

# LASTENBOEK

Residentie 'West'



## INLEIDING

**Bouwwerken De Buck is een echt familiebedrijf met meer dan 40 jaar ervaring!**

Samen met zijn team streeft de zaakvoerder, Angelo De Buck, ernaar om zeer hoge kwaliteit te leveren tegen een zeer betaalbare prijs en flexibel in te spelen op alle wensen van hun klanten.  
**Kortom, concurrentiële prijzen voor kwaliteitswerk.**

Degelijkheid en klantvriendelijkheid worden bij ons hoog in het vaandel gedragen.

Bouwen met Bouwwerken De Buck betekent kiezen voor zekerheid, ook op lange termijn!



**Maatschappelijke zetel**  
Weststraat 7, 9971 Lembeke  
Tel. 09 377 12 35 . Fax 09 378 35 24  
[info@bouwwerkendebuck.be](mailto:info@bouwwerkendebuck.be)

Ond. nr. 0834 650 257 . BTW nr. BE0834 650 257 . BTW nr. NL NL8233 83 283 B01 . REG. nr. 06.11.1.1  
ING BE70 3630 9793 9425 . BIC BBRUBEBB . KBC BE49 7370 3294 4071 . BIC KREDBEBB .  
ABN AMRO NL39ABNA0551557281 . BIC ABNA2A

**DE ONDERGETEKENDEN**

GEGEVENS VAN DE KOPER:

Meneer/Mevrouw: .....

GEGEVENS VAN DE VERKOPER/PROMOTOR OF TUSSENPERSOON/VASTGOEDMAKELAAR:

Meneer/Mevrouw: .....

GEGEVENS VAN HET APPARTEMENT:

Straat: Weststraat 150 – 9940 Sleidinge (Evergem)

Huisnummer: .....

Nummer toegekend door Bouwwerken De Buck: .....

Verdieping: .....

Berging (nummer): .....

Staanplaats (nummer): .....

Garage (nummer): .....

.....

Datum: .....

Handtekeningen:

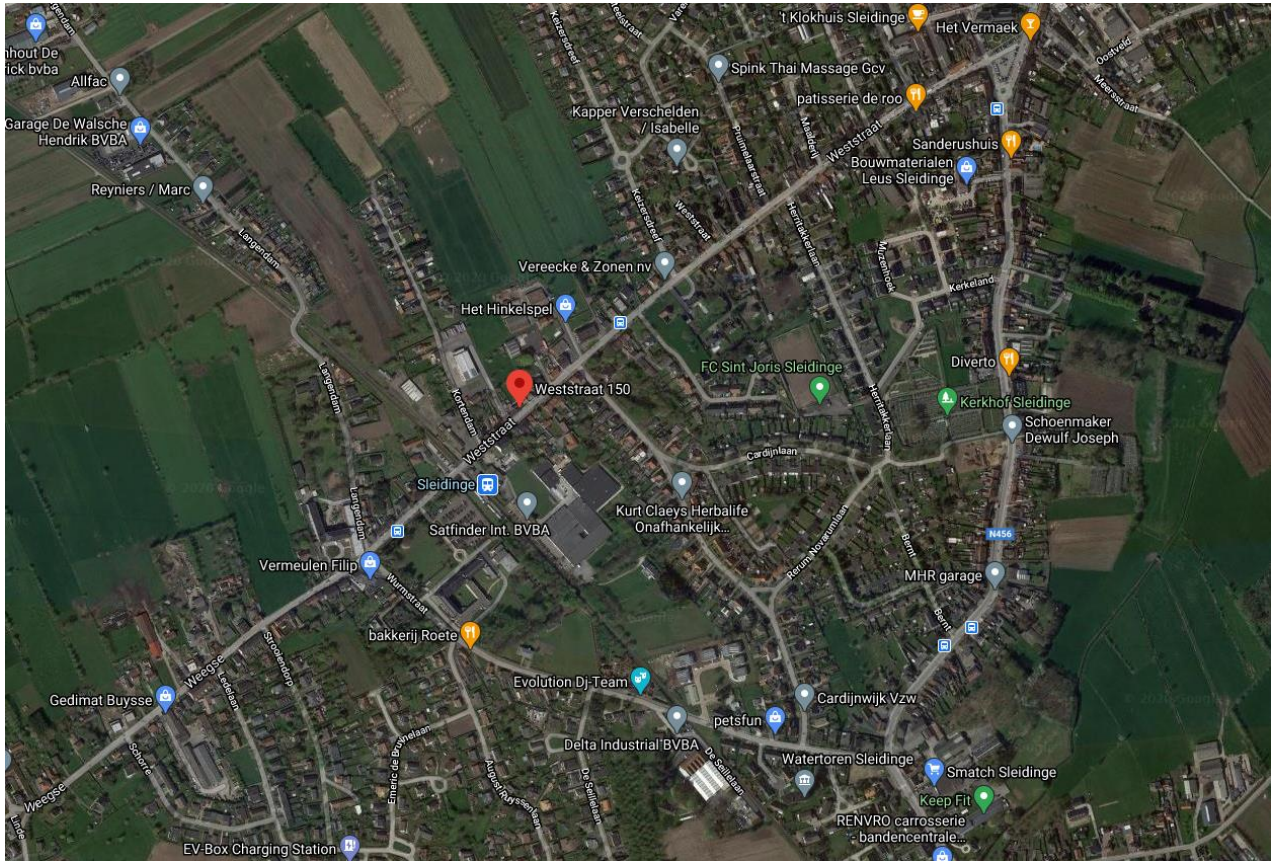
De Koper

De Verkoper

## INHOUDSOPGAVE

PRIVATIEVE DELEN	7
1.1 METSEL- EN BETONWERKEN	7
1.1.1 Voorafgaand werk – voorbereiding bouwplaats	7
1.1.2 Grondonderzoek – diepsondering	7
1.1.3 Grondwerken	7
1.1.4 Nivellering/aanvulling	7
1.1.5 Funderingen	7
1.1.6 Ondergrondse metselwerken	7
1.1.7 Aarding	7
1.1.8 Begane grondvloer	8
1.1.9 Kelder/ondergrondse ruimtes	8
1.1.10 Vochtisolatie	8
1.1.11 Riolering	8
1.1.12 Paramentwerk/Gevelstenen	8
1.1.13 Muurisolatie	8
1.1.14 Vloerisolatie	9
1.1.15 Woningscheidende isolatie	9
1.1.16 Binnenmetselwerk	9
1.1.17 Gewapend betonwerk	9
1.1.18 Gewelven	9
1.1.19 Raam- en deurdorpels	9
1.1.20 IJzerwerken	10
1.1.21 Bepleisteringswerken	10
1.1.22 Bevloeringen	10
1.1.23 Venstertabletten	11
1.1.24 Diversen	12
1.2 DAKWERKEN + TIMMER EN SCHRIJNWERK	13
1.2.1 Dakconstructie	13
1.2.2 Dakoversteken	13
1.2.3 Dakisolatie	13
1.2.4 Platte daken	13
1.2.5 Terrassen	14
1.2.6 Balustraden	14
1.2.7 Dakgoten	14
1.3 BUITENSCHRIJNWERK	14
1.3.1 Ramen en deuren	14
1.3.2 Dubbele beglazing	14
1.3.3 Schilderwerken	14

1.4	BINNENSCHRIJNWERK.....	15
1.4.1	Binnendeuren.....	15
1.4.2	Keuken.....	15
1.5	SANITAIR .....	16
1.6	ELEKTRISCH .....	17
1.7	CV (CENTRALE VERWARMING) en VENTILATIE .....	18
1.8	HERNIEUWBARE ENERGIE.....	19
1.9	ALGEMENE INFORMATIE .....	20
	<b>ALGEMENE DELEN</b> .....	21
<b>1.1</b>	<b>TECHNISCHE UITRUSTING</b> .....	21
1.1.1	Tellers en aansluitingskosten .....	21
1.1.2	Sanitaire inrichting .....	21
1.1.3	Elektriciteit .....	21
1.1.4	Liftinstallatie .....	21
1.1.5	Parlofonie .....	22
1.1.6	Brandveiligheid .....	22
<b>1.2</b>	<b>INRICHTING</b> .....	23
1.2.1	Inkom en trapthal(len) .....	23
1.2.2	Brievenbussen.....	23
1.2.3	Omgevingswerken/buitenaanleg .....	23
	<b>BIJZONDERE BEPALINGEN</b> .....	24
1.1	Principe.....	24
1.2	Plannen en tekeningen.....	24
1.3	Wijzigingen .....	24
1.4	Erelonen .....	25
1.5	Niet in de prijs inbegrepen .....	25
1.6	Toegang tot de werf.....	25
1.7	Zetting van het gebouw .....	25
1.8	Werken uitgevoerd door derden .....	25
1.9	Opkuis .....	25
	<b>PRIJSOFFERTE</b> .....	26

**SITUERING:****ALGEMEEN:**

In de Weststraat 150 te Sleidinge bouwt Bouwwerken De Buck dit nieuwe en modernistische project bestaande uit 6 appartementen, 5 carports en 4 autostandplaatsen! Voor de architectuur van het gebouw werd gekozen voor een zeer eigentijdse stijl met een mooie moderne touch. Alle appartementen hebben een zeer praktische indeling waardoor alle ruimten optimaal bruikbaar zijn! Verder gaan de appartementen opgebouwd worden naar BEN – eisen wat maakt dat deze appartementen alvast klaar zijn voor de toekomst naar energiezuinigheid!

Info voor verkoop:

Qubic vastgoed – De heer Quinten De Buck: 0468/20 15 30 – [quinten@qubic-vastgoed.be](mailto:quinten@qubic-vastgoed.be)

Arch Immo- De heer Stefaan De Beule: 0476/ 62 69 15 – [info@arch-immo.be](mailto:info@arch-immo.be)

## PRIVATIEVE DELEN

### LIJST DER VOORZIENE WERKEN

#### 1.1 METSEL- EN BETONWERKEN

##### 1.1.1 Voorafgaand werk – voorbereiding bouwplaats

Installeren van de bouwwerf; plaatsen van de werfkeet en het werf toilet.

Indien van toepassing: afbraak van de bestaande toestand. Schoring en waterdicht maken van de gemene muren. Plaatsbeschrijving van de aanpalende gebouwen en het openbaar domein = ontegensprekelijke vaststelling aan de hand van een digitaal verslag vergezeld van foto's.

Opmaak van de architectuurplannen (architect) en bouwkundige plannen (ingenieur).  
ABR-verzekering (Alle Bouwplaats Risico's).

##### 1.1.2 Grondonderzoek – diepsondering

Tijdens de voorbereiding van het bouw dossier wordt er een grondsondering in de bouwzone uitgevoerd. Dit stabiliteitsonderzoek van de bouwgrond bepaalt het draagvermogen van de bodem en het niveau van het grondwater.

##### 1.1.3 Grondwerken

Voorzien voor het graven van de funderingen. Voorzienne breedte volgens stabiliteitsstudie van de leidinggevende ingenieur.

Tevens voorzien voor het uitgraven van de sanitaire- en rioleringsputten alsook voor de rioleringsbuizen.

##### 1.1.4 Nivellering/aanvulling

De ruimte tussen de funderingsmuren wordt met zand opgevuld en mechanisch verdicht. Voorzienne dikte: 20cm. Het zand wordt gelijk met de bovenzijde van de funderingsmuren afgestreken.

##### 1.1.5 Funderingen

Funderingen worden uitgevoerd naargelang de resultaten van de diepsondering, de berekeningen en uitvoeringstekeningen van de ingenieur.

##### 1.1.6 Ondergrondse metselwerken

Niet van toepassing.

##### 1.1.7 Aarding

De aardingslus wordt neergelegd op de bodem van de fundering aan de buitenomtrek van het gebouw. Deze wordt geplaatst volgens het algemeen reglement op de elektrische installaties (A.R.E.I.)

### 1.1.8 Begane grondvloer

Uitgevoerd als een ter plaatse gestorte betonplaat, voorzien van **een dubbele netwapening**, inclusief de extra bijlegwapening, volgens plannen van de ingenieur. De uitvoering geschiedt in 'den droge', door het verlagen van het grondwaterpeil. Kwaliteit van het beton eveneens volgens de plannen van de ingenieur. Onder het beton wordt een plasticfolie geplaatst.

#### **Beton met Benor kwaliteitsgarantie: C25/30 mk EE2 S4**

Indien van toepassing wordt er onder/boven de lift een waterdichte liftschacht uitgevoerd, volgens de aanbevelingen van de leverancier van de lift.

### 1.1.9 Kelder/ondergrondse ruimtes

Niet van toepassing

### 1.1.10 Vochtisolatie

Boven lateien, bijvoorbeeld bij raamopeningen en overal waar risico op vochtdoordringing bestaat. Dpc folie onder alle opgaande muren.

### 1.1.11 Riolering

Voorzien in BENOR gekeurde PVC –buizen. De buizen hebben een wanddikte van 3.2 mm. Geplaatst met secties volgens plan, met alle nodige hulpstukken en reukafsluiters. Er is een controleputje voorzien met bijhorend Alu-deksel. De privé-riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

Er is een **regenwaterput** voorzien van 15.000 l met opgemetseld mangat en Alu-deksel. De regenwaterpomp wordt binnenin het gebouw geplaatst.

Een **septische put** van 5.200 liter eveneens geleverd en geplaatst.

Het **infiltratiebekken** wordt conform de wetgeving geleverd en geplaatst.

### 1.1.12 Paramentwerk/Gevelstenen

Voorziene afwerking wordt vastgelegd door de bouwpromotor in overleg met de architect. De keuze van metselwerk, natuursteen en/of beplating steeds in samenspraak met de bouwpromotor en architect en dit volgens de plannen van de architect.

De gevelafwerking wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst. Alle nodige steigers en beschermingsmaatregelen zijn inbegrepen.

### 1.1.13 Muurisolatie

De spouwisolatie wordt uitgevoerd volgens de door de EPB –verslaggever berekende waarden en geplaatst met aandrukspouwhaken, aansluitend tegen het binnenspouwblad. Het binnenspouwblad wordt eerst opgetrokken. Vervolgens wordt de isolatie vakkundig geplaatst en pas later de gevelafwerking.

Bepleisterde buitenmuren: **conform de berekening van de EPB-verslaggever**  
Gemetselde buitenmuren: **conform de berekening van de EPB-verslaggever**



#### 1.1.14 Vloerisolatie

Na het volledig gelijkvloers proper te hebben gereinigd na de pleisterwerken, wordt een naadloze PUR isolatie op de betonvloer gespoten. De dikte wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

Voorzien: **conform de berekening van de EPB-verslaggever**

#### 1.1.15 Woningscheidende isolatie

Tussen de gemeenschappelijke muren wordt er **partywall** isolatie voorzien (tenzij anders vermeld door de EPB-verslaggever).

Voorzien: **conform de berekening van de EPB-verslaggever**

#### 1.1.16 Binnenmetselwerk

De binnenmuren worden uitgevoerd in **gebakken en geperforeerde snelbouwstenen en/of gipsblokken**. Alle dragende muren worden uitgevoerd met een dikte van minimum 14 cm. De kleine en niet dragende muren hebben een dikte van 9 cm.

De gemeenschappelijke binnenwanden worden ontdubbeld en geïsoleerd volgens de richtlijnen opgemaakt door de EPB-verslaggever.

#### 1.1.17 Gewapend betonwerk

De volledige structuur voor wat betreft balken en kolommen wordt uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur. Overspanning van de binnendeuren en openingen kleiner dan 1.50 m geschiedt door middel van prefab lateien.

#### 1.1.18 Gewelven

Naargelang de keuze van de aannemer in functie van de belasting en overspanning.

Voorziene minimum overlast: **350 kg/m<sup>2</sup>**

Uitgevoerd met breedplaatvloeren met een totale dikte van +/- 6 cm en een betondeklaag van +/- 16 cm waarin mogelijke afvoeren en elektrische leidingen (bv. Lichtpunten en ventilatiekanalen) worden ingestort.

Voorzien voor de verdiepingsvloeren: de onderzijde van deze betonvloeren of breedvloerplaten wordt later met een spuitplamuur afgewerkt.

#### 1.1.19 Raam- en deurdorpels

Voorzien voor de buitendorpels van ramen en buitendeuren op de begane grond.

Uitgevoerd in arduin, 1<sup>e</sup> keus, met opstand aan de achterzijde voor alle buitendeuren.

Aan de zijkanten worden geen opstanden voorzien. Indien de gevelafwerking anders is dan metselwerk, dan kunnen de dorpels aan de buitenzijde uitgevoerd worden in hout, aluminium, ... of een ander duurzaam materiaal dat in het geheel past.

### 1.1.20 IJzerwerken

De stalen liggers worden voorzien volgens de plannen van de architect en conform de berekeningen van de ingenieur. De ondersteuning van het metselwerk boven buitenopeningen wordt uitgevoerd met gegalvaniseerde hoeklijnen dewelke door middel van regelbare consoles aan de beton/staalstructuur worden bevestigd.

### 1.1.21 Bepleisteringswerken

**Muren:** bepleistering van alle binnenmuren met uitzondering van alle buitenbergingen/ruimtes.

Op de buitenhoeken van de ramen worden er gegalvaniseerde hoekversterkers geplaatst. De slagen aan de ramen worden eveneens bepleisterd.

De bepleisteringen worden vlak en behangklaar uitgevoerd. Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met een normale afwerkingsgraad. Eventuele herstellingen en/of het schilderklaar maken van de muren is niet ten laste van de bouwpromotor. Bij bepleisteringen die afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genooddakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB).

De muren van een eventuele douche worden uitgewerkt met een waterafstotende cementering.

**Plafond:** alle plafonds in het appartement worden afgewerkt met spuitplamuur in het geval er geen stalen liggers geplaatst zijn. In het geval er toch stalen liggers geplaatst zijn wordt het volledige plafond bepleisterd. Bij houten dakconstructies wordt er voorafgaandelijk een gipsplaat geplaatst en deze wordt dan nog bepleisterd.

#### **NOTA:**

##### Krimpbarsten en -scheuren:

Dit is een veel voorkomend en onschadelijk fenomeen dat kan ontstaan door de verdamping van het water uit de gebruikte materialen of het uitzetten van de gebruikte materialen. Dit valt dan ook vrij makkelijk weg te werken. Het spreekt voor zich dat de aannemer hiervoor niet aansprakelijk kan geacht worden.

##### Bespotting van het pleisterwerk:

In een vochtige ruimte (zoals een badkamer of een nieuwbouw die nog niet uitgedroogd is) kan er zich al eens schimmelvorming of bespotting voordoen op muren of plafond.

Het spreekt voor zich dat de aannemer hiervoor niet aansprakelijk kan geacht worden.

Indien nodig, dient de koper te zorgen voor eventuele tijdelijke verwarming of ventilatie.

### 1.1.22 Bevloeringen

**Vloeren: handelswaarde 30 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW).**

In de totaalprijs is er een vloertegel voorzien met de hierboven vermelde handelswaarde.

Ook de kost voor de plaatsing is reeds opgenomen in de totaalprijs.

Er wordt een vloer voorzien in **het volledige appartement**. Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier van de promotor ter beschikking zijn. De afmetingen van de voorziene tegels zijn 30/30, 40/40 of 45/45. Bij keuze van andere afmetingen kan er voor de plaatsing een meerprijs aangerekend worden, afhankelijk van het gekozen formaat. De tegels worden verlijmd op de onderliggende cementdekvloer. De voegen worden afgewerkt met een grijze cementvoeg. Gekleurde voegen kunnen eveneens op aanvraag uitgevoerd worden mits een meerprijs, afhankelijk van de kleur van de voeg.

**NOTA:** Indien de vloeren diagonaal geplaatst worden, dient er rekening gehouden worden met een

supplement, afhankelijk van de grootte van de tegel.

**Plinten : handelswaarde 3 €/lm (excl. BTW).**

In de totaalprijs is er een plint voorzien met de hierboven vermelde handelswaarde. Ook de kost voor de plaatsing is reeds opgenomen in de totaalprijs.

In alle plaatsen met vloertegels worden bijhorende plinten voorzien met uitzondering van de muren waar wandtegels voorzien worden. De plinten worden verzaagd uit de gekozen vloertegel en opgerond.

De hoogte van de plint is ongeveer 7 cm.

De plinten worden 'zwevend' geplaatst. Dit wil zeggen dat ze vrij boven de vloer geplaatst worden en vervolgens afgekit worden teneinde het akoestisch comfort te verbeteren. De plinten die aansluiten op een 'buitenhoek' worden niet in verstek gezaagd, dit om scherpe hoeken en beschadiging te voorkomen! In geval er wordt gekozen voor vloerverwarming dient er nog extra afkitwerk te worden voorzien.

***De plinten die verzaagd worden uit een vloertegel met een handelswaarde tot en met 40€/m<sup>2</sup> zijn inbegrepen in de bouwprijs.***

***Voor de plinten die verzaagd worden uit een vloertegel met een handelswaarde van meer dan 40€/m<sup>2</sup>, wordt er bepaald dat de handelswaarde van deze plinten 10% van de waarde van de vloertegel bedraagt.*** Dit is dan ook de waarde die zal verrekend worden met de standaard handelswaarde van 3€/lm.

**Wandtegels: handelswaarde 30 € /m<sup>2</sup> (excl. BTW). Oppervlakte: 15 m<sup>2</sup>,** vrij te besteden naar keuze.

In de totaalprijs is er een wandtegel voorzien met de hierboven vermelde handelswaarde.

Ook de kost voor de plaatsing is reeds opgenomen in de totaalprijs.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit de stalen die bij de leverancier van de promotor ter beschikking zijn. De voegen worden standaard afgewerkt met een witte of grijze voeg. Bij keuze van een anders gekleurde voeg wordt deze prijs verrekend.

Er kan een meerprijs aangerekend worden voor het plaatsen van wandtegels indien deze tegels afwijken van de standaard maten (25/40, 30/45 of de grootte van de gekozen standaard vloertegel).

Dit wordt vóór de bestelling van de wandtegels aan de klant meegedeeld

**Cementdekvloer**

Voorzien in het volledige appartement. De nodige randstroken worden voorzien.

De dikte van de chappe is vastgelegd op ongeveer 6 cm

1.1.23 Venstertabletten

Aan de binnenzijde worden er vensterbanken voorzien ter hoogte van alle ramen boven de grond.

Deze vensterbanken zijn voorzien in composiet met een dikte van 2 cm. Deze vensterbanken worden tussen de hoekversterkers van de ramen geplaatst en springen 2 cm vooruit ten opzichte van het pleisterwerk. Er is een keuze tussen 2 kleuren; enerzijds 'crema venato' en anderzijds 'bianco stellar'.

**Aankoopwaarde: 128€/m<sup>2</sup>**

1.1.24 Diversen

- De voorzijde van een bad en/of douche wordt dichtgemaakt met een (WEDI)-bouwplaat. Er is geen inloopdouche voorzien.
- Afkitten van de voeg tussen gevelafwerking en ramen gebeurt door middel van silicone
- Volledige opkuis van de werf is voorzien. Eveneens de afvoer van al het door de algemene aannemer geproduceerd afval.
- De appartementen worden 'bezemschoon' opgeleverd.
- Onder de cementdekvloer wordt een akoestische isolatie voorzien. Deze isolatie wordt door de architect op de plannen aangeduid. Al naargelang de situatie is het mogelijk dat tevens de EPB-verslaggever hierover advies geeft. De promotor volgt deze richtlijnen ontegensprekelijk op.
- Loketlood voor dichtingswerken is voorzien, het lood heeft een dikte van 1.25mm
- **De gelijkvloerse terrassen** worden uitgevoerd in betonklinkers 20/20. Afmetingen volgens de plannen.

## 1.2 DAKWERKEN + TIMMER EN SCHRIJNWERK

### 1.2.1 Dakconstructie

Voorzien: in gedrenkte Europese Oregon.

De sectie van de verschillende houtonderdelen zal bepaald worden door de ingenieur, rekening houdend met de overspanningen en de lasten.

### 1.2.2 Dakoversteken

Alle eventuele oversteken en boeiboorden zijn uitgevoerd in hardhout of afwerkplaat.

### 1.2.3 Dakisolatie

De dakisolatie wordt uitgevoerd volgens de door de EPB-verslaggever opgegeven richtlijnen. Bij platte daken wordt er vooreerst een damp scherm geplaatst op de hellingstructuur.

### 1.2.4 Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd als zijnde 'warm' dak, op de hellingslaag wordt het damp scherm geplaatst. Vervolgens de, door de EPB-verslaggever berekende isolatie met daarop 2-lagen roofing als afwerking, waarvan de laatste laag met leislag is voorzien. De afvoeren worden op een loden/EPDM tapbuis aangesloten. De dakranden worden afgewerkt in ALU-profielen of een zinken dakrand.

Isolatie dikte te bepalen door de EPB-verslaggever.

PIR is een kunststofsoort die speciaal is ontwikkeld voor isolatiedoeleinden. PIR wordt toegepast in plaatvorm. Deze platen zijn vrij hard en hebben een hoge dichtheid. Hierdoor zijn ze vlot beloopbaar en kunnen ze worden toegepast als isolatie voor vloeren, platte daken en hellende daken.

**De dakranden** worden in rechte, gelakte profielen uitgevoerd in **aluminium**.

Kleur: RAL kleur (RAL is een coderingssysteem om kleuren van verf en andere coatings te definiëren).

Het kleur van de dakrand wordt afgestemd op de ramen. Het kleur wordt door de promotor in overleg met de architect vastgelegd.

### 1.2.5 Terrassen

De dakterrassen worden afgewerkt met padouk planchetten (gevezen). De voegen tussen de planken zijn uitgevoerd als open voeg teneinde neerslag eenvoudig af te kunnen voeren .

(De gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in betonklinkers 20/20. Afmetingen volgens de plannen)

### 1.2.6 Balustraden

Op de dakterrassen worden glazen balustraden geplaatst volgens de bouwplannen. Deze balustraden worden uitgevoerd in gelakt staal, aluminium, glas ... De uitvoering is conform de bouwtekening en strikt volgens de geldende norm op vlak van veiligheid.

### 1.2.7 Dakgoten

#### **Voorzien in zink/koper.**

Type: volgens de keuze van de promotor en afhankelijk van het ontwerp.

De aflopen worden naargelang de plannen verdoken ingewerkt met PE buizen. De zichtbare aflopen worden in zink rond/vierkant afgewerkt. De sectie van deze buizen wordt volgens plannen van de architect uitgevoerd, rekening houdend met het af te voeren water/dakoppervlak. De hulpstukken worden uitgevoerd in inox.

## **1.3 BUITENSCHRIJNWERK**

### 1.3.1 Ramen en deuren

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC.

Schrijnwerk van 1e keus. Uitvoering bicolor, volgens beschikbaarheid van de fabriekskleuren.

De binnenzijde is wit. Standaard hang- en sluitwerk inbegrepen.

De hoofd-inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot.

De buitendeuren van de bergingen worden eveneens in pvc uitgevoerd. Kleur conform hoofdgebouw.

Alle ramen zijn thermisch onderbroken. Opendraaiende delen met middendichting.

Verluchtingsroosters worden in/op de ramen geplaatst indien dit is opgenomen in de richtlijnen van de EPB-verslaggever.

**Fabrikaat: VEKA** of gelijkwaardig.

### 1.3.2 Dubbele beglazing

Alle ramen zijn voorzien van isolerende dubbele beglazing met (4-+15-4HR++K) Ug 1,0.

Tenzij anders vermeld in het EPB-verslag.

Indien zo vermeld, wordt er veiligheidsbeglazing met 1 zijde gelaagd glas 33.2-15-4HR++K = 1.1 voorzien.

### 1.3.3 Schilderwerken

Er wordt geen schilderwerk voorzien.

## 1.4 BINNENSCHRIJNWERK

### 1.4.1 Binnendeuren

Als binnendeuren zijn er schilderdeuren voorzien in het appartement. Het schilderen van de deuren is niet opgenomen in de offerte.

De deuren worden in de ruwbouwopeningen geplaatst en vastgemaakt met montageschuim, de omlijsting in MDF wordt gelijktijdig afgewerkt.

De private toegangsdeuren tot de appartementen zijn ½ u RF (brandwerend en inbraakvertragend). De deuren zijn afgewerkt met een standaardbeslag van 10 €/deur.

**Voor de binnendeuren is er een stelpost voorzien van 165 € (excl. btw) per binnendeur, voor de aankoop, plaatsing en afwerking van de binnendeur. Deze som is reeds opgenomen in de basisofferte. Na keuze wordt deze stelpost verrekend.**

### 1.4.2 Keuken

**Voor de keuken is een stelpost van voorzien 8.000 € (excl. BTW) inclusief de bijhorende keukenapparatuur (toestellen), naar keuze van de klant, levering, plaatsing en afwerking.**

De standaardkeuken is ter bezichtiging bij de, door de promotor aangestelde, leverancier. Eventuele wijzigingen zijn mogelijk en dienen te worden berekend tijdens het bezoek aan deze leverancier. Na keuze wordt deze stelpost verrekend.

## 1.5 SANITAIR

**Voor het lot sanitair is een stelpost voorzien van 4.500€ (excl. Btw) voorzien inclusief levering en plaatsing.**

Dit bedrag wordt opgesplitst volgens een vaste verdeelsleutel van 70-30.

Dit betekent dat er 70% van het bedrag voorzien is voor het sanitair (inclusief levering); **3.150 €** en 30 % voor de plaatsing; **1.350 €**.

De standaard badkamer kan, bij de door de promotor aangeduide leverancier, bezichtigd worden.

### **Uitbreiding:**

De standaard badkamer kan uitgebreid worden met bijvoorbeeld: hangtoiletten, inloopdouche, extra badkamermeubilair, ...

Voor bepaalde installaties en werken die afwijken de standaard badkamer, moet er rekening gehouden worden met een eventuele meerprijs.

Dit is onder andere het geval bij de installatie van hangtoiletten.

### **Aanvoerleidingen:**

De aanvoerleidingen voor warm en koud water worden in de dekvloer geplaatst en ingewerkt in het metselwerk in de bewoonbare ruimten.

### **Afvoerleidingen:**

De afvoerleidingen zijn van zogenaamd "sanitair PVC". De diameter van deze leidingen wordt berekend om een goede afloop van de afvoerleidingen naar het rioleringsnet mogelijk te maken.



## 1.6 ELEKTRISCH

De elektriciteitsinstallatie wordt overeenkomstig de volgende detaillijst uitgevoerd.

De levering, plaatsing en keuring van de installatie is inbegrepen en conform het AREI.

De elektriciteitsinstallatie begint bij de tellerkast en omvat de plaatsing van en aansluiting op de elektriciteitsmeter niet.

ALGEMENE LIJST VOOR ALLE APPARTEMENTEN		
<b>ENKEL</b> de ruimtes die in het betreffende appartement aanwezig zijn, zijn van toepassing. De ruimtes die meerdere keer voorkomen worden vermenigvuldigd met het aantal van voorkomen.		
Inkom(hal)	Lichtpunt	1
<b>Per wc/toilet</b>	Lichtpunt	1
Keuken	Lichtpunt	2
	Stopcontact (incl. voor dampkap)	6
	Kookplaat aansluiting (afzonderlijk circuit)	1
	Aansluiting(eventuele) vaatwas (afzonderlijk circuit)	1
	Combi-oven aansluiting	1
Living/woonkamer/ leefruimte	Lichtpunt	2
	Stopcontact	6
	Tv-stopcontact	1
	Tel-stopcontact	1
<b>Per slaapkamer</b>	Lichtpunt	1
	Stopcontact	4
<b>Per badkamer</b>	Lichtpunt	2
	Stopcontact	2
	Potentiale aarding	3
Berging	Lichtpunt	1
	Stopcontact	1
	Stopcontact wasmachine	1
	Stopcontact droogkast	1
	<b>Stroomvoeding verwarmingsketel</b>	
Nachthal	Lichtpunt	1
Buitenruimte	Buitenstopcontact	

De stopcontacten, schakelaars en eventuele media-aansluitingen worden afgewerkt met afdekplaten en/of blindplaten van het **merk Niko, type Original, kleur Cream**.

Per appartement wordt **1 rookmelder** voorzien **per verdieping**.

Per appartement wordt er **1 volledig belsysteem** voorzien (zie ook parlofonie).

## 1.7 CV (CENTRALE VERWARMING) en VENTILATIE

### De verwarmingsketel

De verwarming per appartement geschiedt individueel.

In de berging wordt er een condenserende gaswandketel geplaatst.

**Merk: BULEX**

**Type: Thema CONDENS F25/30B**

### Radiatoren

De verwarming van de ruimten wordt uitgevoerd met paneelradiatoren van het **type RADSON Integra**, dwz aansluitingen uit de wand. Waar deze leidingen uit de muur komen wordt er geen prefab afwerkstukje geplaatst.

### De thermostaat

De temperatuur wordt geregeld met een modulerende klokthermostaat van het type "Honeywell". **Type: Chronotherm Modulation of een gelijkwaardig type.**

### Technische keuring en inbedrijfstelling

Technische keuring van de installatie door een erkende onderneming.

De inbedrijfstelling is **ten laste van de aannemer**.

### Ventilatie

Er is eveneens een mechanische ventilatie voorzien **type C+EVOII configuratie III**

Wat betreft isolatie en ventilatie worden alle toe te passen diktes en types door de EPB verslaggever nagerekend volgens de geldende voorschriften op het moment van de uitreiking van de bouwvergunning en eventueel verrekend met een open begroting.

De promotor verbindt zich ertoe om de voorschriften ontegensprekelijk na te komen.

## 1.8 HERNIEUWBARE ENERGIE

- **DE APPARTEMENTEN GAAN VOLDOEN AAN EEN E-PEIL van  $\leq 30$ , dit houdt concreet in dat de koper gedurende 5 jaar voor 50% is vrijgesteld van onroerende voorheffing.**

Te plaatsen O-Z-W/helling 0-70°

---

**Het E-peil** is een maat voor de energieprestatie van een woning en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning is.

Het E-peil hangt af van de thermische isolatie, luchtdichtheid, de compactheid, oriëntatie en bezonning van het gebouw. Daarnaast beïnvloeden de vaste installaties (voor verwarming, warmwatervoorziening, ventilatie, koeling en verlichting) van het gebouw deze maatstaf.

**Het K-peil** geeft het maximale peil van de globale warmte-isolatie van het gebouw weer.

In tegenstelling tot het E-peil, wordt het K-peil berekend voor het gebouw als geheel.

Het K-peil dat u maximaal mag halen, hangt af van de datum van uw bouwaanvraag of melding en van de bestemming van het gebouw.

**Bouwknoepen** hebben een negatieve invloed op het K-peil.

Een bouwknoop is een plaats in de gebouwschil waar extra warmteverlies kan optreden. Vroeger sprak men van 'koudebruggen'. In de ontwerpfase kan de EPB-verslaggever bepalen of een bouwknoop aanvaard wordt voor de energieprestatieregelgeving.

De invloed van bouwknoepen moet verplicht worden ingerekend in het K-peil en het E-peil voor gebouwen:

- waarvoor de EPB-eisen voor nieuwbouw gelden én
- waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd of een melding wordt gedaan vanaf 1 januari 2011.

### **Fotovoltaïsche panelen**

Indien deze niet voorzien zijn in de bouw prijs dan kan dit wel voorzien worden.

Berekening meerprijs op aanvraag.

De panelen worden bovenop de dakbedekking geplaatst.

Een omvormer en een verbruiksmeter worden geplaatst in de onmiddellijke nabijheid van de elektriciteitsmeter.

### **Zonneboiler**

Indien gewenst kan voor de opwarming van het sanitair water een thermisch zonnestelsel (zonneboiler) voorzien worden. In dat geval wordt de verwarmingsketel aangepast aan dit stelsel en wordt een warmwaterboiler voorzien. Berekening meerprijs op aanvraag.

### **Warmtepomp**

Op aanvraag kan er een warmtepomp voorzien worden. Berekening meerprijs op aanvraag.

Bij het gebruik van een warmtepomp wordt steeds een systeem op lage temperatuur voorzien.

## 1.9 ALGEMENE INFORMATIE

### STELPOST:

Een door een aannemer in de aannemingsovereenkomst opgenomen "lumpsum" (bedrag dat in één keer wordt betaald) voor een bepaald onderdeel van de bouw (bijv. de badkamer), waarvan van tevoren niet precies duidelijk is hoe het zal worden uitgevoerd. Na afloop worden de werkelijke kosten verrekend met de stelpost en moet er terug- of bijbetaald worden.

**HANDELSWAARDE:** de waarde die geldt in het vrije handelsverkeer, de verkoopwaarde.

### ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT (EPB)

Voor bouwprojecten die onder de energieprestatieregelgeving vallen en waarvoor een E-peileis geldt, wordt een energieprestatiecertificaat ("EPC bouw") opgesteld door de EPB-verslaggever. Het is een onderdeel van de EPB-aangifte.

Het EPC-bouw is 10 jaar geldig vanaf de datum van het einde van de werken of vanaf de datum van ingebruikname. Als beide data gekend zijn, geldt de vroegste van de twee.

Het certificaat vermeldt of er al dan niet voldaan wordt aan de verschillende eisen van de energieprestatieregelgeving.

Als men een woning of een wooneenheid te koop of te huur stelt, moet men een EPC voorleggen aan een kandidaat-koper of -huurder .

Als het echter de verkoop of verhuur van een wooneenheid betreft die nieuw gebouwd wordt en die nog niet eerder in gebruik werd genomen, moet het EPC ten laatste zes maanden na de ingebruikname door de koper of huurder of zes maanden na het beëindigen van de werken (de voorlopige oplevering) beschikbaar zijn.

### VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door een veiligheidscoördinator.

De kostprijs voor de veiligheidscoördinatie en de bijzondere maatregelen inzake veiligheid en gezondheid zijn opgenomen in de bouwprijs.

### ONTWERP EN STABILITEIT

In functie van het project en zijn ontwerp kan een stabiliteitsstudie nodig zijn.

Een stabiliteitsingenieur berekent of het ontwerp van de architect technisch haalbaar is.

Hij brengt de kostprijs van onder meer de funderingen in kaart.

De architect doet beroep op een stabiliteitsingenieur om alles te berekenen dat te maken heeft met de draagstructuur van het gebouw. Denk bijvoorbeeld aan de funderingen, dragende muren en stalen liggers.

### PRIJS EN BETALINGSWIJZE

Prijs: zie onderhandse verkoopovereenkomst

Betalingswijze: de facturatie gebeurt procentueel in functie van de uitgevoerde werken en conform de wet Breyne. De betalingschijven worden beschreven in de onderhandse verkoopovereenkomst.

#### **BELANGRIJKE NOTA:**

**Het lastenboek heeft steeds voorrang op de vergunde bouwplannen**

## ALGEMENE DELEN

### 1.1 TECHNISCHE UITRUSTING

#### 1.1.1 Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, internet en telefoon alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten vallen ten laste van de kopers en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten worden aan de koper(s) gecommuniceerd op het moment dat alle offertes zijn verkregen van de nutsmaatschappijen. Deze kosten worden dan gedeeld over de 6 volwaardige appartementen. D.w.z. dat elke koper verantwoordelijk is voor zijn aandeel in deze kost. Deze kosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en zijn ten laste van de uiteindelijke koper(s)..

#### 1.1.2 Sanitaire inrichting

Bij de traphal wordt één, op het regenwater aangesloten, dubbele dienstkraan aangesloten voor het onderhoud van de gemene delen. Tevens wordt er aan de buitengevel een vorstvrije buitenkraan geplaatst voor algemeen gebruik; wassen auto's, sproeien gazon,...

**De pomp wordt in het reservoir geplaatst. Een automatische vulleiding is voorzien.**

#### 1.1.3 Elektriciteit

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de leverende maatschappij. De installatie omhelst onder meer de distributieleiding voor de gemene delen en een leiding voor de lift(en).

De individuele zekeringen van privatieve leidingen werken automatisch.

Verlichtingsapparatuur is enkel voorzien in de gemeenschappelijke delen.

De meters worden geplaatst in de tellerkamer op het gelijkvloers, ze zijn voorzien volgens het AREI.

#### Voorzieningen voor de gemeenschappelijke installatie:

Inkom & traphal:

-verlichtingsarmaturen

-noodverlichting

-stopcontact op het gelijkvloers

-duwknop bel

-bewegingsdetector in de gemene delen (inkom, traphal per verdiep)

-elektrische bediening van het rookluik

Lift:

-voeding lift

-1 lichtpunt

-1 telefoonaansluiting

#### 1.1.4 Liftinstallatie

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de meest recente Europese normen inzake veiligheid en snelheid.

Hydraulische persoonslift met machinekamer voor 5 personen met een draagvermogen van 375 kg.

De snelheid van de lift bedraagt 1m/s .De lift zal een spiegel, telefoon en een noodverlichting bevatten.

De lift is voorzien van automatische telescopische schuifdeuren 2-delig, brandwerend 30' volgens EN 81-58, uitgevoerd in kleur RAL 7032 – grondlaag

### 1.1.5 Parlofonie

Verbindt alle appartementen op het gelijkvloers en de verdiepingen met de toegangsdeur van het gebouw. Ieder appartement bevat een parlofoon, apparatuur met belknop, die het slot, gelegen bij de ingang, elektrisch in werking stelt.

### 1.1.6 Brandveiligheid

Alle voorzieningen voor de brandveiligheid van het gebouw zijn in acht genomen, onder meer :

- Brandvrije deuren 30' aan de inkom van ieder appartement
- In de traphal op de bovenste verdieping is er lichtinlaat voorzien.  
Deze inlaat is tevens dienstig als rookluik
- Muurhaspels en/of poederblussers (indien nodig) voorzien volgens brandverslag
- Alle bouwlagen van het gebouw zijn voorzien van autonome rookdetectoren

## 1.2 INRICHTING

### 1.2.1 Inkom en traphal(len)

**De inkomhal** wordt voorzien van een houten beglaasde tussendeur en aan straatzijde voorzien van het elektrisch slot, te bedienen vanuit de appartementen. Deze is voorzien van een vaste knop aan de kant van het inkomslot en éénzijdig met een kruk aan de kant van de appartementen. Deze deur is eveneens te openen met een sleutel.

**De inkomdeuren** van de appartementen hebben een brandweerstand van 30'. De inkomdeur is tevens voorzien van een cilinderslot in combinatie met de toegangsdeur.

**De trappen in de traphal** worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend gewapend beton en de treden worden afgewerkt met een anti-slipneus. Ze zijn voorzien van een handgreep in metaal.

De trappen worden uitgevoerd in mechanisch verdicht beton, in de trapneus wordt een teconard anti-slipneus ingestort. De trappen worden prefab aangeleverd en voorzien van hijslussen, de openingen hiervan worden na uitvoering met krimpvrije mortel gedicht. De onderzijde van de trappen worden afgestreeken opgeleverd. **Een handgreep** is voorzien voor de verdiepingstrappen. Type en afwerking worden in overleg met de architect bepaald.

De gemeenschappelijke inkom en de bovengrondse traphallen worden gepleisterd en geschilderd in acrylaatverf. Het binnenhout van de inkom en de traphal en de buitenkant van de inkomdeur van ieder appartement, worden afgewerkt met twee lagen verf.

**De vloer van de inkomhal** en de overige bovengrondse algemene delen wordt afgewerkt in volkeramische tegels met een meegaande plint.

### 1.2.2 Brievenbussen

De brievenbussen worden geplaatst zoals op de plannen wordt aangegeven. Ieder appartement/woning heeft zijn eigen brievenbus met een daarbij horend sleuteltje. 1 sleutel wordt overhandigd aan de syndicus van het gebouw. Afwerking van de brievenbussen in gelakt plaatstaal/aluminium.

### 1.2.3 Omgevingswerken/buitenaanleg

**De aanleg van terrassen en opritten is voorzien** in de algemene aanneming. Rond het appartementsgebouw wordt de grond machinaal genivelleerd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd, tekorten worden aangevoerd.

De aanleg van tuinen wordt uitgevoerd op kosten van de promotor, er worden grasmatten voorzien. Het onderhoud van de tuinen, zowel privaat als gemeenschappelijk, vallen ten laste van de kopers.

Omheining/afsluiting: niet van toepassing.

## BIJZONDERE BEPALINGEN

### 1.1 Principe

De appartementen worden gebouwd conform:

1. de notariële basisakte dd .....  
Opgemaakt door notaris: .....
2. de vergunde plannen en tekeningen opgemaakt door de architect en gevoegd bij de notariële basisakte (bouwvergunning dd .....)
3. onderhavig verkooplastenboek

### 1.2 Plannen en tekeningen

De plannen van het gebouw, die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt ter goeder trouw door de architect. Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatcijfers zijn benaderende maten. De definitieve opmeting van het perceel kan pas gebeuren na de afbraak van het bestaande gebouw(en). Indien beperkte afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

### 1.3 Wijzigingen

- a) Op vraag van de promotor, architect of de algemene aannemer

De promotor behoudt zich het recht om detailaanduidingen van huidig verkooplastenboek en plannen te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de promotor, architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

De werken zullen door de algemene aannemer uitgevoerd worden met de materialen die in het verkooplastenboek aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen: nl. verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken ,....

- b) Op vraag van de koper

Wijzigingen en/of aanpassingen welke op het verzoek van de koper worden aangebracht aan de bepalingen van dit verkooplastenboek kunnen alleen betrekking hebben op de afwerking van de privatieve delen en zullen door de promotor slechts worden aanvaard voor zover zij ten gepaste tijde werden aangevraagd en er een schriftelijk akkoord bestaat over aard en prijs, welke steeds ten laste is van de koper.

Het staat de promotor steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan .

Bij keuze door de koper van goedkopere materialen worden er geen minprijzen verrekend. Bij keuze door de koper van duurdere materialen wordt de meerprijs verrekend in functie van de particuliere aankoopwaarde en in functie van de eventuele duurdere plaatsingsmodaliteiten.

Bij wijziging op vraag van de koper is de uitvoeringstermijn uit de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.



#### 1.4 Erelonen

De erelonen van de architect, ingenieur stabiliteit, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de bouw en verkoop van onderhavig project met uitzondering van de supplementaire erelonen die voortvloeien uit een door de koper aangevraagde wijziging van de oorspronkelijke plannen.

De supplementaire erelonen, zoals het opmaken van detailplannen bij het wijzigen van de appartementsindeling of het verplaatsen van niet dragende binnenmuren, zijn ten laste van de koper.

#### 1.5 Niet in de prijs inbegrepen

Zijn onder meer niet in de prijs inbegrepen:

- De verlichtingsarmaturen/toestellen van de privatieve delen
- Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve delen
- Meubelen en inbouwkasten
- Alle kosten wat betreft registratie en btw, notaris en kosten basisakte

De vaste of losse meubelen alsook de installaties die gebeurlijk op de plannen zouden voorkomen zijn dus figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

#### 1.6 Toegang tot de werf

De bezoekers (koper of kandidaat toekomstige koper) hebben geen toegang tot de werf indien niet vergezeld door een afgevaardigde van de promotor. Elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering vindt plaats op eigen risico van de koper, waarbij hij geen verhaal kan uitoefenen tegen de promotor, de architect of de algemene aannemer in geval van een ongeval tijdens een bezoek aan de werf, in het geval van bezoek op de werf door de koper dient deze zich ten allen tijde te houden aan de geldende veiligheidsvoorschriften. Eventuele incidenten/ongevallen tijdens dit bezoek kunnen niet ten onzen laste gelegd worden.

#### 1.7 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, behoren niet tot de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of algemene aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

#### 1.8 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper **niet** toegelaten vóór de definitieve oplevering van het gebouw, werken van om het even welke aard ook door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor.

#### 1.9 Opkuis

Alle ruimten zullen opgeleverd worden na een eerste opkuis en na verwijdering van alle afval. Het grondig kuisen van de ramen, vloeren en sanitaire apparaten is ten laste van de koper. Iedere ruimte wordt bezemschoon opgeleverd.

**PRIJSOFFERTE**

Voor het bouwen van een appartement volgens de voorgaande lijst der uit te voeren werken.  
Exclusief btw

Wij danken U voor het door U gestelde vertrouwen in onze firma en hopen U met deze van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groeten

Angelo De Buck  
Zaakvoerder