

VERKOOPSLASTENBOEK



RESIDENTIE VERDURMEN

Dr. Verdurmenstraat 34

9100 Sint-Niklaas

BESCHRIJVING

Residentie Verdurmen is een modern en stijlvol gebouw dat opvalt door zijn brede en strakke gevel. Het gebouw is volledig vernieuwbouwd en ligt in een rustige straat, vlakbij de winkelstraat van Sint-Niklaas. Hier woont u in de onmiddellijke nabijheid van winkels, horeca, scholen, openbaar vervoer, het Casino-park en het Mercator-park.

Het gebouw omvat vier energiezuinige appartementen, een lift, één garageplaats, afvalberging, vier kelderbergingen en een ruime fietsenberging. Residentie Verdurmen wordt duurzaam gerenoveerd en voldoet aan de huidige energie- en isolatienormen. Het gebouw maakt gebruik van de nieuwste technologieën, zoals akoestische isolatie, hoogrendementsglas, zonnepanelen en vloerverwarming via een warmtepomp.

Elke woonunit wordt luxueus afgewerkt en beschikt over één, twee of drie slaapkamers, een ruime leefruimte, een goed uitgeruste badkamer, een geïnstalleerde keuken, een toilet en een berging. Door de gevelbreedte van 10 meter genieten alle appartementen van veel lichtinval. Bovendien zijn alle appartementen uitgerust met een ruim terras dat uitkijkt op het omliggende groen en fungeert als het ideale verlengstuk van de binnenruimte.

In de directe nabijheid zijn er veel mogelijkheden tot huur van parkeerplaatsen, wat het wonen in Residentie Verdurmen nog aantrekkelijker maakt.



Inhoud

1. Betrokken Partijen.....	5
2. Algemeen	6
3. Ruwbouw, wind en waterdicht.....	6
A. Opgaande Constructie	6
A. Vloerisolatie	6
B. Gevel- en dakisolatie	7
C. Riolering en putten	7
D. Dakconstructie.....	7
E. Buitenschrijwerk	7
4. TECHNIEKEN	7
A. Algemeen.....	7
B. Elektriciteit.....	8
C. HVAC.....	9
i. Verwarming	9
ii. Ventilatie	10
iii. Sanitair	10
5. Interieur	10
A. Afwerking gemeenschappelijke delen	10
Elektriciteit.....	11
B. Lift	11
C. Brandveiligheid	11
D. Fietsenberging, afvalberging, garageboxen, kelderbergingen.....	11
E. Afwerking tuinen.....	12
6. Afwerking interieur appartementen	12
A. Pleisterwerken.....	12
B. Schilderwerken.....	12
C. Bevloeringen.....	12
D. Wandbetegeling.....	13
E. Keuken.....	13
F. Badkamer	13
G. Binnenschrijnwerk	14
H. Inbraakbeveiliging	14
7. Exterieur	14
A. Terrassen	14





B. Afwerking tuinen.....	15
8. Kosten.....	15
9. Tienjarige aansprakelijkheid.....	16
10. Verzekeringen en risico-overdracht.....	16
11. Toegang tot de werf.....	16
12. Zettingen.....	17
13. Waarborgen.....	17
14. Nutsaanluitingen en tellers.....	17
15. CoGiVa Groep Meetcode:	18
16. Financieel	19
17. Inbezitneming.....	20
18. Overeenkomst.....	21





1. Betrokken Partijen

- Bouwheer / projectontwikkelaar / verkoper:
MERUS
Zamanstraat 14 – 9100 Sint-Niklaas
- Architect:
ELEMENT Architecten
Casinostraat 19 – 9000 Gent
- Studie stabiliteit:
I'm with Alice Architect & Engineering BVBA
Voskenslaan 379 – 9000 Gent
- EPB en Veiligheidscoördinatie:
VEPABO
Zeshoekstraat 82 – 9190 Stekene
- Aannemers:
Deraedt
Schipdonkstraat 70 -9800 Deinze

Mady dakwerken
Dentergemstraat 35 A – 9800 Deinze

GNT
Winninglaan 13 -9140 Temse

Faderi gevelisolatie
Brusselsesteenweg 489B 9090 Melle - Belgium

Rodrigues tegels
Antwerpsesteenweg 26 – 9160 Lokeren

Sani-Art HVAC
Weynstraat 31 – 9100 Sint-Niklaas

Valencyn Algemene Electriciteit
Ruisseleedstraat 22 – 9880 Aalter



2. Algemeen

De indeling van de woningen geschiedt volgens de vooropgestelde plannen. Wijzigingen zijn niet mogelijk behalve zaken die in het lastenboek staan aangeduid als wijzigbaar

Bij wijzigingen, zal door de hoofdaannemer een offerte worden voorgelegd aan de koper, waarop de meerprijs van de gevraagde werken wordt weergegeven.

Eventuele minprijzen ten gevolge van wijzigingen worden niet verrekend.

3. Ruwbouw, wind en waterdicht

A. Opgaande Constructie

Het grootste deel van de bestaande betonnen structuur wordt behouden:

- De dragende structuur blijft grotendeels behouden. De binnenwanden worden in snelbouwsteen opgetrokken.
- Vloerplaten; deze blijven integraal behouden.
- Fundering; deze wordt enkele lokaal verstevigd ter hoogte van de nieuwe liftschacht.
- Dakstructuur; deze blijft grotendeels behouden.

Verticale circulatiekernen (liftschacht en/of traphal); er wordt een nieuwe circulatiekern geplaatst. De trappen zijn uitgewerkt in prefab beton.

- Op het 4de verdiep wordt een bijkomend volume gecreëerd door middel van een houtskeletbouw -constructie.

De gebruikte gevelmaterialen zijn:

- Lichte Crepi; aan de voor en achtergevel van het gebouw.
- Natuursteen; Zandsteen gevelbekleding aan de voorgevel van het gebouw vanaf straathoogte tot aan de luifel
- Houten gevelbekleding aan voor- en achtergevel van het 4de verdiep
- De borstweringen van alle terrassen worden voorzien in glas.

De buitendorpels aan ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium.

A. Vloerisolatie

Er wordt thermische isolatie voorzien door een in situ geplaatste drukvaste vloerisolatie, dikte conform de EPB studie.

Alle verdiepingsvloeren worden uitgevoerd volgens het principe van de zwevende vloer. Onder de chapes wordt een thermische en/of akoestische uitvullaag geplaatst.

B. Gevel- en dakisolatie

Alle gevel- en dak isolatie wordt uitgevoerd met materiaal en dikte volgens de EPB berekening van VEPABO. Tussen woningscheidende wanden is een isolerend materiaal van 6cm voorzien.

C. Riolering en putten

Alle rioleringswerken voldoen aan de geldende reglementering inzake hygiëne en gemeentelijke verordeningen. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij regenwaters (RWA) en vervuilde waters (DWA) gescheiden worden afgevoerd. De riolering wordt rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering, en wordt uitgevoerd conform de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke overheid. Er is een gemeenschappelijke regenwaterput (5.000L) en 1 septische put (5.000L). De rioleringsbuizen zijn voorzien in PE-buizen

D. Dakconstructie

De daken zijn opgebouwd met een dampscherm, PIR dakisolatie of gelijkwaardig en een kwalitatieve dichting van het type EPDM of bitumineus.

E. Buitenschrijwerk

De ramen en buitendeuren zijn overal voorzien in aluminiumprofielen en zijn allen in een zelfde RAL-kleur "Reynaers 99. ABWN-01 Anodic Brown" . De profielen zijn thermisch onderbroken.

Alle beglaasde delen bestaan uit dubbel hoogrendementsglas, in overeenstemming met de wettelijke opgelegde isolatienorm en de glasnorm inzake windbelasting en doorloopbeveiliging; U-waarde max 1,0 W/m²K. Alle raamdelen – vaste en opengaande – zijn wind- en waterdicht overeenkomstig de geldende normen.

De buitendorpels aan ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium.

4. TECHNIEKEN

A. Algemeen

De technische lay-out (elektriciteit, verwarming en sanitair) van de woningen geschiedt volgens de technische uitvoeringsplannen. De koper ontvangt bij aankoop een standaard technisch plan met daarop de standaard voorziene technieken.

Afhankelijk van de stand van de werken kunnen - mits toestemming van Bouwheer en de architect - wijzigingen aangebracht worden. Ingeval

laattijdige wijzigingen en/of indien extra voorzieningen (bv. bijkomende stopcontacten, wachtkabels, specifieke inrichtingen, enz.) worden gevraagd, zal door de hoofdaannemer een offerte aan de koper worden voorgelegd. Mits een voor akkoord ondertekende offerte, worden de wijzigingen in het uitvoeringsdossier opgenomen. Deze meerprijzen worden bij de oplevering aan de koper verrekend. Minprijzen ten gevolge van wijzigingen worden niet verrekend.

EPB – eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat
Alle woningen voldoen aan de geldende EPB-eisen. Deze eisen zijn een combinatie van voorwaarden op diverse vlakken:

- Thermische isolatie: Er wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake U- en R-waarden. De nodige isolatietechnieken en – materialen worden aangewend om deze waarden te behalen; dit in samenspraak met de EPB-verslaggever.
- Energieprestatie: elke woning heeft een E-peil van maximaal E30 (BEN); er wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake “ingrijpende energetische renovatie”.
- Binnenklimaat: het binnenklimaat wordt geoptimaliseerd door het installeren van een ventilatiesysteem type C – zie ook 10. Tevens wordt de nodige aandacht besteed aan de luchtdichtheid van de woning. Ontwerp en installatie worden opgevolgd door een erkend ventilatieverslaggever.

B. Elektriciteit

De installatie gebeurt volgens de wettelijke bepalingen (AREI) en wordt goedgekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Standaard worden alle lichtpunten, schakelaars en stopcontacten uitgevoerd volgens het basis elektriciteitsplan, conform de geldende voorschriften. Alle leidingen worden in de muren ingewerkt. Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter, die zijn opgesteld in de inkomhal op het gelijkvloers.

Algemene bemerkingen:

De inrichting gebeurt volgens de wettelijke bepalingen en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Aard van de stroom: 380V, wissel, driefasig

De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars bevinden zich in de woningen.

Alle afdekplaten en schakelmateriaal zijn standaard voorzien in kunststof, wit, type NIKO of gelijkwaardig.

Teledistributie: het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van tv-distributie is volgens plan voorzien in elke woning. De kosten van aansluiting zijn niet vervat in de aankoopprijs. Het abonnement komt ten laste van de koper.

Telefoon/internet: het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van telefoon/internet is volgens plan voorzien in elke woning. De kosten van aansluiting zijn niet vervat in de aankoopprijs. Het abonnement komt ten laste van de koper.

Standaard elektrische uitrusting van de vertrekken (positionering volgens elektriciteitsplan).

Parlofoon en belinstallatie: In elk appartement is er een parlofoon voorzien, die toelaat toegangscontrole uit te voeren en de toegang in de inkomhal te voorzien. De inkomdeur van het appartement is voorzien van een gewone belknop.

Zie ook bijlage Elektrische installatie met overzicht van de elektrische aansluitingen.

C. HVAC

i. Verwarming

De woningen worden verwarmd via een individuele lucht water warmtepomp. Ook het sanitair warm water wordt opgewarmd met de warmtepomp. Voor elk appartement is er een Nibe AMS 10-6 split wp buitenunit op het plat dak voorzien en een Nibe BA-SVM binnenunit in de berging van het appartement. Voor Unit 4 is er een Nibe AMS 10-8 split wp voorzien. Elke binnenunit is voorzien van een ingebouwde boiler van 180L en de mogelijkheid tot passief koelen. De sturing gebeurt door een buitenvoeler gecombineerd met een Nibe RMU digitale kamerthermostaat. Leefruimte, keuken, slaapkamers, badkamer, inkom en wc worden verwarmd door middel van een vloerverwarmingsysteem. De badkamer kan bijkomend uitgerust worden met een sierradiator met elektrische voeding.

Bij een buitentemperatuur van -8° Celsius zijn volgende binnentemperaturen gewaarborgd:

Badkamer: 24° Celsius

Keuken: 22° Celsius

Leefruimte: 21° Celsius

Slaapkamers: 18° Celsius

Inkom en wc: 18° Celsius

ii. Ventilatie

Het appartement beschikt over een ventilatiesysteem C. In elke appartement is er een Renson Heathbox III voorzien. De C+ unit wordt geplaatst aan de muur of plafond in de berging van elk appartement. In de natte ruimtes (keuken, badkamers, wc en berging) worden witte extractieve ventiel voorzien.

iii. Sanitair

De sanitaire installatie zal worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, conform de normen en voorschriften van de Watergroep en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Elke appartement beschikt over een eigen watermeter die zijn opgesteld in de inkomhal op het gelijkvloers.

De wc's, buitenkraan en wasmachines worden gevoed met regenwater uit de regenwaterput. De vorstvrije buitenkranen zijn reeds voorzien

5. Interieur

A. Afwerking gemeenschappelijke delen

Buiten in het overdekte stuk aan de inkomhal op het gelijkvloers, wordt per appartement een brievenbus voorzien, alsmede een collectieve videofoonunit. De brievenbussen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium volgens de normen en afmetingen van de post.

De plafonds en muren der gemeenschappelijke ruimtes zoals inkomhallen, traphal en gangen worden bepleisterd en geschilderd.

De deuren welke toegang geven tot een privaat vertrek (bv. de privatieve inkomdeuren der appartementen) worden geschilderd aan de zijde in de gemeenschappelijke ruimte.

De deuren welke zich tussen twee gemeenschappelijke ruimtes bevinden worden aan beide zijden geschilderd. In de gemeenschappelijke inkomhallen, fietsenberging en afvalbergring, worden keramische tegels voorzien "Logiker walk sand 60/120cm".

De trappen zijn uitgewerkt in prefabbeton en worden niet geschilderd.

In de kelderverdieping en bergingen worden vloeren afwerkt in grijze egalisatie mortel of grijze keramisch tegel, de wanden ofwel met cementering of grijs schilderwerk. De voorzien deuren zijn tubespaan deuren met chambranten en aan boven en onderzijde ventilatiekier.

Elektriciteit

De gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie wordt modern opgevat. Om een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik te garanderen, zal ze zoveel mogelijk automatisch werken. Er wordt op elk verlichtingspunt van de gemene delen een aangepast armatuur geplaatst.

De schakelaars en stopcontacten in de technische ruimtes en bergingen zullen in opbouw uitgevoerd worden.

B. Lift

Het gebouw beschikt over een 8 personen lift van TK Elevator, model EOX. De kooiafmetingen bedragen LxbxH 1100x1400x2200mm. De lift is geschikt voor 8 personen met max belasting van 630kg. De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting, signalisatie en een geïntegreerde gsm-module bevatten. De lift beschikt verder over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel. De liftdeuren zijn moderne en automatische schuifdeuren. De afmetingen van de deur zijn BxH: 900x2100mm. Er is gekozen voor een lift zonder machinekamer, waarbij de motor in de liftschacht zelf gemonteerd wordt. De motor wordt frequentie gestuurd, wat resulteert in een langere levensduur en de cabine op perfecte wijze op het gewenste niveau doet stoppen.

C. Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan de wettelijke bepalingen en aan de gemeentelijk vastgelegde verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, rookmelders, noodverlichting, brandhaspels, brandblussers, pictogrammen, en ventilatieopeningen zullen voorzien worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

D. Fietsenberging, afvalberging, garageboxen, kelderbergingen

De gemeenschappelijke fietsenberging is gelegen op de gelijkvloerse verdieping van het appartementsgebouw en is voorzien van verlichting. De toebedeelde ligging van de fietsen wordt besproken in overleg met al de eigenaars.

De privégarage op de gelijkvloerse verdieping is ontworpen voor toegang van een standaard personenwagen en is toegankelijk via een automatische sectionaalpoort met afstandsbediening.

De afvalberging is tevens gelegen op het gelijkvloers en is toegankelijk via een aparte deur die uitgaat op straat.

E. Afwerking tuinen.

De tuinen zijn privé en behoren toe aan de desbetreffende appartementen.

6. Afwerking interieur appartementen

A. Pleisterwerken

De plafonds van unit 2,3 en 4 zijn grotendeels afgewerkt met een cementering waarop kalkverf is geschilderd. De plafonds van unit 1 en enkele ruimtes de unit 2,3 en 4 van zijn afgewerkt met mechanisch spuitplamuur 1mm dikte. Gladde voorbereiding van het oppervlak en opstoppen en voegen van de langsnaden zijn hierbij inbegrepen, zodat een vlak en effen plafondoppervlak wordt verkregen.

Alle muren in glad beton, silicaatsteen, cellenbeton worden afgewerkt met spuitpleister. Afwerkingsgraad pleister en spuitplamuur werken, klaar voor schilder voorbereiding.

Alle ramen worden ingepleisterd met traditionele pleister en voorzien van hoekprofielen.

B. Schilderwerken

Al de muren, plafonds, plinten en deuren worden geschilderd met een hoogkwaliteitsverf in een aangekleurde primer met een dekkende afwerkingslaag.

C. Bevloeringen

De vloeren van de slaapkamers en leefruimte worden voorzien in meerlagen parket met eiken toplaag. De overige vloeren (hal, badkamer, keuken, eethoek, bergingen) worden voorzien met een keramische tegel "logiker walk sand" 60/120cm.

De badkamer op de 4de verdieping van unit 4 is voorzien van een keramische tegel "Verso cross cut classic" 60/120cm

Alle vloeren worden geplaatst volgens de regels van de kunst en alle noodzakelijke uitvlakkingswerken worden uitgevoerd. De plaatsing geschiedt met regelmatige voeg in functie van het gekozen type vloer. De vloeren worden opgevoegd met aangepaste standaard mortel voegspecie. Er worden uitzetvoegen geplaatst conform voorschriften Buildwise (voorheen WTCB) en eisen vloerverwarming.

De parketvloeren worden door een gespecialiseerde aannemer geplaatst.

Plinten slaapkamers: mdf schildersplinten.

Plinten badkamers: keramische plint of aluminium plint wit.

D. Wandbetegeling

Er is wandbetegeling voorzien ter hoogte van de douches. De rest van de badkamer wordt gepleisterd. De tegels van douches worden gelijmd op een steunwand. De wandtegels zijn het zelfde type met zelfde afmetingen dat in de badkamervloer (zie boven) wordt voorzien en worden geplaatst met witte of grijze voeg. De tegels worden geplaatst met regelmatige voeg. In de toiletten wordt standaard geen wandbetegeling voorzien.

E. Keuken

Voor de keuken wordt met een schrijnwerker samengewerkt. Standaard wordt volgende keuken vooropgesteld.

- Keukenmeubel zoals op tekening van de architect.
De keuken worden aangewerkt aan de vloer en de muren. De onderkasten worden voorzien van 1 legplank, de hangkasten worden voorzien van 2 legplanken. De corpussen worden afgeplakt met Pvc/Abs kanten van 1 mm dikte kleur wit of zwart. De voorkanten van de corpussen worden afgeplakt met Pvc/Abs kanten van 1 mm dikte, kleur idem aan de fronten.
Corpussen en legplanken: hoogwaardige melamine dikte 18mm, kleur wit
Ruggen: hoogwaardige melamine dikte 8mm, kleur wit.
zwarte regelbare kunststof Stelpoten.
- Fronten: HPL Unilin Lorenzo walnut medium brown OH 251 W06
De fronten zijn greepeloos (er zijn geen meubelgrepen voorzien)
- Lades: 2 x Blum pottenlades en 2 M lades 106 mm hoog.
Scharnieren: Blum 110°
- Tablet: composiet dikte 20mm - type Gramaco wild sand of gelijkaardig met uitsparingen voor kraan, kookplaat en spoelbak.
- Toestellen: zie bijlage. De dampkap is verplicht van het type recirculatie (koolfilter), in functie van het ventilatiesysteem.

Totaal Budget inclusief plaatsing en toestellen €16.000.

Optionele meerprijs fronten keuken niveau in eik finer dose A/B 19 mm dikte- naturel vernist: 3.900 EURO.

F. Badkamer

De inloepdouchewanden zijn voorzien van helder glas dikte 10mm met aluminium profiel.

Voor het badkamermeubilair wordt met een schrijnwerker samengewerkt.

Standaard wordt volgende badkamer vooropgesteld
Corpussen en legplanken: hoogwaardige melamine dikte 18mm, kleur wit
Ruggen: hoogwaardige melamine dikte 8mm, kleur wit.
Zwarte regelbare kunststof Stelpoten.
Fronten: HPL Unilin Lorenzo walnut medium brown OH 251 W06
De fronten zijn greeploos (er zijn geen meubelgrepen voorzien)
Tablet: natuursteen met keramieken Waskom.
Als bijlage de lijst met voorziene sanitaire toestellen. Wijzigingen zijn eventueel mogelijk.

G. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren: standaard worden alle binnendeuren geprefabriceerd voorzien.
De inkomdeuren van de appartementen zijn blokkader, brandwerende volle deuren type DCA5 akoestische deur, Rf 1/2h, zelfsluitend. Alle ander binnendeuren zijn blokkader deuren.
Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.
Ramen worden rondom uitgepleisterd en/of voorzien, een gelakt mdf tablet. Alle overige opstellingen maken voorwerp uit van prijsopgave.

H. Inbraakbeveiliging

Om een verhoogde algemene veiligheid te bewerkstelligen, worden alle woningen uitgerust met parlofoon.
Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de geldende norm.

7. Exterieur

A. Terrassen

De terrassen van de verschillende units zijn afgewerkte als volgt:

Unit 1:

Keramische tegel "Logiker walk sand" 60/120cm. Tegel op chape geplaatst - gevoegd

Unit 2:

Keramische tegel "Logiker walk sand" 60/120cm. Op tegel dragers – open voeg

Unit 3:

Keramische tegel "Logiker walk sand" 60/120cm Op tegel dragers – open voeg

Unit 4:

Achteraan: Keramische tegel "Logiker walk sand" 60/120cm. Op tegel dragers – open voeg

Vooraan: Keramische tegel “Verso cross cut classic” 120/120cm. Op tegeldragers – open voeg

B. Afwerking tuinen

Tuin unit 1: Tuin is reeds aangelegd door bouwheer.

Daktuinen unit 2: extensief groendak substraatlaag van +/- 8 cm aangebracht met sedumbepplanting. In samenspraak met tuinarchitect kan hier mits meerprijs ook voor intensive tuin geopteerd worden.

Daktuinen unit 4: extensief groendak substraatlaag van +/- 8 cm aangebracht met sedumbepplanting. In samenspraak met tuinarchitect kan hier mits meerprijs ook voor intensive tuin geopteerd worden.

Verder onderhoud en alle andere beplantingen zijn ten laste van de kopers.

8. Kosten

De aangeduide prijzen en de voorziene budgetten zijn maximumbedragen. Supplementaire kosten voor het plaatsen van natuurstenen vloer, parketvloer, speciale verbanden in de vloer, extra-uitvoeringen die niet in het lastenboek voorzien zijn (o.a. badkamer- en keukeninrichting, extra elektra, ... niet gelimiteerd), zijn ten laste van de koper en maken voorwerp uit van prijsofferte.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, binnenschrijnwerk, ...) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden. Indien de koper zou beslissen om de badkamer en/ of keuken niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer een technisch plan te bezorgen met de inplanting (maatvoering) van lichtschakelaars, stopcontacten, watertoevoeren en -afvoeren, etc.

De erelonen van architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normaliter eigen zijn aan de taak van de architect, voor zover dit betrekking heeft op het initiële bouwontwerp.

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan volgens het KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke en mobiele werkplaatsen. Deze is belast met de coördinatie van de veiligheid van het bouwproject vanaf de ontwerpfase tot de uitvoering. Deze kosten zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

9. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de woongelegenheden (privatieve én gemeenschappelijke delen) en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding is uitgesloten.

Eens er schriftelijk is overgegaan tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer/verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken. (Artikel 1642 Burgerlijk Wetboek)

10. Verzekeringen en risico-overdracht

De eerste verzekeringspolissen tot dekking van de werf tegen risico's aangaande brandgevaar, ontploffing, e.d. valt ten laste van de bouwheer tot het moment van de voorlopige oplevering van de appartementen.

11. Toegang tot de werf

Uitsluitend na afspraak en mits een voorafgaandelijk akkoord, kan de koper – begeleid door een afgevaardigde van de Bouwheer of van de Hoofdaannemer of de veiligheidscoördinator – de werf bezoeken. Dit bezoek gebeurt volledig op risico van de koper, die bij ongevallen van welke aard ook, onder geen beding verhaal kan halen op de bouwheer of diens aangestelde. Deze maatregel is vooral ingevoerd omwille van de veiligheid van eenieder en is in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Aan de koper is niet toegelaten werken, van om het even welke aard dan ook (vóór de voorlopige oplevering van het gebouw), te laten uitvoeren door derden.

De koper zal de woning niet in bezit nemen, vooraleer een proces-verbaal is opgesteld en ondertekend tussen de bouwheer en de hoofdaannemer in bijzijn van de architect. Slechts na de ondertekening voor akkoord van de koper van dit P.V. en het verlijden van de akte, worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woning aanvaardt de koper stilzwijgende overname, ook van de gemeenschappelijke gedeelten.

Ten laste van de Bouwheer wordt de woning voor de voorlopige oplevering éénmalig volledig schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Het nadien grondig reinigen van de ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

12. Zettingen

Aangezien het gebouw nieuw is, kunnen er zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsook een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Hiervoor kunnen noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de hoofdaannemer verantwoordelijk gesteld worden. Geen van deze is bijgevolg verantwoordelijk voor de schade door te vroegtijdige schilder en/of behangwerken door de koper.

13. Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek. Onderhavig bestek en zijn bijvoegsels, de plannen, het offertebestek, de onderhandse verkoopakte, het onderhands aannemingscontract, de basisakte en het reglement van mede-eigendom zijn één geheel en vormen samen de basis van de verkoop.

Prijzen zijn exclusief BTW (tenzij anders vermeld) en registratiekosten.

14. Nutsaansluitingen en tellers

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper. Deze kosten worden afzonderlijk aangerekend. Iedere mede-eigenaar zal zijn aandeel in de aansluitingskosten betalen verdeeld per eenheid. Op deze kosten wordt een coördinatiefee gerekend. Met aansluitingskosten wordt hier bedoeld: de kosten voor de uitbereiding van het net tot in het meterlokaal van de site, de meters, de indienststelling, keuringen, abonnementskosten voor het verbruik na indienststelling tot aan de voorlopige oplevering. De aanleg van de afvoerleidingen voor de riolering tot aan het openbaar domein gebeurt op initiatief en kosten van de aannemer-bouwheer.

De werken + keuringen voor aansluiting water, elektriciteit en riolering werden door de bouwheer reeds uitgevoerd en zijn voorlopig geraamd op € 4.950 per eenheid.

De aansluitmogelijkheden voor televisiedistributie en telefoon zijn voorzien per privaatief.

De aannemer-bouwheer is gemandateerd om de leveringscontracten op naam en voor rekening van de individuele kopers te onderhandelen en onderschrijven. Het verbruik is ten laste van de kopers vanaf de indienststelling. Het openzetten van de elektriciteitsmeters zal ongeveer drie maanden voor de oplevering moeten gebeuren. Dit opdat de verwarming op voorhand kan opgestart worden, zodat er in elke woning een geschikt klimaat bekomen wordt voor de plaatsing van de deuren, keuken, vloeren, etc.

15. CoGiVa Groep Meetcode

De afmetingen op de plannen zijn volgens de CoGiVa meetcode bepaald:

Meeteenheid:

Vierkante meter (m²), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
- Bepaling privaatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoningproject

Methode:

In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- De buitenzijde van de buitengevels;
- De helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- De helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

Inbegrepen:

- Alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel • uitmaken van de omtrek van het appartement;
- De schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- De open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m²

Niet inbegrepen:

- Alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van
- Gemeenschappelijke liften;
- De privaatieve terrassen;

Meetcode Terras:

Oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

Meetcode Privatieve berging in kelder:

Oppervlakte berging wordt gemeten tussen de muren en staat vermeld op de bouwplannen (niet bindend).

16. Financieel

De appartementen worden onder het regime van registratiebelasting verkocht.

De betaling door koper wordt gedaan volgens onderstaande schema:

- Een voorschot van 5% van de aankoopsom wordt betaald via overschrijving binnen 7 dagen vanaf ondertekening van de verkoopsovereenkomst.
- Bij het verlijden van de notariële akte worden de schijven betaald volgens voortgang constructie, Rekening houdend met de stand van de werken en conform het attest van de architect waarvan hierna sprake, is op heden de schijf 10 (85%) bereikt.
, te vermeerderen met de kosten voor aansluitingen nutsvoorziening en eventuele meerwerken.
De notariële akte vindt maximum 3 maanden na het tekenen van de verkoopsovereenkomst plaats.
- 5% aankoopsom, is betaalbaar bij start installatie keuken en sanitaire gedeelte
- 5% van aankoopsom is betaalbaar bij voorlopige oplevering en overhandiging van de sleutel

Materialen of werken die uit de aanneming worden gehaald worden verrekend aan kostprijs en dit kan enkel gebeuren mits akkoord van de bouwheer.

Zijn onder meer niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De definitieve aansluitingskosten op de (openbare) nutsvoorzieningen; water (vanaf de waterteller), gas (vanaf de gasteller), elektriciteit (vanaf de teller); distributie, telefoon, internet, enz., evenals alle waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit deze of andere aansluitingen. Het leveren, plaatsen en aansluiten van de meters voor water, gas en elektriciteit, alsook de aansluiting op tv-distributie of telefoonnet en rioleringsnet, enz.;
- De vaste of losse meubelen alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief

aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving. Voor de keuken en badkamer verwijzen we naar het overzicht op pagina 13 sectie E en F van dit lastenboek;

- Zonnewering, gordijnen
- Registratie, BTW, notariskosten betreffende de verkoopakte
- Kosten basisakte; Deze worden aangerekend bij verlijden notariële akte.
- De kosten voor EPB-dossier, ventilatieprestatieverslaggeving en postinterventiedossier. Deze worden aangerekend bij verlijden notariële akte en worden voorlopig geraamd op € 950 per appartement.
- De kosten voor verwarming van de privé lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Gemeenschappelijk materieel zoals: vuilniscontainers, kuisgerief, ...

Dit lastenboek met algemene voorwaarden wordt gehecht aan de verkoopovereenkomst om er een essentieel onderdeel van uit te maken en er samen 1 geheel mee te vormen.

17. 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 promotor is er niet toe gehouden het appartement op te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingsschaal. Elk uitstel, veroorzaakt door het niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper. De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstelling van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Bij alle werken is rekening gehouden met de minimumeisen van het W.T.C.B. De aanvang van om het even welke werkzaamheden (uitvoeren van schilderwerken of andere werken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering van dit eigendom. Het appartement wordt borstelschoon opgeleverd.



18. Overeenkomst

Dit bestek bevat 21 bladzijden + bijlages en werd opgemaakt om toe te voegen bij de koopovereenkomst. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie. Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkoopslastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de aannemer ondertekend.

APPARTEMENT:

BERGING:

GARAGE:

Datum:

Ondertekening:

Voor akkoord

Voor akkoord



Bijlage - Elektrische installatie

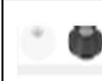
Gemeenschappelijke delen en bergingen

	Stopcontact Intense white	Stopcontact opbouw	Rookmelder	Branddetector	spots op opbouw balkje	Spots	Plafond- armatuur (met inbouw melder)	Plafond- armatuur nood	Plafond- armatuur waterproof	Nood- verlichting	Melder	Brandsirene	Centrale eenheid	Handmelder
														
inkomhal				1	6	2				1		1		
Trappenhal				4				4				4	1	5
Fietsenberging	3						4			1				
Garage	2								2					
Afvalberging							1			1				
Kelder hal				1			1		2					
Kelderberging 1		2							1					
Kelderberging 2		1							1					
Kelderberging 3		1							1					
Kelderberging 4		1							1					

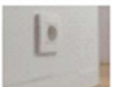
Unit 1

	Stopcontact Intense white	Stopcontact buiten	Stopcontact vloer	UTP	COAX	Parlofoon	Plafondarmat uur (met inbouw melder)	spots op opbouw balkje	Spots	track Delta shfit Zwarte opbouw rail incl. 4	Lichtpunt	Armatuur wand buiten	Spots tuin aansluiting	Melder
														
Leefruimte	5			1	1			6						
Inkomhal						1		2						
Toilet									1					1
keuken+ontbijthoek	3							6		1	1			
Nachthal	1							2						
Berging	5						1							
Toilet 2									1					1
Badkamer	2							4						
Slaapkamer 1	3			1				6						
Slaapkamer 2	3			1				6						
Terras		1										3		
Tuin													1	

Unit 2

	Stopcontact Intense white	Stopcontact buiten	Stopcontact vloer	UTP	COAX	Parlofoon	Plafondarmat uur (met inbouw melder)	spots op opbouw balkje	Spots	track Delta shfit Zwarte opbouw rail incl. 4	Lichtpunt	Armatuur wand buiten	Spots tuin aansluiting	Melder
														
Leefruimte	3		1	1	1			10			1			
Inkomhal						1								
Toilet									1					1
keuken+ontbijthoek	3							5		1	1			
Nachthal								8						
Berging	5						1							
Badkamer	1							4						
Slaapkamer 1	3			1				6						
Slaapkamer 2	3			1				4						
Slaapkamer 3	2			1				4						
Terras		1										2	1	

Unit 3

	Stopcontact Intense white	Stopcontact buiten	Stopcontact vloer	UTP	COAX	Parlofoon	Plafondarmat uur (met inbouw melder)	spots op opbouw balkje	Spots	track Delta shfit Zwarte opbouw rail incl. 4	Lichtpunt	Armatuur wand buiten	Spots tuin aansluiting	Melder
														
Leefruimte	3		1	1	1			10			1			
Inkomhal						1								
Toilet									1					1
keuken+ontbijthoek	3							4		1	1			
Nachthal								8						
Berging	4						1							
Badkamer	1							4						
Slaapkamer 1	3			1				6						
Slaapkamer 2	2			1				4						
Terras		1										2		

Unit 4:

	Stopcontact Intense white	Stopcontact buiten	Stopcontact vloer	UTP	COAX	Parlofoon	Plafondarmat uur (met inbouw melder)	spots op opbouw balkje	Spots	track Delta shfit Zwarte opbouw rail incl. 4	Lichtpunt	Armatuur wand buiten	Spots tuin aansluiting	Melder
														
Leefruimte	5		1	1	1			14			1			
Inkomhal						1								
Toilet									1					1
keuken + ontbijthoek	3							2		1	1			
Nachthal								8						
Nachthal 2	1								6					
Berging	2						1							
Badkamer 1	1							4						
Badkamer 2	2								7					
Slaapkamer 1	3			1				6						
Slaapkamer 2	4			1					6					
Slaapkamer 3	4			1					6					
Terras 1		1										2		
Terras 2		1										2	2	
Berging 2	1						1				1			

Bijlage: Toestellen Badkamer

Doucheset

€ 1350

Brauer Gunmetal Edition
stortdoucheset - hoofddouche
30 cm - staafhanddouche -
gunmetal geborsteld PVD (of
gelijkaardig)



Mengkraan wastafel

€ 325

Brauer Gunmetal Edition
inbouw wastafelkraan - gebogen
uitloop - rozetten - hendel 1
rechts - geborsteld gunmetal
PVD (of gelijkaardig)



Kraan handenwasser

€ 160

Brauer Gunmetal Edition
fonteinkraan geborsteld
gunmetal PVD (of gelijkaardig)



Handenwasser toilet

€ 319

Xellanz Emma (of gelijkaardig)



Spiegel badkamer

€ 350

BRAUER Ruby Deluxe spiegel -
100 rond met indirecte LED (of
gelijkaardig)



Toilet

€ 299

QeramiQ Dely Swirl
Wandcloset (of gelijkaardig)



Bad (enkel unit 4)

€ 900

Adema Quattro half vrijstaand
bad - 180x80x58cm (of
gelijkaardig)



Badmengkraan (enkel unit 4)

€ 1125

Brauer Gunmetal Edition
badthermostaat met badset -
staafhanddouche - geborsteld
gunmetal PVD (of gelijkaardig)



Bijlage: Toestellen Keuken

Keukenkraan

€ 416,57

Franke Keukenkraan Atlas Neo
draaibare uitloop pvd gun
metal



Spoelbak

€ 398,51

Royal series 50sp-gun metal
500X400



Afvalemmers

€ 246,53

Rvs trio-master 40DT 1 X 16L +
2 X 8L



Koelkast

€ 743,71

Zanussi ZEAE12ES - KOELKAST
INBOUW met vriesvak 122.5 CM



Heteluchtoven

€ 909,08

Zanussi ZVEKM6KN heteluchtoven
met microgolf



Vaatwasser

€ 743,79

Zanussi ZDLN 5531
vaatwasser 60 cm D-label



Kookplaat+ Afzuiging

€ 1983,47

Zanussi ZICK845K inductie
kookplaat met afzuiging, bridge
functie, 80 CM

