

COMMERCIEEL LASTENBOEK

Meergezinswoning Gitsestraat

Gitsestraat lot 90,
8800 Roeselare
8 appartementen



VERKOOPSLASTENBOEK**Appartementen**

App. 1.01 : Gitsestraat 2 / 0011
App. 1.02 : Gitsestraat 2 / 0012
App. 1.03 : Gitsestraat 2 / 0013
App. 1.04 : Gitsestraat 2 / 0014
App. 2.01 : Gitsestraat 2 / 0021
App. 2.02 : Gitsestraat 2 / 0022
App. 2.03 : Gitsestraat 2 / 0023
App. 2.04 : Gitsestraat 2 / 0024

BOUWHEER - PROMOTOR**HECTAAR nv**

Armoedestraat 40 bus 51, 8800 Roeselare

www.hectaar.be

**HECTAAR****ARCHITECT****GC architecten bv**

Veldstraat 74, 8760 Meulebeke

www.gcarchitecten.be



Inhoudsopgave

0. ALGEMEEN	6
0.1. BESCHRIJVING	6
0.2. DOCUMENTEN	7
1. DE RUWBOUW.....	8
1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN.....	8
1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS.....	8
1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN.....	8
1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING	8
1.3. DRAAGSTRUCTUUR	8
1.3.1. STABILITEITSSTUDIE	9
1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN	9
1.5. GEVELAFWERKING	9
1.6. DAKAFWERKING	9
1.6.1. PLATTE DAKEN.....	9
1.7. VERHARDING EN TERRASSEN	9
1.8. ISOLATIE.....	9
1.8.1. VOCHTBARRIERE	10
1.8.2. THERMISCHE ISOLATIE	10
1.8.3. AKOESTISCHE ISOLATIE.....	10
1.9. DORPELS.....	10
1.10. BUITENSCHRIJNWERK	10
1.10.1. BUITENSCHRIJNWERK	10
1.10.2. SLUITWERK	11
1.11. RIOLERING	11
2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN APPARTEMENTEN.....	12
2.1. INKOMZONE	12
2.2. TRAPPENHAL.....	12
2.3. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS)	12
2.4. FIETSENSTALLING	12
2.5. PLEISTERWERKEN	12
2.6. VLOERBEKLEDING	13

2.6.1.	VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS	13
2.7.	ELEKTRICITEIT	13
2.7.1.	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	13
2.8.	VIDEOFONIE	14
2.9.	LIFTEN	14
2.9.1.	Personenlift	14
2.10.	BRANDBEVEILIGING	14
2.11.	SCHILDERWERKEN	14
2.11.1.	BINNENSCHILDERWERKEN	14
3.	DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	15
3.1.	PLEISTERWERKEN – CEMENTERING	15
3.2.	WANDBETEGELING	15
3.3.	VLOERBEKLEDING	15
3.3.1.	TEGELVLOEREN	15
3.3.2.	PLINTEN	15
3.3.3.	VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS	15
3.4.	BINNENSCHRIJNWERK	15
3.4.1.	BINNENSCHRIJNWERK	15
3.4.2.	SLUITWERK	16
3.5.	KEUKEN	16
3.6.	SANITAIR	16
3.6.1.	AFVOERLEIDINGEN	16
3.6.2.	LEIDINGEN VOOR WARM EN KOUD WATER	17
3.6.3.	WARM WATER PRODUCTIE	17
3.6.4.	KOUD WATER	17
3.6.5.	HEMELWATER	17
3.6.6.	SANITAIRE TOESTELLEN	17
3.7.	ELEKTRICITEIT	17
3.7.1.	APPARTEMENTEN	18
3.7.2.	PRIVATE BERGINGEN	18
3.8.	VENTILATIE	19
3.9.	VIDEOFONIE BIJ APPARTEMENTEN	19
3.10.	VERWARMING	19
3.11.	SCHILDERWERKEN	20
3.11.1.	BINNENSCHILDERWERKEN	20

3.12. OPLEVERING.....	20
3.13. BUITENAANLEG.....	20
4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN.....	21
4.1. PRINCIPE	21
4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING	21
4.3. WIJZIGINGEN	21
4.4. MATERIALEN.....	22
4.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN	22
4.6. DIVERSE	22

0. ALGEMEEN

0.1. BESCHRIJVING APPARTEMENTEN

ALGEMEEN

- Inkomzone voorzien van 8 brievenbussen, videofoon & beglaasde voordeur. Toegang tot gemeenschappelijke trappenhal via de beglaasde voordeur met elektrisch slot;
- Gemeenschappelijke trappenhal met toegang tot de personenlift en betonnen trap naar bovenliggende verdiepingen;
- 8 privatieve overdekte autostelplaatsen, gemeenschappelijk tellerlokalen voor warmtenet, water en elektriciteit, vuilnisberging, 8 private bergingen en een poetsberging;
- Op de site bevindt zich een overdekte fietsenstalplaats om 16 fietsen te stallen;

GELIJKVLOERS

- Circulatiekernen met trap en personenlift;
- 8 privatieve overdekte autostelplaatsen;
- Tellerlokaal (elektriciteit / water/ warmtenet);
- Lokaal voor warmtenet;
- Vuilnisberging;
- Poetsberging;
- Overdekte fietsenstalplaats.

VERDIEPINGEN

- Via de trappen en personenlift bereikt de verschillende niveaus;
- Niveau 1 :
 - App. 1.01, App. 1.02, App. 1.03 en App. 1.04
 - App. 1.01 en App. 1.04: 1 slaapkamer met elk privaat terras;
 - App. 1.02 en App. 1.03: 2 slaapkamers met elk privaat terras;
- Niveau 2 :
 - App. 2.01, App. 2.02, App. 2.03 en App. 2.04
 - App. 2.01 en App. 2.04: 1 slaapkamer met elk privaat terras;
 - App. 2.02 en App. 2.03: 2 slaapkamers met elk privaat terras;

0.2. DOCUMENTEN

ARCHITECTUUR, STABILITEIT EN EPB

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door **GC architecten bv** uit Meulebeke, volgens de stabiliteitsstudie, opgemaakt door **COBE ingenieurs bv, Rijselstraat 236, 8200 Brugge** en volgens de EPB verslaggever **Buro Vector, Oude Mesenweg 10A, 8940 Wervik**. De bouwheer-promotor en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van boven vernoemde architect en studiebureaus. Nochtans kunnen na raadpleging van de architect en/of ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek of techniek of vereist door de administratie.

1. DE RUWBOUW

1.1. BESCHRIJVING VAN DE WERKEN, MATERIALEN EN LEVERINGEN

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

1.1.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer-promotor zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Roeselare en haar onderhoud valt volledig ten laste van de bouwheer-promotor gedurende de ganse tijd van de aanneming. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer-promotor.

De veiligheidscoördinatie is eveneens voorzien, waarvoor **Buro Vector** werd aangesteld als veiligheidscoördinator.

1.1.2. DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige en definitieve aansluitingen op riolering, water, warmtenet, elektriciteit, distributie en telefoon worden aangevraagd bij de respectievelijke maatschappijen door de bouwheer-promotor en zijn inbegrepen in de prijs. Het aangaan van de nodige afnamecontracten valt volledig ten laste van de koper.

1.2. DE GRONDWERKEN – UITGRAVINGEN – GRONDOPRUIMING

De uitgravingen voor de funderingen zijn afgestemd op de nodige sonderingen, bodemonderzoeken én conform de richtlijnen en stabiliteitsstudie van de aangestelde stabiliteitsingenieur. Vergunningen voor de bemaling in de gesloten bouwput zijn voor rekening van de bouwheer-promotor.

In de aannemingssom zijn inbegrepen:

- Alle uitgravingen in het algemeen;
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk indien noodzakelijk;
- De wederaanvullingen na uitgravingen waar nodig;
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz. .

De funderingen worden bepaald door de ingenieur stabiliteit op basis van de nodige sonderingen, de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen en in overleg met bouwheer-promotor en architect. De uitgravingen dienen behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Wij gaan uit van gewapende paalfundering.

1.3. DRAAGSTRUCTUUR

De draagstructuur wordt opgetrokken in traditionele materialen volgens de regels der kunst, volgens de studies van het ingenieursbureau stabiliteit en conform de Belgische normen. De structuur wordt opgebouwd uit dragende wanden (in metselwerk of ter plaatse gestort beton) en betonnen vloerplaten in gewapend beton (volle gewapende betonplaten, predallen of gewelven). De structuur van de woningscheidende wanden, de vloerplaten, het trappenhuis en de liftkoker voldoet aan de geldende brandeisen. De samengestelde gevels bestaan uit traditioneel gevelmetselwerk en plaatmateriaal. Deze zijn voorzien van een hoogwaardige spouwisolatie. Aan de appartementen worden de terrassen/balkons voorzien in zichtbeton.

1.3.1. STABILITEITSSTUDIE

De betonstudie wordt toevertrouwd aan **COBE ingenieurs bv, Rijselstraat 236, 8200 Brugge** (stabiliteitsingenieur) en wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften en normeringen.

De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur.

De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen kunnen veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziene werken in beton: de funderingsplaten/ -balken/ -palen, de trapsledes en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

1.4. NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

Niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in :

- traditioneel snelbouwmetselwerk (dikte 9,14 of 19cm) met pleisterwerk afwerking
- Gyproc / gyplat + pleisterwerk met structuur conform de brandeisen (koker)

1.5. GEVELAFWERKING

De buitenmuren zijn opgevat in een spouwmuurconstructie. De binnenzijde van de spouwmuur wordt uitgevoerd in snelbouw metselwerk of gewapend beton. De buitenmuur wordt afgewerkt met gevelmetselwerk en plaatmateriaal. De terrassen/balkons worden in zichtbeton afgewerkt.

Kleur van de gevelmaterialen is vastgelegd bij vergunningsaanvraag:

- Gevelsteen in een lichte wit/grijze tint (Lowie Classic White)
- Gevelbekleding in plaatmateriaal Tectiva Equitone RAL 9005
- Zichtbeton
- Antraciet balustrades aan terrassen d.m.v. verticale spijlen
- Antraciet buitenschrijnwerk pvc RAL 9005

1.6. DAKAFWERKING

Alle platte dakafwerkingen vertonen voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

1.6.1. PLATTE DAKEN

Op platte daken wordt een hellingschappe aangebracht, voorzien van dakisolatie of een gelijkwaardige variatie. Om een optimale waterdichting te bekomen wordt een bitumen roofing bekleding voorzien.

1.7. VERHARDING EN TERRASSEN

De terrassen boven het maaiveldniveau worden bedekt met keramische tegels, volgens keuze van bouwheer-promotor en architect. De afwatering van elk terras gebeurt via de waterafvoer van het gebouw. De balustrades worden voorzien als verticale spijlen, cfr. plannen.

1.8. ISOLATIE

1.8.1. VOCHTBARRIERE

Overal waar nodig zal een EPDM, bitumen, DPC of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden. De toegang naar de verharding zal met voldoende opstand gebeuren, waardoor waterinfiltratie in het appartement via de verharding wordt vermeden.

De buitenverharding op niveau gelijkvloers zal met een beperkte opstand gebeuren, zodoende de toegankelijkheid van het gebouw gewaarborgd blijft.

1.8.2. THERMISCHE ISOLATIE

De thermische isolatie wordt uitgevoerd conform de EPB regelgeving van toepassing bij het aanvragen van de omgevingsvergunning:

- Vloeren tussen de verdiepingen: het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie, cfr. architectuurplannen
 - Op de vloerplaat gelijkvloers;
 - Op de vloerplaat boven frequent onverwarmde ruimtes;
 - Waar nodig om te voldoen aan de geldende EPB-eisen.
- Buitenmuren: de gevels worden geïsoleerd door de uitvoering van muren met polyurethaanisolatie, rotswol of gelijkwaardig, cfr. EPB.
- Platte daken: platte daken worden geïsoleerd d.m.v. polyurethaanisolatie, PUR, PIR of gelijkwaardig, cfr. EPB

Vanaf het ontwerp tot de oplevering wordt het gebouw gecontroleerd door een EPB deskundige. Het werken volgens deze EPB-regelgeving is verplicht en zorgt ervoor dat alle buitenmuren, daken, vloeren en ramen voorzien worden van voldoende thermisch isolatie en voldoen aan de opgelegde isolatiewaardes (U-waardes).

Tijdens het bouwen wordt er aandacht besteed aan luchtdicht bouwen. Na voltooiing van de werken wordt er een “blowerdoor” test uitgevoerd door een erkend bedrijf en een Energiecertificaat uitgereikt, dat wordt opgemaakt door de EPB deskundige.

De woningscheidende muren worden thermisch en akoestisch geïsoleerd, in overeenstemming met de huidige regelgeving.

1.8.3. AKOESTISCHE ISOLATIE

De dek- of chapevloeren op de verdiepingen worden geplaatst volgens het principe van de “zwevende deklaag”.

Een uitvullingslaag wordt geplaatst als uitvulling en egalisatie van de vloerleidingen. Waar nodig wordt vervolgens de nodige isolatie geplaatst. Hierop wordt een akoestische isolatiemembraan aangebracht. Daarna wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerverwarming en vloerbekleding. In de spouw van de ontdubbelde wanden tussen de appartementen, liftkokers en traphallen wordt er akoestische isolatie geplaatst.

De appartementen worden opgetrokken in overeenstemming met de huidige regelgeving om een normaal akoestisch comfort te verzekeren.

1.9. DORPELS

De raam- en deurdorpsels op alle niveaus zijn vervaardigd uit alu. Kleur, structuur en profilering te bepalen door de bouwheer-promotor en architect.

1.10. BUITENSCHRIJNWERK

1.10.1. BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenramen en -deuren worden vervaardigd uit PVC profielen. De profielen zijn afgestemd op

de grootte van de deur-/ raamgehlen en de afmetingen/ het gewicht van de invulling (glas of vulpanelen). De profielen zijn voorzien van de nodige thermische onderbrekingen, zodoende de EPB-eisen worden gehaald en koudebruggen worden vermeden. Alle beglaasde delen bestaan minstens uit dubbele beglazing, conform de EPB-eisen.

De raamgehlen voldoen aan de energieprestatieregelgeving (EPB) en de nieuwe glasnorm (NBN S23-002). Overeenkomstig EPB en de ventilatie-eisen dienen bepaalde ramen voorzien te worden van ventilatieroosters die moeten instaan voor het aanvoeren van voldoende verse buitenlucht. Norm valbeveiliging wordt gerespecteerd.

1.10.2. SLUITWERK

De beglaasde inkomdeur naar de gemeenschappelijke trappenhal is voorzien van een elektrisch slot dat bediend kan worden vanuit alle entiteiten. De buitendeur wordt voorzien van een siertrekker/krukken in inox volgens aanduiding en keuze bouwheer-promotor en architect.

1.11. RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd conform de stedelijke bepalingen en is opgesplitst tussen sanitair afvalwater en regenwater volgens het principe van een gescheiden stelsel. Ze wordt via de nodige rioleringsputten aangesloten op de straatriolering.

De regenwaterafvoeren worden respectievelijk uitgevoerd in hard polyethyleen met aangepaste diameter, afgestemd op het aangesloten dakoppervlak. De afvoerbuizen worden ingewerkt in de samengestelde buitenmuren of technische kokers. De afvoerbuizen van de sanitaire installatie in het gebouw zijn ook kunststofbuizen uit HPE (of gelijkwaardig).

De leidingen vertonen voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een goede lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

Verschillende afvoerbuizen verlopen zichtbaar in de overdekte parkeerplaatsen tegen het plafond. De overige afvoerbuizen en riolering verlopen in volle grond en worden uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie.

Er wordt 1 betonnen regenwaterput van 10.000l voorzien waarop de kraan in de poetsberging is aangesloten.

Het nodige buffervolume/ infiltratievoorziening is voorzien tussen de overloop van de regenwaterput en de aansluiting op de openbare riolering. Onder meer de hemelwaterafvoeren van de terrassen worden direct aangesloten op deze voorziening, aangezien deze niet mogen aangesloten worden op de regenwaterputten. De gescheiden private riolering mondt finaal uit in de openbare riolering, conform de stedelijke verordeningen.

De keuring van het private riolerings-/ afvoerstelsel valt ten laste van de bouwheer-promotor.

2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN APPARTEMENTEN

Het plan en ontwerp van de inkom wordt opgemaakt door de architect. De nodige pictogrammen en brandbestrijdingsmiddelen conform de wetgeving en plaatselijke brandweervoorschriften zijn voorzien.

2.1. INKOMZONE

Glazen buitendeur verleent toegang tot de inkomzone. De appartementsnummering en het brievenbusgeheel is voorzien buiten aan de voordeur.

Deur geheel met elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon. De glazen deur tussen buiten en inkom is voorzien van veiligheidsglas.

2.2. TRAPPENHAL

Gemeenschappelijke trappenhall van de acht appartementen met trappenkern en personenlift. De inkomhal wordt natuurlijk verlicht door de beglaasde buitendeur.

De trappenhall en de bordessen (tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren) worden bekleed met keramische tegelbevloering naar keuze bouwheer-promotor en architect. De gemeenschappelijke muren en plafonds worden geschilderd in een kleur volgens de keuze van de bouwheer-promotor en architect. De toegangsdeuren van de appartementen worden in dezelfde kleur geschilderd aan de zijde van de gemeenschappelijke gang en allen voorzien van een uniforme deurknop volgens keuze bouwheer-promotor en architect. Alle andere deuren in de gemene delen worden volledig geschilderd volgens de keuze van de bouwheer-promotor en architect. De inkomdeuren van de appartementen worden allen voorzien van een deurspion.

Het plafond en de wanden in de trappenhall worden voorzien van de nodige verlichting met sturing via bewegingsdetectoren, naar keuze bouwheer-promotor en architect. Trapleuningen in metaal, inox of aluminium gemoffeld volgens keuze bouwheer-promotor en architect.

2.3. BUITENAANLEG (GELIJKVLOERS)

De aanleg van de verhardingen naar de inkom, de verhardingen van de parkeerplaatsen, de verhardingen aan de fietsenstallingen, alsook de beplanting rondom zijn ten laste van de bouwheer-promotor. Het onderhoud van de gemene delen is ten laste van de gemeenschap van het ganse gebouw, zoals beschreven in de basisakte.

2.4. FIETSENSTALLING

De gemeenschappelijke fietsenstallingen bevat voldoende ruimte om de fietsen te stallen. De gemeenschappelijke fietsenstalling is voorzien links en rechts achteraan het appartement voor een totaal van 16 fietsen.

2.5. PLEISTERWERKEN

De muren en de plafonds van de inkomzone en trappenhall zullen vlak en zuiver afgewerkt worden. Op de plafonds wordt een dunpleister aangebracht. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van Buildwise.

De verticale buitenhoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte.

2.6. VLOERBEKLEDING

De vloeren in gemeenschappelijke ruimtes (inkom, trappenhal,...) worden voorzien van een effen chape, waarop de keramische vloertegels 60 x 60 worden, handelswaarde € 30,-/m² excl. btw. Bijpassende plinten worden vervolgens tegen de wand geplaatst. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van Buildwise.

De keuze van de bevloering voor deze gemeenschappelijke zones gebeurt door bouwheer-promotor en architect.

2.6.1. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS

In voorkomend geval zijn de binnenraamtabletten in de gemeenschappelijke ruimtes naar keuze bouwheer-promotor en architect.

2.7. ELEKTRICITEIT

ALGEMEEN

Aard van de stroom in de algemene delen is 3x400 Volt.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en beantwoordt aan de voorschriften van het AREI. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet aparte elektriciteitsmeters voor de gemeenschappelijke delen en elk individueel appartement. Deze worden samen met de brandschakelaar gegroepeerd geplaatst in het tellerlokaal.

De individuele verdeelborden met automaten en differentieel schakelaars worden in de berging van elk appartement apart geplaatst.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design. In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met bewegingsdetectoren.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen zal wel uitgevoerd zijn naar keuze van de bouwheer-promotor en architect. De nodige noodverlichting en branddetectie wordt voorzien conform de geldende normen en eisen van de brandweer.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

2.7.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De installatie wordt ingewerkt. Waar mogelijk verlopen de leidingen boven de bovenliggende betonplaat, waardoor het verloop in opbouw tegen het plafond maximaal wordt beperkt.

Bovengrondse bouwlagen

- Overdekte zone
 - 1 bedieningsbord voor de videofooninstallatie
 - 1 lichtpunt per overdekte fietsstalling
- Poetsberging
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaars
- Hal privatieve bergingen
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaars
- Inkomzone
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaars
- Trappenhal
 - 2 lichtpunten met bewegingsschakelaars per verdiep
- Overdekte parkeerplaatsen

- 5 lichtpunten met bewegingsschakelaars
- Tellerlokaal warmtenet
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar
 - 2 stopcontacten
- Tellerlokaal water
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar
- Tellerlokaal elektriciteit
 - 1 lichtpunt met bewegingsschakelaar
 - 1 stopcontact
 - 9 elektriciteitsmeters
 - > 8 appartementen
 - > 1 gemene delen
 - 1 brandschakelaar
 - Aansluiting distributie / TV / telefonie / internet
 - Brandcentrale

2.8. VIDEOFONIE

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen.

De kleurenvidefoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt in het brievenbusgeheel aan de overdekte inkomzone van het gebouw.

2.9. LIFTEN

2.9.1. Personenlift

De lift bedient alle bovengrondse verdiepingen. De liften worden uitgerust van alarm- en telefooninstallatie, conform de huidige richtlijnen. De vloer heeft dezelfde bekleding als de bovengrondse overlopen in de trappenhal.

De lift is gekeurd vóór indienststelling door een erkend keuringsorganisme en voldoet aan de norm EN81-70.

2.10. BRANDBEVEILIGING

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, rookdetectors, drukknoppen, sirenes, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen.

In de vluchtroutes (trapzalen, gangen) is noodverlichting voorzien volgens de geldende normeringen. Ook is er in de traphal een rookkoepel voorzien die te bedienen zijn op het gelijkvloers door de brandweer.

2.11. SCHILDERWERKEN

2.11.1. BINNENSCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke delen (uitgezonderd buitenruimtes, bergingen, tellerlokalen, vuilnisnisberging en poetsberging) worden met schilderwerk afgewerkt. De muren worden stofvrij gemaakt en opgewreven, daarna wordt een hechtingslaag aangebracht op muren en plafonds om vervolgens af te werken met één afwerkingslaag. Kleur wordt bepaald door bouwheer-promotor en architect.

3. DE AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

3.1. PLEISTERWERKEN – CEMENTERING

De muren en de plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

Op de plafonds wordt een (dun)pleister aangebracht. Alle wanden van de appartementen worden voorzien van een afwerking in pleister. Plamuren en bijwerken van oneffenheden in het pleisterwerk zijn ten lasten van de koper. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van Buildwise. Een cementering is voorzien achter alle zones met wandbetegeling in de douche.

3.2. WANDBETEGELING

De muurtegels zijn keramische (faïence)tegels geplaatst in kruisverband. Er is een vrije keuze van keramische (faïence)tegels met een handelswaarde € 25,-/m² excl. btw. De voegen worden uitgevoerd in cementgrijze of witte kleur. In de badkamer worden wandtegels op een dichtingsmembraan verlijmd op de wanden van de douche tot op plafondhoogte.

3.3. VLOERBEKLEDING

3.3.1. TEGELVLOEREN

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een effen chape, waarop de keramische vloertegels worden verlijmd. Bijpassende plinten worden vervolgens tegen de wand geplaatst. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichtingen van Buildwise.

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de uitvoerder: keramische tegelvloer voorzien met handelswaarde € 30,-/m² excl. btw.

De afmeting van de inbegrepen tegel is 60x60cm, de klant kan de keuze maken om af te wijken van dit formaat, eventuele meerprijzen (tegels, plaatsing,...) verbonden aan een ander formaat zijn ten laste van de koper. De vloeren worden orthogonaal geplaatst met voegbreedte ca. 3 mm en voegen in cementgrijze of witte kleur.

Er is een vrije keuze van vloeren bij een leverancier door de bouwheer-promotor aangeduid. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

3.3.2. PLINTEN

In de badkamers sluiten de voorziene wandtegels onmiddellijk aan op de vloerbetegeling. Bij keramische vloeren zijn de plinttegels in overeenstemming met de vloer uit het voorziene pakket.

3.3.3. VENSTERTABLETTEN + DEURDORPELS

In voorkomend geval zijn de binnenraamtabletten uit natuursteen met een dikte van 2 cm, HW €200/m² excl. BTW.

3.4. BINNENSCHRIJNWERK

3.4.1. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de appartementen hebben een EI30 brandweerstand. Tevens is deze deur uitgerust met cilinderslot met 3-puntsluiting, rubberen dichtingsstrips en een deurspion.

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

De binnendeuren zijn te schilderen, vlakke schilderdeuren (celrooster) met hoogtemaat 211,5cm in een MDF-omlijsting. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in inox of gelijkwaardig.

3.4.2. SLUITWERK

De inkomdeur van elk appartement en berging is voorzien van een cilinderslot. Voor deze deuren zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma. Hierdoor zal er slechts één sleutel nodig zijn voor het openen van de gemeenschappelijke deur, private inkomdeur en private berging. De sleutels van de brievenbussen zijn afzonderlijke sleutels.

Standaard deurknoppen en deurkrukken (inox) in privatieve delen (appartementen) zijn voorzien volgens keuze bouwheer-promotor en architect.

3.5. KEUKEN

De keuken is van hoogwaardige kwaliteit en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma, bepaald door bouwheer-promotor. Uiteraard kan de koper de hieronder beschreven keuken naar persoonlijke voorkeur van uitzicht en indeling wijzigen. Meerprijzen worden verrekend rechtstreeks via de leverancier.

De keukenkasten worden uitgevoerd in kunststof laminaatplaten met inbegrip van volgende toestellen: koelkast, recirculatie dampkap met koolstoffilters, heteluchtoven, vitro keramische kookplaat, spoeltafel in inox (met anderhalve spoelbak), kraan (ééngreepsmengkraan). Toestellen zijn voorzien van het merk Smeg of gelijkwaardig, kraanwerk en sanitair van het merk Franke. Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde van €7.000 (excl. BTW) voorzien. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

3.6. SANITAIR

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingmaatschappij. De levering en plaatsing van de in basis voorziene sanitaire toestellen is begrepen in de aankoopprijs van de appartementen. Er zijn warm en/of koud sanitair water en afvoeren voorzien waar nodig, o.a. bij het toilet, de badkamer, de keuken en de berging met wasmachine.

3.6.1. AFVOERLEIDINGEN

Worden uitgevoerd in HPE buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter, naargelang de functie en het aantal aangesloten afvoerpunten. Waar nodig wordt een ontluchting op de afvoerkanalen voorzien.

3.6.2. LEIDINGEN VOOR WARM EN KOUD WATER

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige afsluitkranen en collectoren. Deze worden voorzien in de badkamer en keuken.

3.6.3. WARM WATER PRODUCTIE

De warmwaterproductie is van het warmtenet via een warmtewisselaar.

3.6.4. KOUD WATER

De waterbedeling gebeurt met een individuele waterteller, conform de voorschriften van de watermaatschappij. Er zijn leidingen voorzien in het toilet en in de berging met wasmachine.

3.6.5. HEMELWATER

Alle toiletten worden aangesloten op de regenwaterput.

3.6.6. SANITAIRE TOESTELLEN

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur en worden geplaatst zoals op de plannen aangeduid met eventueel kleine wijzigingen. Alle toestellen zijn van eerste kwaliteit.

Kwaliteitskraanwerk, merk Hansgrohe, of gelijkwaardig. De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal via de bouwheer-promotor gebeuren.

Levering en plaatsing van volgende sanitaire toestellen zijn inbegrepen:

Identiek voor appartementen 1.01, 1.04, 2.01, 2.04

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 douche met ééngreepsmengkraan
- 1 lavabo geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel met verlichting

Identiek voor appartementen 1.02, 1.03, 2.02, 2.03

- 1 hangtoilet
- 1 handenwasser
- 1 douche met ééngreepsmengkraan
- 2 lavabo's geïntegreerd in badkamermeubel
- 1 spiegel met verlichting

De sanitaire toestellen voor appartementen en hebben een handelswaarde van

- App. 1.01 : 2803,95 € (excl. BTW)
- App. 1.02 : 2898,67 € (excl. BTW)
- App. 1.03 : 2980,57 € (excl. BTW)
- App. 1.04 : 2803,95 € (excl. BTW)
- App. 2.01 : 2803,95 € (excl. BTW)
- App. 2.02 : 2898,67 € (excl. BTW)
- App. 2.03 : 2898,67 € (excl. BTW)
- App. 2.04 : 2803,95 € (excl. BTW)

3.7. ELEKTRICITEIT

ALGEMEEN

Aard van de stroom in de woonentiteiten is 1 x 400 Volt.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij en beantwoordt aan de voorschriften van het AREI. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet in de appartementen aparte elektriciteitsmeters voor de gemeenschappelijke delen en elk individueel appartement. Deze worden samen met de brandschakelaar gegroepeerd geplaatst in het tellerlokaal.

De individuele verdeelborden met automaten en differentieel schakelaars worden in de berging van elk appartement apart geplaatst.

De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design, Bticino (of gelijkwaardig). De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder armaturen, noch lampen. Rookdetectors worden in ieder appartement geplaatst, conform de vigerende normen.

Er worden, indien nodig, voldoende zonnepanelen voorzien om te voldoen aan de geldende EPB-norm.

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hieronder beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

3.7.1. APPARTEMENTEN

- **Inkom**
 - 1 lichtpunt DR bij app. 1.01, 1.04, 2.01 en 2.04
 - 2 lichtpunten DR bij app. 1.02, 1.03, 2.02 en 2.03
- **Living**
 - 1 lichtpunt ER
 - 1 lichtpunt DR
 - 5 stopcontacten
 - 1 aansluitpunt voor TV/UTP
 - 1 videofooninstallatie
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt ER
 - 5 stopcontacten: keukentoestellen + extra
 - Voeding kookfornuis
- **Toilet**
 - 1 lichtpunt ER
- **Berging**
 - 1 lichtpunt ER
 - 6 stopcontacten:
technieken: warmtenet, ventilatie, zekeringskast, wasmachine, droogkast + extra
- **Per slaapkamer**
 - 1 lichtpunt ER
 - 3 stopcontacten
- **Badkamer**
 - 1 lichtpunt D-polig ER
 - 1 schakelaar + voeding lichtpunt spiegel
 - 1 stopcontact
 - Voeding handdoekradiator
- **Terras**
 - 1 lichtpunt
 - 1 buitenstopcontact

3.7.2. PRIVATE BERGINGEN

- 1 lichtpunt ER
- 1 stopcontact

3.8. VENTILATIE

De huidige regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. De verluchting wordt uitgevoerd volgens studie en in overeenstemming met het EPB-verslag. Er wordt een systeem type C+ voorzien, waarbij de nodige raamroosters in het buitenschrijnwerk wordt ingewerkt. De toevoer van lucht gebeurt hierbij natuurlijk via de raamroosters, waarnaast de vraag gestuurde afvoer van lucht mechanisch verloopt. De afmetingen van de verschillende verluchtingsbuizen worden berekend in functie van het nodige debiet.

Positie van de ventilatie unit op plan is niet bindend voor de bouwheer-promotor. In functie van het ventilatieplan en het optimaliseren van het leidingnetwerk kan de positie eventueel gewijzigd worden.

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

3.9. VIDEOFONIE BIJ APPARTEMENTEN

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. Te combineren met de bel welke zich bevindt in de leefruimte van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur naar de trappenhal van het gebouw aandrijft.

BELINRICHTING

Per appartement: 1 drukknop aan de videofoon in de leefruimte en 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

3.10. VERWARMING

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een warmtewisselaar via het warmtenet. Vloerverwarming in alle ruimtes bij appartementen behalve de inkom, toilet en berging. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien. De besturing gebeurt bij middel van een digitaal programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachttregeling, die in de leefruimte wordt opgesteld. De leidingen worden uitgevoerd in geïsoleerde kunststofleidingen. Per appartement kan de warmwater-, koudwater- en regenwaterkring afgesloten worden door een kraan aan de collector.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van min. – 8°C. Voor het aanpalend appartement wordt een temperatuur van + 10°C genomen.

Inkom / hal:	18 °C
Living + keuken:	22 °C
Slaapkamers:	18 °C
Badkamer:	24 °C

De leidingen zullen worden ingewerkt in vloeren en muren. De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren. Ingeval van wijzigingen van de indeling van het appartementen, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (vb. Als één plaats, voorzien à 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de klant).

De koper krijgt de mogelijkheid, in zoverre hij dit tijdig kan doen, een andere keuze te maken voor de materialen hierboven beschreven bij een door de bouwheer-promotor aan te duiden leverancier. De verrekening in meer zal rechtstreeks via de leverancier gebeuren.

3.11. SCHILDERWERKEN

3.11.1. BINNENSCHILDERWERKEN

- De privatieve gedeelten zijn niet voorzien van schilder- en/of behangwerk.

3.12. OPLEVERING

Bezem/borstelschoon ontdaan van puin en afval.

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

3.13. BUITENAANLEG

De aanleg van de verhardingen en beplanting rondom het gebouw zijn ten laste van de bouwheer-promotor.

4. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

4.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Het toezicht op de werken en de kwaliteitscontrole staan onder toezicht van de architect. Dit lastenboek heeft niet de intentie om alle methodes en materialen weer te geven. De kopers kunnen bij de bouwheer-promotor alle nodige informatie bekomen omtrent het gebouw. Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen.

4.2. PLANNEN, TEKENINGEN EN MAATVOERING

Alle op de plannen en tekeningen of in dit lastenboek opgegeven maten en maatsijfers, zijn plusminus maten. De kleine verschillen in minder of in meer die mochten vastgesteld worden na afwerking en bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

4.3. WIJZIGINGEN

De wijzigingen die, mits schriftelijke toelating van de bouwheer-promotor, aan voorliggend lastenboek op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren (inclusief de kokers).

De aldus door de koper gekozen materialen zullen geleverd en/of geplaatst worden door leveranciers en/of aannemers aangeduid door de bouwheer-promotor, behoudens expliciete afwijkende overeenkomst.

De bouwpromotor enerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zal de uitvoeringstermijn verlengen. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen die gevraagd worden door de koper zijn niet mogelijk.

Bij verrekening van overeengekomen min- en/of meerwerken zullen volgende principes gelden:

- a) De verrekening in min of meer zal via de bouwheer-promotor ofwel rechtstreeks via de leverancier verlopen.
- b) Onder de in deze beschrijving vermelde "handelswaarde van materialen" wordt verstaan de koopprijs die een particuliere eindgebruiker in normale omstandigheden dient te betalen aan de leverancier van deze materialen, exclusief de btw en exclusief de plaatsing;
- c) Bij minwerken zal in min worden gebracht (na afspraak met de bouwheer-promotor) van de koopprijs, de reële kostprijs in hoofde van de bouwheer-promotor evenwel forfaitair vermindert met 15 %, mits goedkeuring van de bouwheer;

4.4. MATERIALEN

De bouwheer-promotor mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer-promotor noch de architect, nog ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

4.5. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSVOORZIENINGEN

Zijn wel inbegrepen in de verkoopprijs:

- Veiligheidscoördinator, EPB voorstudie, stabiliteitsstudie, sonderingen, postinterventiedossier, EPB verslag en ereloon architect.
- Kosten voor de opmeting en precadastratie
- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, warmtenet, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze aansluitingen worden gerealiseerd door de bouwheer-promotor ten voordele van de klant.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de btw op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- De verlichtingstoestellen van de privatieve delen;
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

4.6. DIVERSE

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

Opgemaakt te Roeselare,

Voor akkoord,

De bouwheer-promotor,

Voor akkoord,

De koper,