

SCHEIHAGENSTRAAT 29 & 29A, 2550 KONTICH

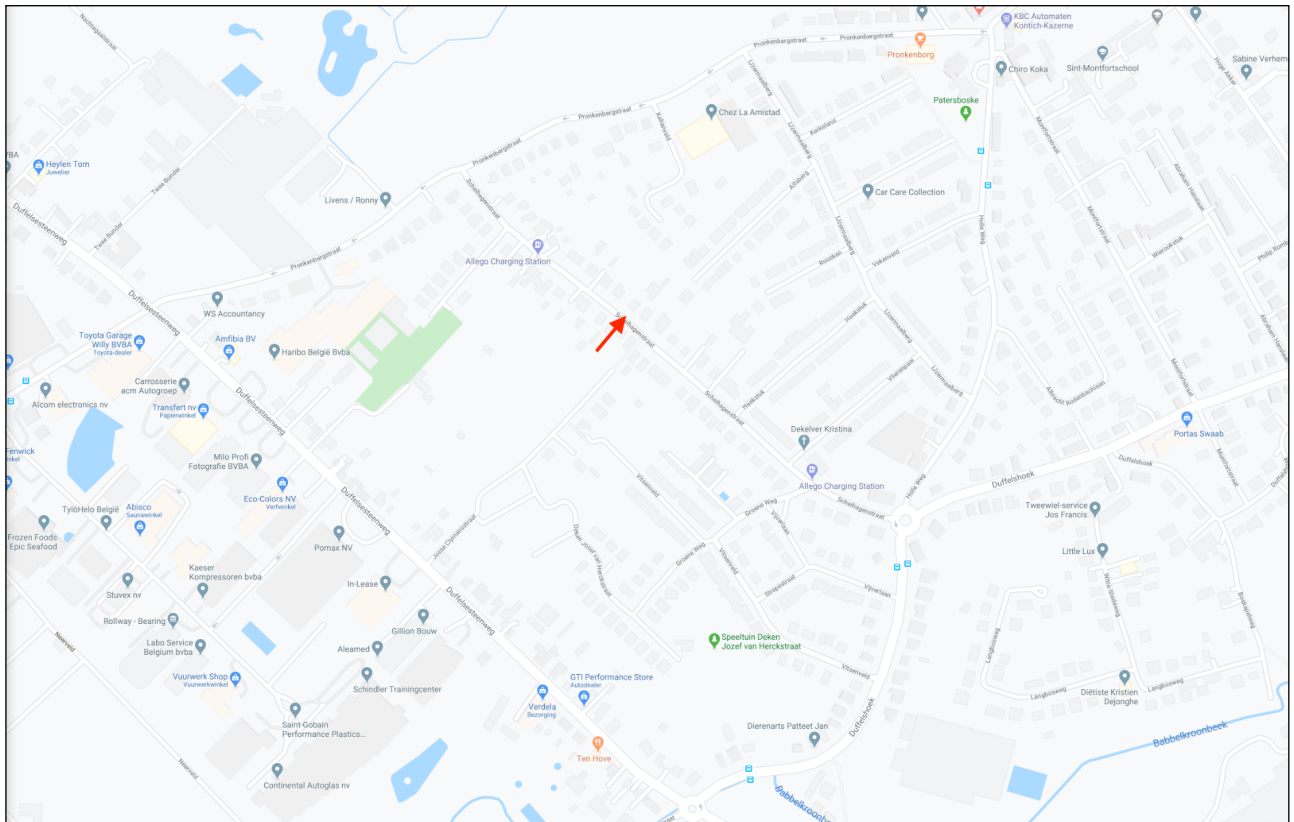
2 GEKOPPELDE NIEUWBOUW WONINGEN

MET INPANDIGE GARAGE



VERKOOPLASTENBOEK





BOUWHEER:

Van Laerhoven BV
Bredabaan 843
2930 Brasschaat
Tel 03 633 33 16
info@vanlaerhoven.be

ARCHITECT:

Arch. Gert Colliers
Alfsberg 21
2550 Kontich
Tel 03 458 03 26
gert.colliers@cenc-architecten.be

INGENIEUR STABILITEIT:

Boden Architecten & Ingenieurs BV
Kapellensteenweg 461
2920 Kalmthout
Tel 03 620 21 70
info@studiebureauboden.be

EPB – VERSLAGGEVING:

VEILICO BV
Visserij 24
2910 Essen
Tel 03 667 22 83
info@veilico.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR:

VEILICO BV
Visserij 24
2910 Essen
Tel 03 667 22 83
info@veilico.be

LEVERANCIERS:

VASCO Keukens
NORDEX Binnendeuren
SCHRAUWEN Sanitair
RG Tegels

Inhoud

1	Algemene Projectgegevens	4
1.1	Voorstelling van het project	4
2	Ruwbouw woningen	6
2.1	Grond- en funderingswerken	6
2.2	Rioleringen	6
2.3	Buitenmuren	6
2.4	Binnenmuren	6
2.5	Vochtisolatie	6
2.6	Thermische isolatie	6
2.7	Akoestische isolatie	7
2.8	Bouwwerken in beton	7
2.9	Bouwwerken in staal	7
2.10	Vloerplaten	7
2.11	Rook- en verluchtungskanalen	7
2.12	Dakafwerking platte daken	7
2.13	Regenwaterafvoeren	7
2.14	Buitenschrijnwerk, beglazing en vulelementen	7
2.15	Dorpels	8
2.16	Buitenaanleg	8
3	Afwerking	8
3.1	Pleisterwerken	8
3.2	Binnenschrijnwerk	8
3.3	Vloerafwerking	8
3.4	Keuken	9
3.5	Sanitaire installatie	9
3.6	Ventilatie	10
3.7	Elektrische installatie	10
3.8	Verwarmingsinstallatie	12
3.9	Brandbestrijding	12
4	Allerlei	12
4.1	Plannen	12
4.2	Erelonen architect en ingenieur	13
4.3	Nutsvoorzieningen	13
4.4	Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen	13
4.5	Wijzigingen door de kopers	13
4.6	Voorverwarming van het gebouw	14
4.7	Werfbetreding – interventie van de koper	14
4.8	Verzekering	15
4.9	Opkuis	15
4.10	Diversen	15
4.11	Bijkomende kosten	15
4.12	Verkoop	16

1 Algemene Projectgegevens

1.1 Voorstelling van het project

1.1.1 Concept

Op 600m van de kerk van Kontich-Kazerne bevindt zich de Scheihagenstraat, een rustige woonstraat die recent werd heraangelegd met veel aandacht voor verkeersveiligheid en groen (toegelaten snelheid max. 30km/u).

Na afbraak van een verouderde vrijstaande woning wordt een stijlvol bouwproject gerealiseerd bestaande uit twee gekoppelde halfopen woningen met inpandige garage. De woningen beschikken elk over een tuinterras aansluitend op de leefruimte van de woning. Een tweede (overdekt) terras achterin de tuin met aansluitend een tuinberging kan voorzien worden mits meerprijs.

De woningen bevinden zich op wandelafstand van het centrum van Kontich-Kazerne met alle nodige voorzieningen. Op het einde van de straat, aan het rond punt met de Duffelshoek, bevindt zich een bushalte. Er is eveneens een vlotte verbinding met het treinstation Kontich-Lint, met het centrum van Kontich, en met een ruim aanbod van baanwinkels en supermarkten in de onmiddellijke omgeving.

Het uitgangspunt voor het project is een stijlvolle en hedendaagse architectuur, die focust op kwaliteitsvol wonen.

1.1.2 Opbouw

De woningen zullen opgetrokken worden volgens de plannen en onder toezicht van de architect en de ingenieur. Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.



1.1.3 Beschrijving van de woningen

Beide kavels hebben een grondoppervlakte van 420 m². De woningen hebben een gevelbreedte van 7m en een bouwdiepte van 15m. Beide woningen samen vormen visueel één geheel. De straatgevel is naar het zuidwesten gericht.

Indeling van de woning:

De inkomhal met toilet en ruimte voor vestiaire geeft toegang tot de garage en de ruime leefruimte met open keuken. Vanuit de leefruimte geeft de trap toegang tot de verdieping: deze omvat een mezzanine/bureau, en een af te sluiten nachthal die toegang geeft tot 3 ruime slaapkamers, een dressing/berging, 2 badkamers en een afzonderlijk toilet.



Aansluitend aan de leefruimte van de woning bevindt zich een terras.

2 Ruwbouw woningen

2.1 Grond- en funderingswerken

Uitvoering van alle nodige graafwerken voor de funderingen en de vloerplaat. Uitvoering funderingen op basis van de grondsonderingen, het architectuurplan en de ingenieursstudie, zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. Onder de funderingswanden wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een geleidingslus, conform de geldende reglementeringen. Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Bodemstalen worden geanalyseerd door een bodemsaneringsdeskundige en op basis van het resultaat wordt de bestemming van de uitgegraven grond bepaald.

De fundering van de woning is opgebouwd uit funderingsbalken en een vloerplaat op volle grond, conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

2.2 Rioleringen

Het volledig rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in ronde hittebestendige PVC buizen en voorzien van de nodige hulpstukken. Ze beantwoordt aan de technische normen en het hemelwaterdecreet. De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken.

Buiten het gebouw zijn alle rioolleidingen ingewerkt in de ondergrond. Het fecaliënwater wordt volledig gescheiden van het sanitair circuit en naar een septische put van 2300 liter afgevoerd.

Er wordt een ondergrondse infiltratievoorziening geplaatst voor regenwater conform de vergunning.

Een regenwaterput voor de recuperatie van regenwater (spoelen toiletten) is niet verplicht aangezien alle platte daken voorzien worden van een extensief groendak, maar kan worden voorzien mits meerprijs.

Er zullen PVC wachtleidingen gelegd worden voor de aansluiting van de nutsleidingen van de rooilijn tot aan de woningen.

2.3 Buitenmuren

De buitenmuren zijn opgebouwd uit een dragend binnenspouwblad in snelbouwsteen of kalkzandsteen, isolatie conform de eisen van het EPB-rapport en een bekleding met gevelbepleistering/parement (conform de architectuurplannen) als afwerking. De isolatie wordt door middel van isolatieclips tegen het binnenspouwblad gehouden. Er wordt een plint van blauwe hardsteen voorzien ter hoogte van de aanzet van de buitenafwerking. Inwerking van alle nodige waterkerende folies is voorzien.

2.4 Binnenmuren

Alle dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen of kalkzandsteen, niet dragende muren in snelbouwsteen of gipsblokken. Deze muren worden afgewerkt met spuitpleister.

2.5 Vochtisolatie

Inwerking van alle nodige waterkerende folies of roofingbanden in binnen- en buitenmuren.

Een laag gewapend bitumen of een gewapende folie wordt geplaatst:

- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond
- overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering

2.6 Thermische isolatie

Voldoet aan de EPB-eisen van toepassing op een BEN-woning: E-peil $\leq$ E30 / S-peil $\leq$ E31

- buitenmuurisolatie: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie
- vloerisolatie gelijkvloers: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie
- dakisolatie plat dak: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie
- schrijnwerk en beglazing: conform EPB-studie
- hernieuwbare energie: zonneboiler of fotovoltaïsche installatie conform EPB-studie

Fiscaal voordeel BEN-woning: bij een E-peil van maximaal E30 heeft u recht op een korting van 50% op de onroerende voorheffing en dat gedurende 5 jaar.

(Mits een meerprijs kan een E-peil van maximaal E20 worden gerealiseerd: dit geeft u recht op een korting van 100% op de onroerende voorheffing, gedurende 5 jaar.)

2.7 Akoestische isolatie

De scheidingsmuur tussen de beide woningen wordt ontubbeld en voorzien van akoestische isolatie volgens EPB studie.

2.8 Bouwwerken in beton

Alle betonconstructies worden uitgevoerd volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.
Deur- en raamlateien zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

2.9 Bouwwerken in staal

Alle staalconstructies worden uitgevoerd volgens de studie van de stabiliteitsingenieur en zijn behandeld tegen corrosie.

2.10 Vloerplaten

Vloerplaten boven de verschillende bouwlagen worden uitgevoerd in gewapend beton (predallen) conform de studie van de ingenieur stabiliteit.

2.11 Rook- en verluchtingskanalen

Op meerdere plaatsen zijn er gemetste schachten met daarin de verticale kanalen/buizen voor CV, ventilatie-unit, droogkast en afvoeren naar riolering.

Volgende rook- en luchtafvoeren zijn voorzien:

- rookgasafvoer voor gesloten gaswandketel van CV/sanitair water
- aan- en afvoer van ventilatie-unit volgens richtlijnen van het EPB-verslag
- aansluiting voor luchtafvoer droogkast

2.12 Dakafwerking platte daken

Afwerking platte daken met dampscherm, gespoten isolatiemateriaal en meerlaagse bitumen dakbedekking. De dakdichting bestaat uit een meerlagig bitumineus membraan, geplaatst volgens de regels van de kunst. Doorvoeren voor de ontluchting, ventilatiesysteem en CV-installatie worden geplaatst volgens de plannen van de architect. Dakopstanden worden afgewerkt met een aluminium dakrand.

De platte daken van de woningen worden voorzien van een extensief groendak.

2.13 Regenwaterafvoeren

Alle regenwaterafvoeren in het zicht worden uitgevoerd in zink.

2.14 Buitenschrijnwerk, beglazing en vulelementen

Uitvoering in thermisch onderbroken aluminium profielen, in een RAL kleur volgens de plannen van de architect. Er wordt gebruik gemaakt van superisolerende beglazing die voorzien wordt volgens de huidige glasnorm en volgens de richtlijnen van het EPB-verslag. Zoals aangegeven op de plannen wordt de aluminium beplating opgekleefd en achtergevuld met PUR-isolatie.

Het inkomdeurgeheel met de automatische sectionaalpoort wordt bekleed met een houten beplanking, type thermowood ayous of gelijkwaardig naar keuze van de architect.

2.15 Dorpels

Deur- en raamdorpels op het gelijkvloers worden uitgevoerd in grijs geschuurde arduin met een dikte van 5cm met lekgroef. Op de eerste verdieping worden aluminium raamdorpels toegepast.

2.16 Buitenaanleg

Bij elke woning zal ter hoogte van de garage en inkomdeur een verharding voorzien worden met grijze betonklinkers. Aan de achterzijde van de woning wordt een terras aangelegd in grijze betonklinkers.

Achterin de tuin kan een bijgebouw worden voorzien mits meerprijs, bestaande uit een bergruimte en een overdekt terras. Dit is alvast zo mee opgenomen in de bouwvergunning.

Tussen de beide achtertuinten wordt op de perceelsgrens een draadafsluiting voorzien. De voor- en achtertuin zal worden genivelleerd en ingezaaid met gras.

3 Afwerking

3.1 Pleisterwerken

Alle zichtbaar blijvende wanden en plafonds in de woning worden met bepleistering afgewerkt. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt. Indien dit nodig blijkt (wegwerken van buizen, leidingen,...) zal de afwerking in gipskartonplaten of MDF voorzien worden. De uit te voeren bezettingswerken houden niet in dat de muren en plafonds schilderklaar worden afgeleverd. Bezettingsscheuren ten gevolge van het zetten van het gebouw zijn niet onder garantie.

De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalaniseerde metaalprofielen. Dagkanten van de ramen worden bepleisterd. Alle plafonds zijn met spuitpleister afgewerkt tenzij een verlaagd plafond wordt toegepast.

3.2 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren in de woning bestaan uit schilderklare deurvleugels met tubespaanvulling en zijn voorzien van dagslot en inox deurkruk. Elke deur heeft een houten deurkozijn om te schilderen. Standaarddeur voorzien aan **€ 255,00 /deur excl. BTW.**

Trap

De trap naar de 1ste verdieping wordt voorzien in hout. Hierbij wordt een leuning mee voorzien.

3.3 Vloerafwerking

3.3.1. Vloerisolatie

PUR-hardschuim wordt gespoten op alle betonvloeren.

3.3.2. Chape

Er zal een gewapende cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast afhankelijk van de keuze van vloerafwerking door de kopers. Dit kan wel enkel indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

3.3.3. Tegelvloer

Overal te voorzien, uitgezonderd in de slaapkamers.

De voorziene vloertegels (formaat 30x30 en/of 45x45) hebben een particuliere aankoop prijs van **€ 30,00/m² (excl. BTW).** De plinten zijn van dezelfde soort als de gebruikte vloertegels en hebben een particuliere aankoop prijs van **€ 12,00/lm (excl. BTW).**

De kopers kunnen kiezen uit stalen voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal. Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde zal er een verrekening dienen te gebeuren.

In het budget inbegrepen: vloeren volgens een normaal recht patroon, snijverlies, de aankoopwaarde van de raamtabletten, tussendeurdorpels of profielen en plinten. Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, gerectificeerde tegels, speciale voegselkleuren of omwille van bepaalde plaatsingseisen een plaatsingsmeerprijs wordt aangerekend.

3.3.4. Parket

Indien de koper kiest om een parketvloer te plaatsen, zal er met volgende zaken rekening gehouden worden:

De hoogwaardige kwaliteit van parket kan enkel gehaald worden als deze delicate materialen op een adequate en gepaste manier worden verwerkt.

De totale dikte van parket en onderparket is begrensd in functie van de totale vloeropbouw en de minimum diktes van de verschillende lagen. De uiteindelijke opleveringsdatum bij keuze van parket is sterk afhankelijk van een aantal factoren zoals de dikte van de onderliggende chape, de vochtigheid van het klimaat buiten (seizoen, weersomstandigheden, wind, ...), het klimaat in het gebouw (vochtigheidsgraad, temperatuur en ventilatie) dat sterk afhankelijk is van de al dan niet in gebruik zijnde verwarming in de aanpalende woningen en de graad van afwerking aldaar.

Bij de keuze van parket is de uiteindelijke opleveringsdatum dan ook enkel vast te leggen na het vaststellen van een aanvaardbare vochtigheidsgraad van de chape.

3.3.5. Laminaat

Laminaat is voorzien in de slaapkamers en dit voor een particuliere aankoopprijs van **€ 25,00/m² (excl. BTW)**. Standaard plinten incl. bijpassend profiel met particuliere aankoopprijs van **€ 7,00/lm (excl. BTW)**. Standaard ondervloer 2 mm PU wordt gratis aangeboden. De kopers kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal. Voor keuze van laminaat en toebehoren met een hogere handelswaarde of voor keuze van andere type vloer (parket, kurk en vinyl) zal een verrekening dienen te gebeuren.

3.3.6. Muurtegels

Te voorzien in badkamer en keuken met een particuliere aankoopprijs van **€ 30,00/m² (excl. BTW)**, formaat 20 x 20 cm en/of 25 x 40 cm, inclusief voegwerken.

In de badkamer: enkel rondom het bad met een max. van 30 cm hoog en douche van vloer tot plafond

In de keuken: muurtegels enkel boven aanrecht (en tussen hangkasten) met een max. van 4 m²

Het is mogelijk dat er voor bepaalde plaatsingsverbanden, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, gerectificeerde tegels, speciale voegselkleuren of omwille van bepaalde plaatsingseisen een plaatsingsmeerprijs wordt gerekend. De kopers kunnen kiezen uit stalen voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal. Voor keuze van muurtegels met een hogere handelswaarde zal een verrekening dienen te gebeuren.

3.3.7. Venstertabletten

Aan alle ramen waarvan de onderzijde niet samenvalt met het niveau van de afgewerkte vloer worden de dagkanten standaard afgewerkt met pleisterwerk.

Indien de koper dit wenst, kunnen mits meerprijs venstertabletten in natuursteen worden voorzien.

3.4 Keuken

Voor de keuken is een globaal budget voorzien van **€ 14 000,00 (excl. BTW)**. Dit omvat alle werken nadat de pleisterwerken en vloerwerken uitgevoerd zijn. Het omvat levering en plaatsing van kasten, werkbladen, spoeltafel, vaste keukenapparaten, dampkap, kranen en aansluitingen.

De koper is vrij om de keuken te laten ontwerpen met extra voorzieningen, mits verrekening.

De koper kan, in overleg met de keukenleverancier, de indeling uitwerken naar zijn eigen wensen, mits rekening te houden met afmetingen, ramen, deuren en verluchtingen. Als de afwerking van het gebouw al vordert vooraleer de koper de keuken kiest, worden elektriciteit en sanitair al ingewerkt naar de inzichten van de aannemer.

3.5 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de lokale watermaatschappij.

In de woningen is er een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen, kranen, badkamermeubelen en WC's van **€ 5 000,00 (excl. BTW)**.

Toestellen, naar keuze van de koper, te kiezen in sanitaire zaak voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal en aan de aannemer mee te delen. De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Het badkamermeubel dient volledig (d.w.z. meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keukenleverancier. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget.

Enkel het standaardmeubel is inbegrepen in de prijs. Meerkost voor een ander meubel dan het standaardmeubel dient te worden verrekend.

De budgetten van de sanitaire installatie en de keuken zijn cumuleerbaar en te herverdelen.

De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van het waterleidingnet en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper.

3.6 Ventilatie

De verluchting van de woning wordt uitgevoerd conform het EPB- en ventilatieverslag.

De woning zal worden geventileerd volgens systeem D, hetgeen inhoudt dat er constant lucht verdeeld en afgezogen wordt via ventilatieroosters. Ventilatiesysteem D gaat de af- en aanvoer van lucht in balans houden wat ideaal is voor het leefcomfort, het hoogste temperatuurcomfort, geluidscomfort en een sublieme luchtkwaliteit.

Systeem D: de ventilatie units type D zijn ontwikkeld voor toepassing van ventilatie in combinatie met **warmteterugwinning**. De verschillende uitvoeringen zorgen voor een afzuiging in de zogenaamde 'natte' ruimtes zoals badkamer, WC, wasplaats, bergruimte en keuken. Gelijktijdig wordt verse lucht toegevoerd in woon- en slaapkamers. Tussen de afgevoerde en toegevoerde lucht vindt warmteoverdracht plaats, wat de woning zeer energiezuinig maakt.

3.7 Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

3.7.1. Leidingen:

Alle leidingen worden verzonken geplaatst en onzichtbaar weggewerkt. In de garage wordt een zekeringenkast in opbouw voorzien met automatische zekeringen.

3.7.2. Schakelaars:

De schakelaars zijn van een gekeurd type (vergelijkbaar met NIKO, type original, kleur wit). De normale plaatsing gebeurt op ± 110 cm hoogte.

3.7.3. Stopcontacten:

De stopcontacten zijn van een gekeurd type (vergelijkbaar met NIKO, type original, kleur wit). De plaatsing gebeurt normaal ± 25 cm boven de afgewerkte pas, behalve bv. boven keuken werkblad of lavabomeubel badkamer.

3.7.4. Verlichtingstoestellen:

Aan elk terras komt er 1 identiek buitenverlichtingsarmatuur, type armatuur wordt bepaald door aannemer in overleg met architect. Verder zijn er geen armaturen voorzien.

3.7.5. Voorzieningen in de woning:

1. Inkomhal

- 1 lichtpunt met 2 bedieningen
- 1 enkel stopcontact
- 1 deurbel aan inkomdeur

2. nachthal:

- 1 lichtpunten met 2 bedieningen
- 1 enkel stopcontact

3. WC gelijkvloers:

- 1 lichtpunt met 1 bediening

4. WC verdieping:

- 1 lichtpunt met 1 bediening

5 Leefruimte:

- 2 lichtpunten met 2 dubbele bedieningen
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting TV met bijhorende UTP (keuze Proximus/Telenet)
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting internet
- voeding voor thermostaat
- binnenpost videofonie

6. Keuken:

- 2 enkele lichtpunten met 1 enkele en 1 dubbele bediening
- 3 dubbele stopcontacten aanrecht
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 aansluiting kookplaat
- 1 stopcontact vaatwasser

7. Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt met 1 bediening
- 1 dubbel stopcontact en 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV met bijhorende UTP (keuze Proximus/Telenet)
- 1 aansluiting internet

8. Slaapkamer 2:

- 1 lichtpunt met 1 bediening
- 1 dubbel stopcontact en 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV met bijhorende UTP (keuze Proximus/Telenet)
- 1 aansluiting internet

9. Slaapkamer 3:

- 1 lichtpunt met 1 bediening
- 1 dubbel stopcontact en 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV met bijhorende UTP (keuze Proximus/Telenet)
- 1 aansluiting internet

10. Dressing:

- 1 lichtpunten met 1 bediening
- 1 enkel stopcontact

11. Badkamer 1:

- 1 lichtpunt met 1 bediening (waar nodig wordt de schakelaar in de inkom-/nachthal geplaatst met verkliklampje)
- 1 lichtpunt boven spiegel met 1 bediening
- 2 enkele stopcontacten
- 1 stopcontact voorzien voor elektrische sierradiator (indien de koper een sierradiator wenst, dient hij deze zelf te voorzien.
- schakelaar voor bediening ventilatie

12. Badkamer 2:

- 1 lichtpunt met 1 bediening (waar nodig wordt de schakelaar in de inkom-/nachthal geplaatst met verkliklampje)
- 1 lichtpunt boven spiegel met 1 bediening
- 2 enkele stopcontacten
- 1 stopcontact voorzien voor elektrische sierradiator (indien de koper een sierradiator wenst, dient hij deze zelf te voorzien.
- schakelaar voor bediening ventilatie

13. Terras:

- 1 lichtpunt met 1 bediening (in naastliggende leefruimte)
- 1 spatwaterdicht stopcontact (half inbouw)

14. Garage:

- 1 lichtpunt met 1 bediening
- 7 enkele stopcontacten

15. Bureau/zithoek:

- 1 lichtpunt met 1 bediening
- 1 dubbel stopcontact en 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV met bijhorende UTP (keuze Proximus/Telenet)
- 1 aansluiting internet

16. Algemeen:

- Schema en keuring
- Verdeelkast
- Tellerkast
- Videofonie
- rookmelder (3 stuks)

3.8 Verwarmingsinstallatie

Er wordt **vloerverwarming** voorzien. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

De uitvoerder staat in voor de berekening van de warmteverliezen (per lokaal), de kringdebieten uitgaande van een regime 48/38°C of lager, het dimensioneren van de leidingdiameters (watersnelheid <1m/s) en van de warmteafgifte en afmeting van de vloerverwarming.

De warmteverliezen worden berekend op basis van de meest recente norm.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C en waterregime van 80/60°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

leefruimte en keuken:	22 °C
badkamers:	22 °C
slaapkamers:	20 °C (ifv bureau- of studieruimte)
toilet :	niet verwarmd

De CV-combiketel is van het condenserende type (gesloten toestel) met circulatiepomp met pompregeling.

De kostprijs voor de globale aansluiting op het gasnet zijn ten laste van de koper.

De kosten voor de indienststelling van de gasmeter zijn ten laste van de koper.

3.9 Brandbestrijding

De woning wordt voorzien van autonome rookmelders conform de wettelijke verplichtingen.

4 Allerlei

4.1 Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking van de woning, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. Meubels, ingemaakte kasten of andere elementen welke voorkomen op plannen en niet beschreven zijn in het verkooplastenboek, dienen beschouwd te worden als illustratief en maken geen deel van de verkoop.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen (bv. kokers).

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect op basis van het verkavelingsplan van de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Als verletdagen gelden deze die zijn opgenomen in het dagboek der werken of in verslagen van de werfvergaderingen. Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare werkdagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0 °C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn. Bijgevolg wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd met deze niet-werkbare dagen alsook met het aantal dagen dat er door gevolgschade niet gewerkt kan worden omwille van dit slechte weer (bijv. onbereikbaarheid van het terrein) of ten gevolge van overmacht. Deze laatste worden in de werfverslagen genoteerd.

4.2 Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

4.3 Nutsvoorzieningen

De meteropstelling wordt geplaatst conform de voorschriften van de nutsvoorzieningsmaatschappijen.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) tot in de woning zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om alle werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Er zal een coördinatiefee van 15% aangerekend worden op de kosten van de nutsvoorzieningen.

4.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer aan hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte woning. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer betreffende keuze van materialen, kleuren, enz.

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, als gevolg van de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW (tenzij specifiek anders vermeld), van de materialen. De plaatsingskost is daar waar expliciet vermeld in de opgegeven waarden omvat.

4.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Alle hieraan gekoppelde kosten (o.m. administratieve, studie- en uitvoeringskosten) zijn ten laste van de koper. De koper kan de verkoper met deze wijzigingen gelasten, op voorwaarde dat de opdrachten in het bezit van de verkoper worden gesteld minstens vijftig kalenderdagen voor de uitvoering der werken, waarop de wijzigingen betrekking hebben. Dit teneinde de verkoper de mogelijkheid te geven om de raadgevend ingenieur of deskundige te raadplegen. De uitvoeringstermijn

wordt verlengd met de tijd nodig voor de uitvoering en de voorbereiding van deze supplementaire werken als volgt: per schijf van € 400 (excl. BTW) meerwerk, zal een bijkomende termijn van 1 werkdag worden toegekend. Bij de aanvaarding of ondertekening van de meerwerken zal er een voorschot van 40% dienen betaald te worden. De overige 60% wordt gefactureerd volgens vordering der werken. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw of de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met al 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 aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

De budgetten van de sanitaire installatie en de keuken zijn cumuleerbaar en te herverdelen.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer en/of architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 30%.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij het expliciet in de bijzondere voorwaarden van de verkoopovereenkomst genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

De beschrijving in de bijzondere voorwaarden van de verkoopovereenkomst is de enige uitzondering die voorrang heeft op dit lastenboek.

4.6 Voorverwarming van het gebouw

Ten einde de afwerking en de droogtijd van de woning te versnellen en op een kwalitatief degelijke manier de binnenschrijnwerken en andere afwerkingen van de woning te kunnen aanvatten, kan de aannemer de verwarming van de woning in bedrijf stellen vóór de voorlopige oplevering. Het verbruik van deze verwarming is ten laste van de koper.

4.7 Werfbetreding – interventie van de koper

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak, en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper noch vanwege de aannemer of de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, water, enz.. Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

Het is de koper niet toegelaten om voor de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of werken te laten uitvoeren door derden niet aangesteld door de verkoper. Het uitvoeren, laten uitvoeren of in gebruik nemen van het goed wordt beschouwd als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

4.8 Verzekering

De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader.

Vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering zal de koper zijn woning verzekeren met de gebruikelijke dekkingen.

4.9 Opkuis

De woning zal door de bouwheer éénmaal veegschoon worden opgeleverd, dit wil zeggen vrij van enig werfmateriaal of puin. Bij ingebruikname van de woning wanneer de werf nog bezig is, zal de bewoner instaan voor de opkuis van zijn woning. (hij mag geen gebruik maken van eventuele geplaatste afvalcontainers)

Het grondig reinigen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, valt ten laste van de koper.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor indringen van vuil door uitvoering van de werken. De bewoner zal alle maatregelen treffen om indringen van vuil zoveel mogelijk te beperken. Hij zal de last die werfactiviteiten met zich meebrengen aanvaarden.

4.10 Diversen

Om de vluggere bewoonbaarheid en hygiëne van de woning te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen, kan de bouwheer de centrale verwarming van de woning aanwenden. De kosten hiervan zijn ten laste van de koper. Dit kan tevens voorkomen wanneer het verwarmen noodzakelijk is ten behoeve van de beoogde planning van de werken (bv. de uitvoering van parket- of laminaatvloeren).

Eenmaal een woning opgeleverd is, zullen de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Werken die niet expliciet vermeld staan in dit lastenboek of de verkoopovereenkomst zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Enkel de plannen gevoegd en ondertekend bij deze overeenkomst hebben rechtsgeldigheid. De overige plannen zijn informatief en hebben geen contractuele waarde.

De koper zal door de bouwheer gecontacteerd worden wanneer hij de keuze van afwerkingsmaterialen dient te bevestigen. Bij de keuze zal de koper dan bijzonder aandacht besteden aan de besteltijden. Uitzonderlijke besteltijden zullen datum van oplevering verlaten.

Keuzes die te laat doorgegeven worden, kunnen aanleiding geven tot meerwerken en zullen een latere opleveringsdatum tot gevolg hebben. Per schijf van € 400 (excl. BTW) wordt de opleveringsdatum met 1 dag verlengd. Voor elke dag dat een factuur laattijdig wordt betaald, wordt de opleveringsdatum met evenveel dagen in de toekomst verplaatst.

De koper zal ook zaken kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Hij zal zijn plan bij elke leverancier meenemen en als basis gebruiken. Wijzigingen zullen op voorhand met de architect besproken en voorgelegd worden aan de bouwheer.

Wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de bouwheer worden niet aanvaard.

4.11 Bijkomende kosten

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

- de BTW op de constructies
- de registratiekosten op het grondaandeel
- de erelonen en kosten voor de verkavelingsakte en verkoopakte
- de kosten voor aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen zijnde water, elektriciteit, gas, telefoon, FM, distributie en riolering
- drukverhogingstoestel voor water (indien noodzakelijk)

4.12 Verkoop

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte:

- de verkavelingsakte
- de stedenbouwkundige vergunning
- de plannen
- de bestekken, zijnde het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen
- het post-interventiedossier met gegevens van installaties en gebouw
- het EPB-certificaat

De sleutel(s) wordt pas overhandigd na betaling van het saldo bij voorlopige oplevering en na notariële akte.

Dit bestek bevat 4 hoofdstukken en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie. De bijgevoegde 3D-visualisaties zijn eveneens louter ter illustratie.

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 drie exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. De verkoper van de grondaandelen tekent ter kennisname. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper(s)
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper van de constructies
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper van de grondaandelen
ter kennisname