderstaande **meerprijzen**

- **Schakelaar : 78€ / st.**
- **Stopcontact : 78€ / st.**
- **Lichtpunt : 60€ / st.**
- **Tel./TV/PC : 85€/st**
- **Extra lichtpunten en stopcontacten kunnen resulteren in een extra kring in de tellerkast. Deze zal worden verrekend volgens situatie.**

Overzicht per ruimte:

RUIMTE	LP220v	LP12V	SCHAK	STOPC	TV	TEL PC	BOX	specifiek
INKOM	1		2	1				
TOILET	1		1					
WASPLAATS	1		1	4				
KEUKEN	1		1	8				aansl keukenmeubel
BERGING	1		1	1				Stopc. ventilatie
WERKRUIJTE	1		1	4		1		
WOONKAMER	2		3	7	1	1		
SLAAPKAMER 1	1		2	4	1	1		
SLAAPKAMER 2	1		1	3		1		
SLAAPKAMER 3	1		1	4		1		
NACHTHAL	1		2	1				
BADKAMER	2		2	2				
BUITEN	2		2	1				
	16		21	37	2	4		

10. SANITAIRE INSTALLATIE

10.1 Sanitaire leidingen en afvoeren

De leidingen in de vloer vanaf de collector tot de kraan of het toestel worden uitgevoerd in kunststofbuizen (buis-in buis systeem) zonder koppelingen in de vloeren. De aflopen boven de vloerplaat bestaan uit dikwandige PVC buizen en zijn voorzien van een primaire ontluchting.

Wat betreft de omschakeling regenwater/stadswater moeten enkel toiletten en de dienstkraan buiten aangesloten worden, NIET de wasmachine.

Algemene aansluitingen

Telleraansluiting		1,00
Voeding CV -ketel/boiler		1,00

Leidingen toestellen gelijkvloers

Omschakeling regenwater /stadswater		1,00
Dubbel dienstkraan buiten	kw	2,00
Uitgietbak	kw+ww	1,00
Keukenaansluiting	kw+ww	1,00
Wasmachine	kw	1,00
Vaatwasmachine	kw	1,00
WC	kw	1,00
Handwasbakje	kw	1,00

Leidingen toestellen verdieping

WC	kw	1,00
Lavabo	kw+ww	3,00
Bad	kw+ww	1,00
Douche	kw+ww	1,00

10.2 Sanitaire toestellen

Het algemene budget voor de sanitaire toestellen wordt bepaald op **7500 €**. Per woning wordt er in een aparte prijsofferte, de juiste technische beschrijving en prijs weergegeven. De elastische voegen dienen onderhouden te worden.

11. VERWARMINGSINSTALLATIE

11.1 Centrale verwarming dmv warmtepomp

De woningen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke Inverter gestuurde lucht/water

warmtepomp met vloerverwarming op de gelijkvloers en natte ruimtes. De verwarming op de verdieping wordt geleverd door middel van elektrische verwarming.

Bij de installatie van de verwarming zorgt men ervoor dat er overal gewaarborgde temperaturen worden verkregen volgens de Belgische normen. Voor de bepaling van het vereiste vermogen werd rekening gehouden met volgende binnentemperaturen bij een buitentemperatuur van - 8 °C en vloerverwarming met

watertemperaturen tussen 25° en 35 °C::

Woonkamer / living	22°C
Keuken	22°C
Badkamer	24°C
Inkom	18°C
Slaapkamers	<u>20°C !!!</u>

12. VENTILATIE

12.1 Systeem type D: mechanische luchtaanvoer en -afvoer

12.1.1 Werking

Bij een ventilatiesysteem D de luchtaanvoer en-afvoer gebeurt mechanisch. Dit gebeurt via een netwerk van ventilatiekanalen en ventilatoren.

13. PLEISTERWERKEN

13.1 Wandbepleistering

Er wordt traditioneel pleisterwerk uitgevoerd met (in fabriek voorbereide) mortel op gipsbasis, machinaal. Op alle buitenhoeken worden gegalvaniseerde hoekijzers geplaatst. De dagzijden van ramen en deuren worden uitgepleisterd.

De natte zones aan de douches en baden worden bekleed met een kerdimat doek op de bepleistering.

13.2 Plafondbepleistering

Er wordt traditioneel pleisterwerk uitgevoerd zoals op de wanden.

14. VLOEREN / FAÏENCE / CHAPE / VENSTERTABLETTEN

14.1 Vloerafwerking gelijkvloers

14.1.1 Vloerisolatie

De vloerisolatie bestaat uit een naadloze chape van sterk isolerend, hard polyurethaanschuim (schuimchape).

14.2 Vloerafwerkingen

14.2.1 Vloerafwerking gelijkvloers

Standaard wordt er gewerkt met een rijnzandchape in elk ruimte waar de keramische tegels op verlijmd worden. Het leveren en plaatsen (in standaardverband) van volgende vloeren zijn in deze offerte inbegrepen:

- Volkeramische tegelvloer met bijpassende plint in inkom, toilet beneden en boven, woonkamer, berging(en), keuken, badkamer, nachthal .
 - > HW vloer: **45.00 €/m²**
 - > HW plint : **18.00 €/lm**

De bevoering is afhankelijk van de keuze van de koper. Deze wordt bepaald in een gespecialiseerde groothandel waarna we een prijsopgave ontvangen. Eventuele verrekening in min of plus volgt nadien. Voor de plaatsing van tegels groter dan het formaat 60/60cm of grectificeerd, en tegels in natuursteen, verlijmd op een chape zal een toeslag gerekend worden.

14.2.2 Vloerafwerking verdieping

In de slaapkamers op verdieping is er een vlakke chape voorzien.

Er is laminaat vloerafwerking voorzien in de slaapkamers en de nachthal.

- Laminaat met bijpassende plint in slaapkamers en nachthal.
 - > HW vloer: **30.00 €/m²**
 - > HW plint : **12.00 €/lm**

14.2.3 Wandbekleding

Er is een wandbetegeling voorzien in de badkamer aan de douche, rond het bad en aan het lavabo meubel.

De wandbetegeling is afhankelijk van de keuze van de koper. Deze wordt bepaald in een gespecialiseerde groothandel waarna we een prijsopgave ontvangen.

Eventuele verrekening in min of plus volgt nadien.

> HW Faïence : **45.00 €/m²**

Voor de plaatsing van tegels kleiner dan het formaat 20/20cm of groter dan formaat 45/45, geresectificeerd, en tegels in natuursteen, verlijmd zal een toeslag gerekend worden.

Hoekafwerkingen in verstek zijn niet voorzien. Het ondermetselen van bad (en douche) is voorzien.

14.2.4 Venstertabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in: MDF van dikte 2 cm - te schilderen

- MDF tabletten met moulure : **meerprijs**
- Tabletten in natuursteen dikte 2cm : **meerprijs**
- Gepleisterd : standaard zonder meerprijs

15. BINNENSCHRIJNWERK

15.1 Binnendeuren

Alle deuren zijn van het type schilderdeur in volkern uitvoering, voorzien van een inox kruk met sleutelplaat, analoge inox scharnieren, slot en sleutel.

15.2 Trappen en leuning

De trap en de daarbijhorende leuning worden uitgevoerd in massieve beuk 1^e keus 6/4

Een 2^{de} laag natuurverniss met patine naar keuze kan af fabriek worden aangebracht **mits meerprijs**.

Het algemene budget per trap en leuning wordt bepaald op **5872 €**.

16. MEUBELWERKEN

16.1 Keuken

Per woning wordt een keuken en keukenuitrusting uitgekozen en aangeboden die te bekijken is in de toonzaal van de aangeduide keukenfabrikant. De koper beschikt over de mogelijkheid een variante van het keukenconcept te laten uitwerken.

De keukenuitrusting bevat volgende toestellen:

- een inbouw frigo met vriesvak
- keramische kookplaat
- vaatwasmachine
- oven
- dampkap

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten. Er dient te worden gewerkt met motorloze dampkappen of dampkappen met een max. motordebiet van 160 m³/ uur. Andere dampkaptypes worden voorgelegd aan de EPB-verslaggever.

Het algemene budget per keuken wordt bepaald op **11500 €**. Per woning wordt er in een aparte prijsofferte, de juiste technische beschrijving, prijs en 3d-aanzichten en plannen weergegeven.

16.2 Schilderwerken

Niet voorzien.

17. BUITENAANLEG

Er is **30 m²** terrasaanleg met waterdoorlatende klinkers. De tuin wordt genivelleerd en klaargelegd voor aanleg door de koper.

18. CARPORT

Voorzien van een carport langs rechter gevel, afgewerkt met kunsthars platen en aluminium dakranden in RAL kleur als het buitenschrijnwerk.

19. VOORWAARDEN

19.1 ALGEMENE BEPALINGEN

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover dit wettelijk vereist wordt.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen van de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen.

De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt. De reglementering van ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen. Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- brand, storm en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De koper kan het bewijs van ABR-verzekering met brandverzekering opvragen bij de ondertekening van de authentieke akte.

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een woning zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

19.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN

De woning moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst. Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat de verkochte woning voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden in overeenstemming met zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer.

Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, heerkraft voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden minimum veertien dagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn woning.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

19.3 PLANNEN EN MATERIALEN

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. De aanduidingen in dit lastenboek vervolledigen de plannen. Soms zijn er verschillen tussen het plan en het verkooplastenboek.

Bij afwijkingen tussen het plan en het verkooplastenboek primeert te allen tijde het lastenboek. Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraag-plannen, de uitvoeringsplannen en de effectieve werken, en dit te wijten aan verschillende factoren zoals o.a. stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen opgelegd door nutsmaatschappijen

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus/minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van wat in voorgaande beschrijving bepaald werd. De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij op redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

19.4 WIJZIGINGEN

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de niet-dragende scheidingswanden in de woning mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Alle wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden, minstens drie maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer en architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontacteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in

werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar bij het plaatsen van de bestelling.

In verband met de opgenomen betaalwaarden, dient gemeld dat, bij de keuzen door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van

de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte veranderingen.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woning, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van het appartement beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

19.5 BETALINGEN

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst. De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst. Deze opdracht is een gemengde opdracht bestaande uit:

- A. een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten
- B. een verrekenbare opdracht voor de handelswaarden en de gekozen supplementaire materialen en werken
- C. een verrekenbare opdracht voor de materialen of werken welke uit de aanneming kunnen gelicht worden.

Bij het verlijden van de notariële akte wordt de grondwaarde betaald, vermeerderd met de registratiekosten, ereloon notaris, akte- en dossier- en metingkosten.

Na het verlijden van de notariële akte worden volgende posten betaald: de waarde van de constructies + de infrastructuurwerken, naarmate vordering der werken, vermeerderd met de BTW, naargelang de uitvoering van de hierna vermelde schijven.

Deze schijven zijn **bij SLEUTEL OP DE DEUR oplevering** :

1e schijf :	Bij verkrijgen bouwvergunning.	5 %
2e schijf :	Bij start funderingswerken.	15 %
3e schijf :	Bij vloerplaat 1 ^e verdiep.	15 %
4e schijf :	Bij vloerplaat 2 ^e verdiep.	10 %
5e schijf :	Bij start dakwerken.	10 %
6e schijf :	Bij start gevelmetselwerk.	15 %
7e schijf :	Bij start chapewerken	10 %
8e schijf :	Bij start technieken.	10 %
9 ^e schijf :	Bij plaatsing keuken.	5 %
10 ^e schijf :	Bij oplevering.	5 %
Totaal		100 %

- De koper dient het voor de aanneming overeengekomen bedrag contact en stipt te betalen binnen de vijftien (15) dagen na het verzoek om betaling dat per gewone post wordt toegezonden.
- De koper mag onder geen enkel voorwendsel of beweegreden, hoe aannemelijk deze ook moge lijken, een te verrichten betaling weigeren, opschorten of vertragen. Hij dient de betaling uit te voeren, doch onder voorbehoud zo hij dit nodig oordeelt. Onder voorbehoud wordt verstaan de opmerkingen welke per aangetekend schrijven worden toegezonden en die voldoende nauwkeurig en gedetailleerd zijn om zich over hun gegrondheid te kunnen uitspreken.
- Ingeval van vertraging in de betaling wordt van nu af aan uitdrukkelijk overeengekomen dat het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling, ten voordele van de verkoper een interest zal opbrengen van acht procent per jaar (8 %), vanaf de datum van opeisbaarheid tot op de dag van effectieve betaling.
- Ingeval van niet-betaling kan de verkoper vijftien dagen na de ingebrekestelling per aangetekende brief, naar keuze langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen vorderen of voor de rechter de ontbinding van de overeenkomst vorderen ten laste van de koper.
- Indien de koper niet betaalt, heeft de verkoper bovendien het recht om de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de vervallen facturen, mits hij er de koper ervan waarschuwt bij aangetekende brief, en zal de uiterste termijn voor aflevering verlengd worden met een aantal werkdagen dat het dubbel is van het aantal kalenderdagen vertraging in de betaling van de verschuldigde sommen. De verkoper neemt dan de nodige voorzorgen om de uitgevoerde werken ongeschonden te bewaren.

- Kunnen geen beletsel zijn om de volledige koopsom niet te betalen is de niet-uitvoering van werken die niet in de aanneming zijn begrepen en diverse kleine werken en herstellingen, die nog moeten uitgevoerd worden en die kunnen vermeld worden bij de voorlopige oplevering.

19.6 AANSPRAKELIJKHEID

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwpromotor en de architect kunnen niet aansprakelijk worden gesteld betreffende betaling van schade en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, indien deze beschadigd wordt oa. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade enz.... Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

19.7 ERELOON ARCHITECT

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer. De koper zal zelf instaan voor de betaling van de erelonen van de architect door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

19.8 INBEZITNEMING

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden het appartement en/of garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, in overeenstemming met de betalingschaal. Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

19.9 ONDERHOUD

De eigenaar moet het gebouw onderhouden in overeenstemming met de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.) Indien dit gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de bouwheer ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake. De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud in overeenstemming met voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

20. TERMIJN / PLANNING / UITVOERING

De voorlopig oplevering van de totaliteit van de werken is voorzien op : 14 maand na verkrijgen van de bouwvergunning.

Opgemaakt te Merelbeke op....., in zoveel exemplaren als er partijen zijn, elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen.

Voor akkoord,
de koper(s)

Voor akkoord,
de verkoper(s)

21. NUTTIGE ADRESSEN

21.1 Leveranciers:

21.1.1 Vloeren

Standaard Vloerwerken

Adres : Legen Heirweg 18, 9890 Gavere

09/384.11.50

21.1.2 Keukens

Stroo Keukens

Adres : Dendermondsestwg 110 9290 Berlare 09/335.90.80

Contactpersoon : Tom of Martine

21.1.3 Sanitair - badkamermeubels - Verwarming

Facq Merelbeke

Adres : Heidestraat 6

Tel: 09/296.91.72

21.1.4 Trappen en deuren

Trappen Domino NV

Adres : Leenstraat 3 – 9750 Zingem

21.1.5 Buitenschrijnwerk

De Vroe Hout

Fraterstraat 109A

9820 Merelbeke 09/230.82.83