



LASTENBOEK  
Residentie ZAVIAL

## **INLEIDING**

1. *Ligging*
2. *Algemeenheden - lastenboek*
3. *Energieprestatieregeling*
4. *Toegang tot werf*
5. *Verzekeringen*
6. *10-jarige aansprakelijkheid*
7. *Lijst van betrokken bouwpartners*

## **VERKOOPSLASTENBOEK APPARTEMENTEN**

### **A. Algemeen**

1. *Vergunningen*
2. *Opmeting*
3. *Werkvoorbereiding*
4. *Ruwbouw*
5. *Dakwerken*
6. *Buitenschrijnwerk*
7. *Tuinaanleg*

### **B. Afwerking gemeenschappelijke delen**

1. *Inkom*
2. *Garages*
3. *Binnentrappen en - hallen*
4. *Liften*
5. *Nutsvoorzieningen*
6. *Vloeren*
7. *Pleisterwerken*
8. *Wandafwerking*
9. *Binnenschrijnwerk*

### **C. Afwerking appartementen**

1. *Algemeen*
2. *Vloeren*
3. *Pleisterwerken*
4. *Wandafwerking*
5. *Sanitair - water en badkamer*
6. *Sanitair - verwarming*
7. *Ventilatie en koeling*
8. *Brandvoorzieningen*
9. *Elektriciteit*
10. *Binnenschrijnwerk*
11. *Keuken*
12. *Extra afwerkingen*

## **VERKOOPSLASTENBOEK GARAGES**

### **A. Algemeen**

### **B. Afwerking gemeenschappelijke en privatieve delen**

1. *Algemeen*
2. *Nutsvoorzieningen*
3. *Vloeren*
4. *Pleisterwerken*
5. *Wandafwerking*
6. *Sanitair / Ventilatie*
7. *Brandvoorzieningen*
8. *Elektriciteit*
9. *Buitenschrijnwerk*

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

1. *Principe*
2. *Plannen*
3. *Wijzigingen*
4. *Nutsvoorzieningen*
5. *Werken door derden*
6. *Erelonen*
7. *Veiligheidscoördinator*
8. *Zettingen*
9. *Waarborgen*
10. *Bouwtaksen*
11. *Verplichtingen van partijen*
12. *Eerste schoonmaak*
13. *Niet inbegrepen in verkoopprijs*
14. *Doorverkoop voor oplevering*

## INLEIDING

Residentie Zavial wordt ontwikkeld met ruime 3 - slaapkamer appartementen telkens 1 appartement per verdiep:

Niveau / app	Gemene delen	Private delen
163 / 0001	Trappen- en lifthal	3 slaapkamer appartement met 2 badkamers en terras op tuinniveau
163 / 0101	3 garageboxen Inkomhal met tellers Trappen- en lifthal	3 slaapkamer appartement met 2 badkamers en 1 terras
163 / 0201	Trappen- en lifthal	3 slaapkamer appartement met 2 badkamers en 3 dakterrassen

Noot - De garages worden afzonderlijk verkocht, naast de appartementen.

### 1. Ligging

Residentie Zavial  
Driftweg 163  
8420 De Haan

### 2. Algemeenheden - lastenboek

Dit lastenboek heeft tot doel om de koper in te lichten over de voorziene partners, bouwwerken en -materialen, waarbij de vermelde inhoud echter niet limitatief is. De bouwpromotor heeft in alle omstandigheden het uitdrukkelijke en exclusieve recht om (mogelijks in samenspraak met architect) aanpassingen door te voeren waar nodig. Dit kan gaan over (maar niet limitatief tot): bouwpartners, aannemers, bouwwerken en -materialen. Hierbij heeft de bouwpromotor evenwel de plicht om de kwaliteit van de oorspronkelijk voorziene partners, bouwwerken en -materialen, zoals beschreven in dit lastenboek, te handhaven.

In praktijk betekent dit dat bv. de voorziene types en merken van de bouwmaterialen kunnen wijzigen in andere maar evenwaardige bouwmaterialen.

Al het meubilair, de afmetingen en uitrustingen, ingetekend op de gedeelde bouwplannen en/of 3D beelden, zijn enkel vermeld ter illustratie. De effectief voorziene en inbegrepen uitrustingen wordt vastgelegd door de inhoud van dit lastenboek.

Alle vermelde prijzen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld.

### 3. Energieprestatieregeling

De energieprestatieregeling, in voegen in Vlaanderen sinds 1 januari 2006, heeft tot doel om milieubewuster te bouwen door de energieprestatie van nieuwe of gerenoveerde gebouwen te verbeteren. Dit wordt in de praktijk toegepast door tijdens ontwerpfase een EPB-studie uit te voeren voor elke woonunit om alle nodige voorwaarden mee te verwerken in verdere realisatie van het gebouw, inclusief maar niet gelimiteerd tot extra isolatie, groene energie, regenwaterrecuperatie, zonnepanelen. Het resultaat van deze studie wordt vastgelegd in het EPB-verslag.

De vereisten voor deze residentie zijn samen te vatten als volgt:

§ Thermische isolatie	S31
§ Energieprestatie	E30 met minimum aandeel hernieuwbare energie (anders E27)
§ Binnenklimaat	Ventilatie en oververhitting

### 4. Toegang tot werf

Omwille van veiligheid en verzekeringstechnische kwesties is het alleen toegelaten de werf te betreden met (een afgevaardigde van) de

bouwpromotor en dit uitsluitend op eigen risico en gevaar van de koper.

## 5. Verzekeringen

De bouwpromotor voorziet in de nodige verzekeringspolissen de volgende risico's met betrekking tot het gebouw: brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, ...

Bij een oplevering (dit kan zowel van een gemeenschappelijk als privaat deel zijn) wordt deze, voor het opgeleverde deel, overgedragen naar de vereniging van mede-eigenaars voor de resterende wettelijke termijn. Dit houdt ook in dat de betaling vanaf dan door de vereniging van mede-eigenaars gebeurt.

De verzekering van de inboedel is privaat en ten laste van de koper.

## 6. 10-jarige aansprakelijkheid

Op de datum van voorlopige oplevering (zowel geldig voor gemeenschappelijk als privaat deel) start de 10-jarige aansprakelijkheid. Deze originele aansprakelijkheidstermijn blijft van kracht voor eventuele volgende eigenaars.

## 7. Lijst van betrokken bouwpartners

Deze lijst is een indicatie en kan onderhevig zijn aan wijzigingen, indien nodig geacht door bouwpromotor.

### Bouwpartners - algemeen

<b>Bouwpromotor</b>	Strux BV	Groenestraat 47 8421 De Haan (Vlissegem)	BE 0877 495 949
<b>Architect</b>	GDA Architecten	Drift 19 8420 Wenduine – De Haan	BE 0463 029 597
<b>EPB verslag &amp; veiligheidscoördinatie</b>	Kubiek	Pathoekeweg 9b/002 8000 Brugge	BE 0635 595 151
<b>Studiebureau/ingenieur</b>	Blatec	Duinbergenlaan 57 8301 Duinbergen	BE 0437 669 542
<b>Notaris</b>	Nobels	Nieuwe Steenweg 213A 8420 De Haan (Klemskerke)	
<b>Verkoopkantoor</b>	Agence Du Coq	Koninklijke Baan 32 8420 De Haan	B.I.V. 504 710

### Bouwpartners – Aannemers voor afwerking

Dit zijn de voorziene aannemers voor afwerking en waar de voorziene materialen te bezichtigen zijn en/of keuzes kunnen gemaakt worden door koper.

<b>Sanitaire inrichting</b>	Van Marcke
<b>Vloeren en wandbekleding</b>	Tile Trade Center (tegelvloer), LDW (houten vloer)
<b>Keuken</b>	Bulthaup

# VERKOOPSLASTENBOEK APPARTEMENTEN

## A. Algemeen

### 1. Vergunningen

De omgevingsvergunning werd afgeleverd door de Gemeente De Haan op 07/04/2022

Dossiernummer omgevingsloket : OMV\_2021194817  
Gemeentelijk dossiernummer : 2021/222.

### 2. Opmeting

De opmeting van het perceel werd door een beëdigd expert-landmeter uitgevoerd teneinde de juiste en ondubbelzinnige ligging van het bouwperceel op het terrein te bepalen. De kosten voor de opmeting en afpaling zijn ten laste van de kopers en zijn inbegrepen in de aankoopprijs.

### 3. Werfvoorbereiding

#### Afsluiten werf

De werflocatie wordt afgesloten om te beletten dat derden toegang hebben tot de werf. Hierbij heeft de bouwpromotor het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting.

#### Afbraakwerken

De afbraakwerken van de eventuele bestaande gebouwen en het rooien van bestaande beplanting gebeuren volgens bepalingen van de bouwvergunning en dit volgens de regels van de kunst. Dit omvat alle afbraak- en/of rooiwerken die nodig zijn tot het oprichten van het nieuwe gebouw en het wegvoeren van alle puin.

#### Inplanting

Het uitzetten van de gebouwen gebeurt op basis van het plan van de architect.

#### Nutsvoorzieningen en tijdelijke aansluiting

Wachtbuizen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen worden geplaatst tot aan de rooilijn volgens de eisen van de nutsmaatschappijen. Dit zijn de wachtbuizen voor de aanvoerleidingen van water, gas, elektriciteit, kabel distributie en telefoon.

De bouwpromotor voorziet de voorlopige aansluiting van nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, riolering) nodig op de werf tijdens de bouw fase.

De definitieve aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, kabel distributie, telefoon, ...) zijn ten laste van de koper.

### 4. Ruwbouw

#### Grondwerken

Deze werken omvatten de grondvoorbereiding, uitgravingen volgens de funderings- en rioleringsplannen. De grondwerken worden uitgevoerd met inachtneming van de bepalingen van de bodemgesteldheid, overeenkomstig het grondonderzoek en de stabiliteitsstudie. De uitgegraven grond zal, volgens het grondonderzoek, zoveel mogelijk terug uitgespreid worden op de bouwwerf waarbij de overtollige grond zal weggevoerd worden conform de wetgeving rond grondverzet.

#### Funderingen

De fundering zal worden uitgevoerd in functie van de bodemgesteldheid. Om de bodemgesteldheid te bepalen wordt op voorhand een grondonderzoek uitgevoerd door de bodemdeskundige. Op basis hiervan wordt het funderingsconcept door een stabiliteits-ingenieur bepaald. De vloerplaat en buitenwanden (waar nodig) zijn in gewapend en waterdicht beton uitgevoerd. De aarding is voorzien onder de fundering, deze voldoet aan de eisen van het AREL.

#### Rioleringen

De rioleringen, afvoer- en aanvoerleidingen behoren tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw en worden uitgevoerd in kunststofbuizen volgens het rioleringsplan. Het betreft een gescheiden rioleringsstelsel.

De leidingen in de schachten van de gebouwen en het plafond of muren van het gebouw, zullen worden uitgevoerd in BENOR gekeurde PE buizen of gelijkwaardig. De leidingen hebben voldoende helling en een adequate doorsnede om de lozing van afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen hebben de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. De verluchting van de standpijpen worden uitgevoerd tot boven het dak.

De buitenriolering en/of riolering in de grond wordt uitgevoerd met buizen in PE, PVC of beton met BENOR – garantie. De rioleringen worden aangesloten op de rioleringen van de gemeente De Haan en dit volgens de geldende voorschriften van de nutsmaatschappijen en de gemeente. Deze aansluitingskost wordt verrekend naar de koper.

Alle nodige putten zijn op het rioleringsplan voorzien, inclusief maar niet gelimiteerd tot controleputten, septische- en hemelwaterputten, en de vereiste infiltratieputten. Verder zijn ook infiltratie- en buffermaatregelen voor hemelwater voorzien. De installatie wordt gekeurd na de afwerking van het gebouw. Het keuringsattest zal samen met een as-buult rioleringsplan bij het Post-Interventiedossier (P.I.D.) worden toegevoegd.

### **Bouwdelen in gewapend beton**

De vloerplaten, de funderingsbalken, funderingswanden, de trapsele, de kolommen, de balken en lintelen zullen worden uitgevoerd in gewapend beton conform de richtlijnen van het studiebureau en Belgische normen.

Prefabbetonelementen worden geplaatst waar het constructief mogelijk is, en volgens de draagrichting en dikte vermeld in de stabiliteitsstudie. Dit is inclusief maar niet gelimiteerd tot de breedplaatvloeren/welfsels, de trappen en de terrassen.

### **Bouwdelen in staal**

De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de oppervlaktebehandeling en montage van kolommen en liggers gebeuren in overeenstemming met de stabiliteitsstudie, rekening houdende met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake.

### **Bouwdelen in dragend metselwerk**

De metselwerken, in combinatie met betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke architect en ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen of tussen de appartementen worden uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde, betonstenen, kalkzandstenen of betonwanden volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

Tussen de appartementen en als scheiding tussen appartement en gemene delen, heeft de opbouw een dikte van minstens 19 cm.

### **Bouwdelen in niet-dragend metselwerk**

De nietdragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde, kalkzandsteen of volle gipselementen (effen en gepolijst) volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de Belgische normen NBN.

### **Terrassen en dakterrassen**

De buitenruimte van gelijkvloerse appartementen worden afgewerkt volgens plan van tuinarchitect.

De terrassen van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd in geprefabriceerde, fijnkorrelige, architectonische betonelementen en hoeven geen verdere afwerking. De vloer is waterdicht. Vorm, kleur en structuur wordt bepaald door de architect.

De dakterrassen worden afgewerkt volgens volgende voorkeur van de klant met keuze uit kwaliteitsvolle keramische terrastegels (100% vorstvrij) in 60x60 (20 mm) met een voorziene handelswaarde van 41,28 €/m<sup>2</sup> (exclusief BTW) of tropisch hardhout (padouk of gelijkwaardig). Een degelijke afwatering is voorzien.

De balustrades van het gebouw worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium en/of glas, volgens het plan van architect.

Zware voorwerpen (inclusief maar niet gelimiteerd tot jacuzzi's, bloembakken, kunstwerken) mogen niet geplaatst worden ten gevolge van de grote uitkragingen van de terrassen. In geval van twijfel inzake belasting, is er toestemming nodig van het

studiebureau.

### **Gevels**

De gevels zullen worden uitgevoerd volgens het gevelplan en materialen vermeld op de plannen van de architect. Het grootste deel bestaat uit gevelmetselwerk, uitgekozen door de architect en uitgevoerd conform de goedgekeurde bouwvergunning. Een CE- en BENOR- gekeurde gevelsteen, gemetst, is voorzien. In de spouw tussen gevelsteen en binnenspouwvlak wordt polyurethaan (PUR) voorzien. De dikte wordt bepaald in het EPB-verslag.

De binnenwanden van de buitenmuren worden uitgevoerd in geperforeerde isolerende blokken uit gebakken aarde met een dikte van minimum 14 cm, behalve daar waar een betonnen skeletstructuur voorzien is. Het gevelmetselwerk wordt gecombineerd met luifels, kroonlijsten en terrassen in grijs zichtbeton.

### **Dorpels**

De dorpels in niet-verzonken deur- en raamopeningen worden voorzien in blauwe, gezaagde hardsteen met opgelijmde kussens en druipegroef of in prefabbeton met een dikte van 5 cm, evenals alle dorpels voor de gemeenschappelijke inkomhallen. De dorpels worden zoveel mogelijk uit 1 stuk gemaakt, indien de lengte te groot is wordt de dorpel onderverdeeld. Eventuele hoeken worden in verstek uitgevoerd. Onder de naden wordt een bitumen of rubberen dichting geplaatst om opstijgend of doortrekkend vocht tegen te gaan.

### **Isolatie – thermisch, akoestisch en vocht**

Het type van de isolatie zal worden bepaald door de architect in overeenstemming met het EPB-verslag. Het gebouw zal worden geïsoleerd voor volgende elementen:

#### **Thermische isolatie**

- de buitenmuren worden thermisch geïsoleerd d.m.v. geventileerde spouw (combinatie van gevelstenen met vereiste spouwisolatie (14 cm PUR, bepaald in het EPB-verslag).
- de platte daken worden thermisch geïsoleerd met hellingschape en 14 cm PUR/PIR voor platte daken -terrassen, 20 cm PUR/PIR voor het hoofd plat dak en 12 cm PUR/PIR voor lift plat dak
- alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing met waarde Ug 1,0 W/m<sup>2</sup> K.
- alle vloeren worden voorzien d.m.v. een thermisch isolerende uitvullin van minstens 10 cm PUR/PIR.

#### **Akoestische isolatie:**

De horizontale draagstructuren worden zo voorzien dat de contactgeluiden maximaal worden vermeden. Een akoestische isolatie wordt geplaatst tegen de scheidingsmuren tussen twee appartementen.

Er wordt een zwevende chape voorzien; door middel van een akoestische ontkoppelingmat tussen PUR en de chape. Langs de wanden zijn isolerende randstroken voorzien.

### Vochtisolatie:

Alle muren op het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht beschermd door een waterdichte folie (vochtkeringsmembraan in zwarte versterkte PE-folie of bitumenglasvliesstroken).

Vochtisolatie wordt ook voorzien op alle platte daken en daktuin, d.m.v. EPDM, roofing, PVC of gelijkwaardig, naar keuze van de architect.

## 5. Dakwerken

### Algemeen

Alle dakdelen zullen waterdicht worden afgewerkt, volgens de nieuwste normen. De opbouw van het dak wordt voorzien volgens het bestek van architect en conform het EPB-verslag. De platte daken zullen voorzien zijn van hellingchape, dampscherm, thermische isolatie (conform het EPB-verslag) en een dakdichting met 10- jarige garantie van de aannemer in dakdichting. Platte daken behoren tot de gemeenschappelijke delen en zijn enkel toegankelijk voor onderhoudswerken. De dakranden zullen worden bedekt met specifieke daarvoor bestemde aluminiumprofielen, een betondeksteen of specifieke betonelementen en dit volgens plan van de architect.

Het hellend dak is een spantendak in gedrenkt Epicia, Douglas of gelijkwaardig hout. De dakbedekking bestaat uit een onderdak voorzien van stoflatten en gedrenkte panlatten. Hierop worden keramische pannen of leien geplaatst. Kleur en type wordt bepaald door de architect. De opbouw van het dak wordt voorzien volgens het bestek van architect en EPB-verslaggever.

Regenwaterafvoeren worden in zink uitgevoerd of gelijkwaardig, volgens de keuze van de architect. De standleidingen zijn in polyethyleen van hoge dichtheid (HDPE). Alle gebruikte materialen hebben een BENOR keurmerk.

## 6. Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn vervaardigd uit isolerende pvcprofielen (volgens het gevelplan en de definitieve keuze van de architect). Alle ramen worden conform de plannen voorzien van een dubbele beglazing en voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De kleur, de verdeling, het type en de draairichting zullen worden bepaald door de architect. Alle types (vaste, opendraaiende, openvallende en schuiframen) worden aangeduid op de plannen. Het glas is neutraal van kleur en waar nodig volgens geldende normering (NBN S23002) zal veiligheidsglas toegepast worden. De U-waarde van beglazing is conform het EPB-verslag.

De ramen worden aan de binnenzijde bepleisterd en voegen tussen ramen en gevelvlakken worden opgespoten met een elastische voeg.

## 7. Tuinaanleg

De tuinzones worden genivelleerd volgens het natuurlijk

terreinprofiel. Een deel van de platte daken rond terrassen wordt uitgevoerd als intensief groendak, uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

De tuinzones, toegangs- en belevingspaden worden aangelegd volgens het plan van de tuinaannemer, in overeenstemming met de omgevingsvergunning. Bepantingen worden net voor de oplevering aangelegd of bij het eerstvolgende gunstig plantseizoen.

## B. Afwerking gemeenschappelijke delen

De gemene delen staan omschreven in de basisakte en omvatten onder andere: het onverdeelde aandeel in het terrein, de grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, gevels, vloerplaten, terrassen, leuning, dakconstructie, dakbedekking met isolatiematerialen, dakgoten, rioolnetwerk, trappen en liften, vloerbekleding en muurafwerking van de gemene delen, binnenschrijnwerk van de gemene delen, technische kokers met water-, gas-, en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen, elektrische installatie ten behoeve van de gemene delen, videofoon en brievenbussen.

De opsomming is illustratief en mag niet als beperkend worden geïnterpreteerd.

### 1. Inkom

Van de gemeenschappelijke inkomhal wordt door de architect een eigentijds ontwerp gemaakt overeenkomstig de standing van het gebouw.

Individuele meters van elektriciteit, water en gas worden voorzien in de ingebouwde kasten in de inkomhal.

Onderstaande gegevens worden minimum voorzien in elke inkomhal op gelijkvloers

- § Buitendeur in aluminium of PVC met inox-siertrekker en zelfsluitende deurdranger
- § Sasdeur in hout of PVC en veiligheidsglas voorzien van elektrisch slot te bedienen van in het appartement via de videofoon
- § Brievenbusensemble met appartementsnummering
- § Videofooninstallatie binnenpost met drukknoppen, camera en luidspreker
- § Verlichting bediend met een bewegingsschakelaar
- § Verzonken vloermat in alu-kaderprofiel
- § Een sleutelplan wordt voorzien zodat het aantal sleutels beperkt blijft en om de veiligheid te garanderen.

### 2. Garages

Zie verkoopslastenboek – garages

### 3. Binnentrappen en -hallen

De binnentrappen in beton kunnen geprefabriceerd zijn of ter plaatse gegoten in beton. De trappen worden verder afgewerkt met trap treden en plinten in dolomiet of gelijkwaardig. Ze zijn voorzien van de nodige trapleuningen conform de wetgeving en normen. Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd.

Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de trappenhallen worden bediend met een bewegingsschakelaar.

Brandwerende deuren REI 1/2u of REI 1u (volgens voorschriften van de brandweer) met zelfsluitende deurveer.

De privatieve inkomdeuren zijn verder beschreven bij de privatieve afwerking.

## 4. Liften

De voorziene liften beantwoorden aan de Belgische normen inzake veiligheid, comfort (geruisloos en soepele vaart) en snelheid. Er wordt een ruime deuropening (min 90 cm breed) voorzien. De vloer heeft dezelfde visuele afwerking als de bevloering van de gemene delen. Ook de wanden van de kooi worden bekleed in functie van de architectuur van het gebouw en dit wordt bepaald in overleg met de architect.

De lift bevat inclusief maar niet gelimiteerd tot: indirecte verlichting, bedieningspaneel en wandspiegel met handgreep. De lift is voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren met stops op iedere verdieping. De lift heeft een automatische bediening door middel van drukknoppen, alsook een directe verbinding met de meldingskamer via GSM.

## 5. Nutsvoorzieningen

### Elektriciteit

De aarding is voorzien onder de fundering, deze voldoet aan de eisen van het AREL. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen. Aard van de stroom: 230V, wissel tweefasig (monofasige wisselstroom) en het beschikbaar vermogen: 9.2 kVA (40A/2p), na goedkeuring van architect en aannemer technieken.

Op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter zijn aangesloten: verlichting van de algemene delen, gevel en de lift.

De installatie voor de gemeenschappelijke delen omvat: distributieleidingen voor gemeenschappelijke ruimten en verlichtingsinstallatie, schakelaars en algemene zekeringen noodverlichting en armaturen.

De kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik met de inhuur van de tellers worden vastgesteld door de distributiemaatschappij elektriciteit en verrekend door de syndicus.

De installatie voor de lage- en middellage spanning van open en bewaakte lokalen is conform aan de laatste uitgaven van het Technisch reglement van de vereniging de Elektriciteitsbedrijven van België – KB 10 maart 1981.

Elk appartement heeft één afzonderlijke teller, opgesteld in de tellerkast.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter (=aansluitingskosten) worden aangevraagd door de bouwpromotor maar zijn ten laste van de koper. De individuele distributie, internet- en telefoonaansluitingen dienen te worden aangevraagd door de koper bij voorlopige oplevering en zijn ten laste van de koper. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten wordt gedaan door en is ten laste van de bouwpromotor. De individuele verdeelborden bevinden zich in het appartement.

Een volledige videofooninstallatie wordt voorzien (centraal bellenbord en één binnenpost met scherm per appartement). Aan de toegangsdeuren van de appartementen zijn aparte bedrukknoppen voorzien.

Alle lichtpunten in de gemene delen worden bediend door drukknoppen. Waar mogelijk zal de bediening geautomatiseerd worden d.m.v. bewegings- of lichtsensoren.

Alle nodige aansluitingen voor de liftinstallatie zijn voorzien.

In de gemene delen worden aangepaste lichtarmaturen geplaatst volgens de keuze van bouwpromotor en architect. De nodige noodverlichtingen worden eveneens voorzien.

Aan de voorgevel bij de inkomdeuren wordt gemeenschappelijke verlichting voorzien door de bouwpromotor. Deze zal aangesloten zijn op de gemene delen en ingesteld met tijds klok of schemerschakelaar.

De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in de vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de toevoer- en vertrekabels van individuele verdeelborden en meterkasten, alsook in garage.

Stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd in inbouwdozen met uitzondering van de ruimtes waar de leidingen in opbouw liggen. Schakelaars en stopcontacten zijn van type NIKO wit of gelijkwaardig. Armaturen en inbouwspots zijn niet voorzien (met uitzondering van terrasverlichting).

Residentie Zavial wordt uitgerust met zonnepanelen die op het dak worden geplaatst. Het aantal, type en aan welk appartementen deze worden toegekend is in functie van de hernieuwbare energie, beschreven in de vereisten van het EPB-verslag.

### Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd door gespecialiseerde firma in overeenstemming met de geldende voorschriften en reglementen. De sanitaire installatie zal voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke waterdistributiemaatschappij. Een hoofdafsluitkraan met aftapkraan wordt geplaatst bij de hoofdmeter in de tellerkast die zich in de algemene inkomhal bevindt. Elk appartement, alsook de gemene delen, beschikken over een individuele teller, geplaatst door de distributiemaatschappij. Deze plaatsing en aansluiting van de individuele teller is op kosten van de koper. Het verbruik wordt rechtstreeks verrekend door de distributiemaatschappij. Gemeenschappelijke kraan op regenwater wordt aan de buitenzijde voorzien voor onderhoud, poetsen en bewatering van de tuin. Er zal een regenwaterput en regenwaterpomp voorzien worden.



De gasleidingen worden geplaatst volgens de opgelegde normen van de plaatselijke gasmaatschappij. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter (=aansluitingskosten) worden aangevraagd door de bouwpromotor maar zijn ten laste van de koper. De individuele gasaansluiting dient te worden aangevraagd door de koper bij voorlopige oplevering en is ten laste van de koper. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten wordt gedaan door en is ten laste van de bouwpromotor. De verwarmingsketel wordt in privaatieve berging in elk appartement geplaatst.

### Ventilatie

Zie afwerking privaatieve delen.

### Brandvoorzieningen

De voorzieningen, verplichtingen of voorschriften opgelegd door de bevoegde overheden en diverse instanties zullen worden voorzien. Een rookkoepel/pyrodoom met elektrische aandrijving boven elk trappenhuis is voorzien, conform de normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Brandhaspels en/of brandblusapparaten wordt geplaatst volgens instructies van de brandweer. Per verdieping wordt op de overloop aan de lift een rookmelder, branddrukop en sirene voorzien, waarbij de rookmelder op het gelijkvloers gekoppeld is aan de brandcentrale.

## 6. Vloeren

### Vloeropbouw

Er wordt met het principe van een 'zwevende vloer' gewerkt: zowel een akoestische als een thermische laag waarop een gewapend cementchape wordt uitgevoerd. De dikte is aangepast aan de vloerbekleding.

Langsheen de muren zullen isolatiebanden aangebracht worden, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn, wat isolatie verhoogd.

### Vloerafwerking

De gemeenschappelijke gangen en traphallen tussen de respectievelijke appartementen worden afgewerkt met tegels volgens de keuze van de architect. Er zal een onderhoudsvriendelijk materiaal voorzien worden (keramisch), maar met het uitzicht van een natuursteen.

De vloerbekleding van de inkomhal zal worden afgewerkt met tegels en plinten volgens de keuze van de architect. Er zal een onderhoudsvriendelijk materiaal voorzien worden (keramisch), maar met het uitzicht van een natuursteen.

## 7. Pleisterwerken

Alle verticale wanden, niet uitgevoerd in gipsblokken, worden afgewerkt met éénlagig pleisterwerk van 1 cm dik, af te werken door de schilder, behalve in de technische ruimtes, bergingen en garages. Alle hoeken worden beschermd met hoekprofielen, behalve aan deurkozijnen. De plafonds worden bedekt met een

laag spuitpleister. Uitvoering volgens de regels van de kunst en binnen de toleranties, voorgeschreven door het W.T.C.B. Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwpromotor ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen vanwege het zetten van om het even welke nieuwbouwconstructie.

## 8. Wandafwerking

De bepleisterde muren en plafonds van de gemeenschappelijke inkomhallen worden geschilderd.

Verder zullen inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, ... van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd in kleuren conform de standing van het gebouw, bepaald door de architect.

De inkomdeuren van de privaatieve delen worden enkel aan de buitenzijde (zijde aan de kant van de gemene delen) geschilderd.

## 9. Binnenschrijnwerk

### Vensteromlijsting

De ramen worden gepleisterd met achterliggende isolatie en een hoek- en stopprofiel. Zie ook 'Afwerking gemeenschappelijke delen – A 4 Buitenschrijnwerk'.

### Deuren

Alle deuren zijn vlakke deuren om te schilderen. De brandwerende deuren REI 1/2u of REI 1u voldoen aan de eisen van de brandweer.

Alle binnenbekledingen worden uitgevoerd in MDF met omlijstingen in MDF om te schilderen.

Alle toegangsdeuren (naar de appartementen) in de gemeenschappelijke delen op de verdiepingen zijn brandwerende, afgewerkte deuren.

### Deurslot

Alle binnenschrijnwerk is voorzien van het nodige hand- en sluitwerk.

### Gordijnkasten, vestiaires en omkastingen

Er zijn geen gordijnkasten of vestiaires aanwezig in de gemeenschappelijke delen.

Omkastingen worden aangebracht waar nodig geacht door bouwpromotor, om doorvoeren van leidingen of mechanische afzuigingen in te werken. De tellers worden omkast in MDF en een brievenbusgeheel wordt voorzien, waar ook de deurbelinstallatie zich zal bevinden.

### Verlaagde plafonds

Verlaagde plafonds zijn voorzien waar nodig voor doorvoer van verluchttingsbuizen of leidingen. In bergingen worden hiervoor echter geen verlaagde plafonds aangebracht.

De verlaagde plafonds worden geplaatst in gyproc of MDF en de naden worden opgestopt. Voor de gemeenschappelijke

delen is de egalisatie van de verlaagde plafond inbegrepen en behoort tot schilderwerken van de gemeenschappelijke delen.

## C. Afwerking appartementen

Residentie Zavial omvat 3 appartementen met telkens 3 slaapkamers en 2 badkamers. Op elk niveau is er 1 appartement.

### 1. Algemeen

De kosten en gevolgen van meer- en minwerken of van andere keuzes dan voorziene standaardmaterialen qua afwerking, zijn niet inbegrepen in de basisbouwprijs waarvan sprake in de onderhandse verkoopovereenkomst, tenzij anders vermeld.

### 2. Vloeren

#### Vloeropbouw

Idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen.

#### Vloerafwerking

De vloerafwerking is uitgewerkt in samenspraak met de desbetreffende vloeraannemer. De gekozen selectie aan vloermaterialen kunnen bezichtigd worden bij de vloeraannemers en eventueel gewijzigd worden. De eventuele meerprijs wordt verrekend bij de desbetreffende aannemer, minprijzen niet.

De vloeren worden afgewerkt met tegels en hoogwaardig parket naar keuze van klant.

Het voorziene parket is 14 mm dik met een houten toplaag van 3 mm uitgevoerd in een doorzichtige afwerkingslaag vernis. Dit parket heeft een handelswaarde van 60 €/m<sup>2</sup> (incl. BTW).

De tegels zijn te kiezen uit een gamma kwaliteitsvolle keramische vloertegels (formaat 60x60 cm of houtimitatie plankformaat) met handelswaarde 48 €/m<sup>2</sup> (incl. BTW).

In de bad/douchekamer, het toilet en de berging zijn tegels verplicht, alsook bijhorende stenen plinten op muren (exclusief muren waar wandtegels aanwezig zijn), vanwege watergevoeligheid. Vloertegels worden met een wit, grijze of beige cementvoeg opgevoegd. Onder de binnendeuren loopt de vloer gewoon door, kan er een elastische zettingsvoeg of een aluminium- of messingprofiel geplaatst worden.

Bij ruimtes waar vloertegels geplaatst worden, worden bijhorende stenen plinten voorzien. De siliconenafwerking tussen tegels of plinten met gepleisterde muur is deel van schilderwerken achteraf en ten laste van koper. Tegels worden op de cementchape gekleefd, het parket wordt verlijmd geplaatst.

In geval van combinatie van verschillende types vloeren, wordt tussen de vloeren een voeg voorzien, inclusief een aluminium T-profiel en siliconeafwerking.

De sokkel van de collectoren worden opgegoten en afgewerkt met een plint.

#### Raamtabletten

Alle ramen met borstwering of trede-opstand worden voorzien van een venstertablet in natuursteen of gelijkwaardige composiet, 2 cm dikte aan binnenzijde van het raam. Alle zichtbare vlakken zijn afgewerkt.

### 3. Pleisterwerken

Basis is idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen, nl. muren en plafonds in de appartementen zullen vlak en zuiver afgewerkt worden met pleister. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) aan plafondzijde worden versterkt, opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt. Bij verlaagde plafonds in gipsplaten of MDF worden de voegen door de bouwpromotor geëgaliseerd maar deze worden niet volledig gepleisterd.

Waar nodig voor hechting van wandtegels worden muren gecementeerd.

### 4. Wandafwerking

Er wordt een muurbekleding van kwaliteitsvolle keramische tegels voorzien, in formaat 30x60 cm RETT bijhorend bij vloertegels met een handelswaarde van 40 €/m<sup>2</sup>, en dit in badkamer en toilet, meer bepaald:

- § De volledige wandhoogte van douche
- § Een gedeeltelijke wandhoogte boven en rondom de badrand nl. 2 tegels (ong. 60 cm), inclusief betegeling van zijwand van het bad
- § Volledige sanbloc van het toilet

Bij de douche wordt de wandbetegeling voorafgegaan door plaatsing van cementbepleistering of een waterdichtingsmembraan (Kerdi-doek of gelijkwaardig).

Wandbetegeling wordt aansluitend op de tegelvloer dus zonder plint geplaatst. Wandtegels worden met een wit, grijze of beige cementvoeg opgevoegd.

### 5. Sanitair - water en badkamer

#### Sanitaire installatie

Basis is idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen.

Alle warm- en koud waterleidingen zijn voorzien in een kunststof buis-in-buis systeem vanaf een verdeelcollector naar elk individueel toestel. De afvoeren zijn in Geberit (of gelijkwaardig) voorzien met aangepaste diameter, en worden reuk- en waterdicht aangesloten op het rioleringssysteem dat voorzien werd in de ruwbouw.

De leidingen worden aangebracht voor de pleisterwerken, zodat alles ingebouwd is. Leidingen in opbouw zijn voorzien op nietgepleisterde muren, inclusief maar niet beperkt tot leidingen in de bergingen. De afvoer- en toevoerleidingen zijn gegroeped geplaatst in leidingschachten.

Er wordt warm water voorzien in de keuken en de badkamer(s), koud water in de keuken, badkamer en toilet. De aan- en afvoeren van de wasmachine en vaatwasser zijn eveneens voorzien. Regenwater is voorzien voor buitenkraantje (1 op elk terras) en toiletten.

De aansluiting voor een wasmachine is voorzien in berging. Er is geen luchtafvoervoorziening voor een droogkast met luchtafvoer, om de ventilatie balans en luchtdichtheid van het gebouw te garanderen. Evenwel is de elektrische voorziening (= stopcontact) voorzien voor een toegelaten type droogkast met condensatie en/of warmterecuperatie.

### Sanitaire toestellen

De sanitaire inrichtingen zijn uitgewerkt in samenspraak met sanitaire aannemer en het uitgewerkte pakket wordt bijgevoegd met een illustratieve folder in bijlage. De configuratie op het architectenplan is enkel ter illustratie.

Het voorziene budget voor handelswaarde (incl. BTW) omvat het volledige pakket aan sanitaire voorzieningen, incl. meubels, toestellen, plaatsing en aansluiting en bedraagt 10 000 € incl BTW.

Per type omvat de sanitaire inrichting volgende meubels en toestellen:

Toilet		Meubel met wastafel(s)		Inloop-douche
Apart toilet hand-wasbakje	Extra	Enkel	Dubbel	
1	1	1	1	2

### Afwerking sanitair

- § Het toilet omvat een hangtoilet in wit porselein met een witte soft-close zitting, wit bedieningspaneel met spaartoets, een papierrolhouder met wandmontage
- § Het handwasbakje en toebehoren omvat een handwasbakje in wit porselein, met verchroomde koudwaterkraan, handdoekhouder in wandmontage en een spiegel
- § Het badkamermeubel omvat verzonken wastafel(s) met overloop in mineraalmarmer, verchroomde wastafelmengkra(a)n(en), een onderbouwkast met greeploze lade verkrijgbaar in verschillende kleuren, vlakke spiegel met ingebouwde verlichting.
- § De inlopdouche omvat een minerale gegoten douchebak met antislip, een verchroomde thermostaatkraan, een verchroomde handdouche, douche stang en regendouche en een glazen douchewand d.m.v. helder veiligheidsglas met 'easyclean' coating

§ Buitenkraantjes (regenwater) zijn voorzien op elk terras

Alle sanitaire toestellen en kranen voldoen aan de hoogste eisen van kwaliteit en comfort. Het kraanwerk is van Van Marcke, Ideal Standard, Hansgrohe of gelijkwaardig. De toiletmodule is van merk Geberit of gelijkwaardig.

De sanitaire inrichting kan bezichtigd worden bij de sanitaire partner en eventueel gewijzigd worden. De eventuele meerprijs wordt verrekend bij de desbetreffende aannemer. Bij speciaal maatwerk (oa. voorgegoten lavabo, bepaalde types glazen wanden) kan de opleveringstermijn mogelijk niet worden gerespecteerd daar dit pas kan worden besteld na definitieve opmeting, wat resulteert in langere leveringstermijn. Vertraging hierdoor kan niet verhaald worden op de bouwpromotor.

## 6. Sanitair - verwarming

### Verwarmingsetel

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van de radiatoren en de warmwatervoorziening.

De condensatieketel geeft een garantie op uiterst laag verbruik en werkt met een warmtewisselaar: de werking gebeurt via het doorstroom principe waarbij het water ogenblikkelijk opgewarmd wordt en zodoende het warm water nooit 'op' kan zijn. Type wordt bepaald door de sanitaire aannemer, merk VAILLANT type Ecotec Pro, of gelijkwaardig.

De gaswandketel wordt geplaatst in de individuele berging in elk appartement.

### Thermostaat

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Het type en de plaats wordt vastgelegd door sanitaire partner en goedgekeurd door de EPB verslaggever. De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van 8°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- woonkamer en keuken 21°C
- badkamer 24°C
- slaapkamers 18°C

### Leidingen

De leidingen worden uitgevoerd volgens het tweepijpsysteem met VPE.

### Verwarmingselementen

Er wordt vloerverwarming voorzien, waarbij de ruimte verwarmd wordt door het water op lage temperatuur in een omvangrijk en gelijkmatig verdeeld buizenstelsel. Het buizenstelsel wordt bevestigd op de isolatielaag en bevindt zich onder de cementchape en afgewerkte vloer. In de badkamer kan een handdoekdroger voorzien worden indien gewenst, en dit is in meerprijs.

## 7. Ventilatie en koeling

### Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een gesloten mechanische ventilatie, systeem D met warmterecuperatie. In de vochtige ruimtes (berging, wc, keuken, sanitaire lokalen) wordt vochtige lucht afgezogen, de warmte die uit deze afgezogen lucht komt, wordt gebruikt om de aangevoerde lucht in droge ruimtes op te warmen (warmterecuperatie van +/- 80%).

Ook wordt er een doorstroming van 70 cm<sup>2</sup> in de binnendeur tussen natte en droge ruimtes voorzien, d.m.v. een spleet van +/- 1 cm onderaan de deur, om een optimale verluchting tussen de verschillende ruimtes te voorzien.

De keuken krijgt een dampkap met recirculatie (d.m.v. koolstoffilters) d.w.z. de kookdampen worden gezuiverd en de ruimte terug ingeblazen. Zo blijft de ventilatie perfect in balans. Om die balans en de luchtdichtheid van het gebouw te behouden is ook enkel een droogkast van het condensatietype toegelaten.

De installatie en de aan en af te voeren debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld d.m.v. een debietmeting.

### Koeling

Koeling is niet inbegrepen en niet mogelijk tenzij voor dakverdiepingen mits voorafgaande specifieke studie en inachtnaam van het te behalen E-peil. De eventuele meerprijs wordt verrekend bij de desbetreffende aannemer.

## 8. Brandvoorzieningen

In elk appartement wordt een rookmelder voorzien.

## 9. Elektriciteit

### Elektrische inrichting

Basis is idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen.

Elke elektrische installatie dient te voldoen aan de wettelijke bepalingen van 'het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie AREI', aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler (technische regels van het C.E.T.).

### Elektrische voorzieningen

Ieder appartement is voorzien van een individuele schakelkast, leidingen, stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, volgens bijgevoegde lijst. (afhankelijk van het type appartement)

De schakelkast is voorzien van een schakelschema, automatische zekeringen, een verliesstroom-schakelaar voor de volledige installatie, alsook een bijkomende verliesstroomschakelaar voor de badkamers. De schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko (Original wit) of gelijkwaardig.

De elektrische installatie van de privative delen is exclusief armaturen (behoudens, met uitzondering van deze op het terras (type en kleur volgens keuze architect).

Voor ieder appartement wordt een individueel elektriciteitsplan opgesteld.

Volgens het plan opgemaakt door architect en voor zover deze ruimtes voorkomen in de eigendom is volgende voorzien:

	Lichtpunten (1)	Stopcontacten	Rookmelder (2)	Thermostaat	UTP data	TV distributie	Pré-aansluiting laadpaal
	ER	DR	Toestel	Vrij			
<b>Inkom (3)</b>		3		1	1		
<b>Toilet</b>		1					
<b>Living</b>	1	1	5		1	1	1
<b>Keuken (4)</b>	2		5	4			
<b>Berging (5)</b>	1		5	1			
<b>Badkamer (6)</b>	2			2			
<b>Slaapkamer</b>		1		3		1	1
<b>Terras (8)</b>	1			1			
<b>Garage (9)</b>	1			2			1

(1) 'ER' = Enkele Richting, 'DR' = Dubbele Richting

(2) Rookmelder met Li batterij (10 jaar garantie)

(3) Inkom:

§ Overige voorzieningen betreft 1 videofooninstallatie met deuropener, 1 deurbel en drukknop voor deurbel met naamplaat in gemeenschappelijke hal,

(4) Keukendetail:

§ 1 ER lichtpunt is voorzien voor verlichting onder de bovenkasten

§ Stopcontacten voor voorziene toestellen in keuken betreft dampkap, ijskast, kookplaat, oven en vaatwas.

(5) Betreft bergingsruimte in het appartement

§ Stopcontacten voor voorziene toestellen betreft wasmachine, droogkast, distributie en verwarmingsketel

§ Verdeelbord bevindt zich ook in de berging

- (6) In badkamer is 1 van de ER lichtpunten voorzien voor verlichting boven wastafel
- (8) Het stopcontact op het terras is spatwaterdicht en in opbouw.
- (9) Optioneel aan te kopen

De installatie kan volgens de wensen van de koper worden gepersonaliseerd en uitgebreid. De meerprijs wordt verrekend bij de desbetreffende aannemer.

## 10. Binnenschrijnwerk

### Vensteromlijsting

Zie 'Afwerking gemeenschappelijke delen - A 4 Buitenschrijnwerk'.

### Inkomdeuren

Per appartement is een vlakke, brandwerende inkomdeur RF1/2u met multiplex omkadering voorzien, met een veiligheidscilinderslot + rozas in combinatie met het sleutelplan van de algemene inkomdeur van het gebouw. De deur is voorzien van een 3-punts-sluiting, een binnen- en buitenkruk, een spionoog en inbraakwerend beslag.

### Binnendeuren

Alle binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaandeuren en worden voorzien van een MDF deuromlijsting en met inox krukken. Er is standaard geen boring voorzien voor sleutelgaten, m.u.v. toiletdeur met een vrij/bezet slot. De installatie kan volgens de wensen van de koper worden gepersonaliseerd en uitgebreid. De meerprijs wordt verrekend bij de desbetreffende aannemer.

De binnendeuren in de appartementen worden geplaatst conform aan het EPBverslag, d.w.z. één cm tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad, teneinde luchtdoorstroming te verzekeren.

### Gordijnkasten en andere kasten

Basis is idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen.

Gordijnomkastingen zijn niet voorzien.

Vestiairekast wordt voorzien, tenminste daar waar vestiaire nis aanwezig is, d.m.v. plaatsen van MDF deuren en hanger in de aanwezige nis.

In het privatieve appartement zijn egalisatie en schilderwerken van voorkomende omkastingen niet inbegrepen en is dit ten laste van de koper.

### Verlaagde plafonds

Basis is idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen.

In het privatieve appartement zijn egalisatie en schilderwerken van verlaagd plafond niet inbegrepen en is dit ten laste van de koper.

## 11. Keuken

De keukeninrichtingen zijn uitgewerkt in samenspraak met desbetreffende aannemer en het uitgewerkte pakket wordt bijgevoegd met een illustratieve folder in bijlage. De configuratie op het architectenplan is enkel ter illustratie.

De handelswaarde omvat de volledige keuken incl. meubel, toestellen en plaatsing (incl. BTW). De voorziene handelswaarde bedraagt 22 000 €.

### Afwerking meubel

- § Bulthaup b3
  - § Greeploze kastfronten, laminaat met keuze uit 7 kleuren (alpine wit, kiezel, kaolin, grafiet, platina, flint of leem)
  - § Scharnieren met geïntegreerd dempingsysteem en geruisloze ladegeleiders
  - § MDF luifel met dampkap en ventilatiegleuf
  - § Werktablet in hoogwaardige laminaat met keuze uit 7 kleuren (alpine wit, kiezel, kaolin, grafiet, platina, flint of leem)
  - § Greeplijsten in laminaat met keuze uit 7 kleuren
  - § Inox vlakbouw spoeltafel wordt ingegoten in het werkblad en verzegeld voor vocht.
  - § Lades in staal (antraciet) voorzien van prisma's voor bestekindeling.
  - § Ingebouwde vuilnisemmer.
- Alle onderkasten worden gemonteerd op poten met een aluminium plint ervoor.

### Keukentoeestellen

Huishoudelijke apparaten van verschillende merken en typen zijn beschikbaar, mits verrekening, afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant. Alle voorziene toestellen zijn milieuvriendelijk en van een gekend handelsmerk Siemens (en Novy voor de dampkap) met 2 jaar garantie op Siemens toestellen, 5 jaar garantie op Novy toestellen.

- § Combi-oven microgolf
- § Koelkast - diepvries combinatie
- § Inductie kookplaat
- § Dampkap met recirculatiefilter
- § Geïntegreerde vaatwasmachine

Het volledige keukenpakket kan volgens de wensen van de koper worden gepersonaliseerd, veranderd en/of uitgebreid. De eventuele meerprijs wordt verrekend bij de desbetreffende aannemer.

Bij speciaal maatwerk (oa. werkbladen in graniet, ...) kan de opleveringstermijn mogelijks niet worden gerespecteerd daar dit pas kan worden besteld na definitieve opmeting, wat resulteert in langere leveringstermijn. Vertraging hierdoor kan de koper niet verhalen op de bouwpromotor.

## 12. Extra afwerkingen

Indien gewenst kunnen pakketten voor totaalafwerking door de bouwpromotor aangeboden worden. Mogelijkheden zijn

- § Schilderwerken,
- § Raamdecoratie
- § Muggenramen
- § Zonnewering
- § Ingebouwde kasten
- § Verlichtingsarmaturen
- § Laadpalen
- § Interieurontwerp

### **Schilderwerken**

Basis is idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen.

De schilderwerken van de privatieve delen zijn niet voorzien en zijn ten laste van de koper. Alvorens de schilderwerken te kunnen aanvatten moeten de wanden en de plafonds nog geëgaliseerd, opgeschuurd en ontdaan worden van stof.

### **Interieurontwerp**

Voor een geheel interieurontwerp op basis van de wensen en noden van de koper, kan er gekozen worden voor een samenwerking met een interieurarchitecte, bekend met het project.

# VERKOOPSLASTENBOEK GARAGES

Residentie Zavial omvat 3 garages met sectionale poort.

## A. Algemeen

Zie 'Verkoopslastenboek appartementen'

## B. Afwerking gemeenschappelijke en privatieve delen

### 1. Algemeen

De gemeenschappelijke en privatieve delen zijn beschreven in de basisakte.

De kosten en gevolgen van meer- en minwerken of van andere keuzes dan voorziene standaardmaterialen qua afwerking, zijn niet inbegrepen in de basisbouwprijs waarvan sprake in de onderhandse verkoopovereenkomst, tenzij anders vermeld.

### 2. Nutsvoorzieningen

Basis idem 'Verkoopslastenboek appartementen'

#### Ventilatie

Toevoer verse lucht in de garages gebeurt via de opening aan de sectionale poort.

### 3. Vloeren

#### Vloeropbouw

Idem B. Afwerking gemeenschappelijke delen

#### Vloerafwerking

De vloeren in de garages worden afgewerkt met keramische tegels van 30x30 cm.

### 4. Pleisterwerken

N.v.t. voor de garages.

### 5. Wandafwerking

Basis idem 'Verkoopslastenboek appartementen'

#### Wandafwerking

Muren worden afgewerkt in beton of betonblokken, of gevoegd metselwerk. Vlakke betonplafonds worden niet verder afgewerkt.

### 6. Sanitair / Ventilatie

Basis idem 'Verkoopslastenboek appartementen'

### 7. Brandvoorzieningen

Basis idem 'Verkoopslastenboek appartementen'

### 8. Elektriciteit

Basis idem 'Verkoopslastenboek appartementen'

Garages staan op een aparte teller. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten zijn ten laste van de bouwpromotor.

De leidingen worden in opbouw geplaatst op de wanden of plafonds. Aanwezige stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd in opbouw.

Elke garage biedt de voorziening om laadpaal te installeren voor elektrische wagens d.m.v. een kabel geschikt voor opladen t.e.m. 11 kW. De effectieve laadpaal kan door de koper toegevoegd worden in meerprijs bij de desbetreffende aannemer.

#### Elektrische inrichting

Volgens overzicht in 'Verkoopslastenboek appartementen'. De verlichting van de gemene delen is voorzien.

### 9. Buitenschrijnwerk

De poorten voor de individuele garageboxen zijn een sectionale poort, type Hörmann of gelijkwaardig, inclusief elektronische afstandsbediening.



# ALGEMENE VOORWAARDEN

## 1. Principe

De appartementen van Residentie Zaviaal worden volgens 'sleutel-op-de-deur' principe verkocht, volgens plan van de architect. De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. Noodzakelijke aanpassingen, incl. wijzigingen ten opzichte van dit beschreven lastenboek, uit constructieve technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Deze wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de te bouwen onroerende goederen in het gedrang brengen.

## 2. Plannen

### Plannen

De plannen van het appartement, dewelke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen dienen de aanduidingen op de plannen als louter illustratief beschouwd te worden. Kasten en ander getekende losse of vaste meubelen zijn niet inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk beschreven in het voorafgaand lastenboek. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Als er tegenspraak is tussen de documenten onderling, primeren de documenten in deze volgorde: 1: akte, 2: verkooplastenboek, 3: uitvoeringsplannen, 4: verkoopplannen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen of bij het opmaken van de uitvoeringsplannen en bespreking met de uitvoerende aannemers.

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, noch de eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen, zelfs als verschillen meer dan 1/20 van de totale oppervlakte van het privaat deel omvatten.

Vandaar dat voorkomende maten op de plannen dienen aanzien te worden als 'circa' of illustratieve maten.

## 3. Wijzigingen

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwpromotor (en eventueel achterliggend, de architect)

hierover zijn akkoord geeft. De plannen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de bouwpromotor en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien geoordeeld wordt dat dit kan, zal de koper een studievoorstel voorgelegd worden, bestaande uit een ereloon voor de architect en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal studie worden uitgevoerd, waarna door de bouwpromotor aan de koper een kostenprijsberekening zal worden voorgelegd. Deze kostenberekening omvat alle extra aannemingskosten, erelonen architect en studiebureau.

Alle supplementaire werken die enkele mits schriftelijk akkoord met de koper worden uitgevoerd, zullen hem volledig worden aangerekend.

Ook dient rekening gehouden te worden met het feit dat indien de afgesproken bouwtermijn zal verlengen ten gevolge van de wijzigingen, de koper afziet van de overeengekomen opleveringsdatum.

De toelaatbare wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, mogen enkel de afwerking betreffen. Wijzigingen aan de gevels en de draagstructuur zijn niet mogelijk en uitgesloten.

Inbegrepen onderaannemingen (bv. keuken, badkamer, vloeren en binnenschrijnwerk) die voorzien zijn t.e.m. voorlopige oplevering, kunnen niet uit de aanneming genomen worden.

## 4. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks-, waarborg-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (o.a. water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Een provisie wordt hiervoor verrekend bij het verlijden van de akte, afhankelijk van type aankoop:

§ Per appartement: 5500 € (excl. BTW)

§ Per garage/autostaanplaats: 450 € (excl. BTW)

De bouwpromotor houdt zich echter wel het recht voor om, indien de aansluitingskosten meer zouden bedragen, om het surplus aan de kopers van de privatieven aan te rekenen. Voor het openen van de gas- en elektriciteitsmeter zorgt de desbetreffende onderaannemer van de bouwpromotor steeds voor een eerste aansluiting bij een energieleverancier. Dit omdat hierdoor een snellere aansluiting kan gegarandeerd worden nog voor de oplevering van uw appartement. Nadien kan de koper vrijblijvend veranderen van leverancier.

## 5. Werken door derden

Het is voor de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, voorafgaand aan de voorlopige oplevering. Indien de koper, zonder weten van de bouwpromotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De bouwpromotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Dit houdt ook in dat de afrekening van alle meer- en/of minprijzen aanvaard wordt en het saldo van de aannemingsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

## 6. Erelonen

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator, voor het EPB-verslag en het studie bureau, dewelke aangesteld werden door bouwpromotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een afzonderlijk ereloon worden aangerekend. Zie [D 3 Wijzigingen](#). Alle wijzigingen worden gecoördineerd en verwerkt door de architect van het project.

## 7. Veiligheidscoördinator

De bouwpromotor geeft de veiligheidscoördinator een opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de ontwerpfase en de uitvoering van dit bouwproject én het opmaken van het postinterventie-dossier (bepaald volgens KB van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

## 8. Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en er zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwpromotor, de architect, de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld.

## 9. Waarborgen

Voor het gebouw is dit overeenkomstig de voorschriften van de woningbouwwet.

Op bepaalde toestellen worden er fabriekwaarborgen gegeven. Na de oplevering dient de koper zich rechtstreeks te richten tot deze fabrikanten /leverancier voor de uitoefening van deze waarborg en niet tot de aannemer of bouwpromotor.

## 10. Bouwtaksen

De forfaitaire bijdragen in de bouw- en overheidstaksen worden aangerekend per entiteit. Deze worden verrekend bij de notariële akte en zijn ten laste van de koper.

## 11. Verplichtingen van partijen

De voorlopige oplevering vindt plaats als de privaatieve delen van het appartement voldoende afgewerkt zijn om in gebruik genomen te worden.

De termijn, bepaald in de verkoopovereenkomst, wordt uitgedrukt in werkdagen waarbij weerverlet wegens regen, sneeuw of vorst en verlofdagen niet als werkdagen te beschouwen zijn. Afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

De voorlopige oplevering is het onderdeel van de laatste, te betalen bouwschijf. De sleutel zal pas overhandigd worden nadat door de koper overgegaan is tot de volledige betaling ervan.

Door het betrekken van het appartement, incl. het leveren/plaatsen van materiaal dat buiten de samenwerking met bouwpromotor valt, aanvaardt de koper een stilzwijgende voorlopige oplevering.

De bouwpromotor is verplicht het appartement op te leveren en de originele sleutel te overhandigen na het ondertekenen van het tweevoudige procesverbaal van de voorlopige oplevering, getekend door de bouwpromotor en de koper.

In geval van verborgen gebreken na de voorlopige oplevering van de gemene en privaatieve delen, dient dit rechtstreeks te worden gemeld aan de aangestelde syndicus. De bouwpromotor stelt vrijblijvend de eerste syndicus aan om de eerste algemene vergadering te openen.

De bouwpromotor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor extra huurkosten gemaakt door de koper, dit als gevolg van een eventuele verkoop of huuropzeg van zijn hoofdverblijfplaats nog voor de voorziene datum van oplevering van het appartement.

De bouwpromotor kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor niet-passend maatwerkmeubilair, dat voor de voorlopige oplevering door de koper werd besteld op basis van beschikbare plannen en afmetingen, genomen voor de voorlopige oplevering.

Indien er nog gewerkt wordt met eigen aannemers, door de koper ingeschakeld, voor extra werken, kunnen deze werken pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering.

### Afwerkingsmaterialen

De documentatie en de stalen van alle hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij betrokken aannemers. De koper zal de afwerkingsmaterialen voor keuken, sanitair, en vloeren kiezen bij de aangegeven aannemers.

Indien door de koper goedkopere handelsmaterialen gekozen worden zullen deze niet in min worden verrekend. Keuze voor mindere hoeveelheden of aantallen van voorzien in het lastenboek zullen ook niet in min worden verrekend, daar de

impact t.o.v. het totaalbudget te verwaarlozen valt.

Binnen de 30 dagen, na de uitnodiging door de bouwpromotor of onderaannemers afwerking, legt de koper zijn keuze van de afwerkingsmaterialen bij de desbetreffende aannemer vast. Indien de koper dit nalaat, zal de bouwpromotor mits een aangetekend schrijven aanmanen het nodige te doen. Indien dit zonder reactie van de koper blijft, binnen 15 dagen na versturen van aangetekende brief (geldende datum is datum op afgiftebewijs), zal de bouwpromotor zelf en voor rekening van koper de keuze van afwerkingsmateriaal vastleggen op basis van de beschrijving vermeld in het lastenboek. Deze tussenkomst van de bouwpromotor is verantwoord om een tijdige voorlopige oplevering te kunnen handhaven.

### Onderhoud en garantie

De bouwpromotor garandeert dat alle gebruikte systemen en materialen uitgevoerd worden volgens de geldende regels van goed vakmanschap. Wij benadrukken echter dat de onderhoudsvoorschriften vermeld in de diverse catalogi van fabrikanten en leveranciers bepalend zijn voor de omvang van de voorziene garantie. Alle beschermingsvoorschriften moeten nauwkeurig worden nageleefd en de materialen moeten regelmatig aan vakkundig onderhoud onderworpen worden. Conform de voorschriften van de fabrikant mogen er geen agressieve reinigingsmiddelen gebruikt worden.

De minerale zouten in de zeelucht vormen een agressieve omgeving voor raam- en deurbeslag. Daarom is het voor behoud van de garantie en de levensduur van kunststof van aluminium raam- en deurbeslag noodzakelijk minimaal 2 à 3 onderhoudsbeurten per jaar uit te voeren. Gelieve hiervoor de voorgeschreven onderhoudshandleiding van de fabrikant nauwkeurig te volgen en geen agressieve reinigingsmiddelen op basis van ammoniak of chloor te gebruiken. Ook voor een goede werking van het hang- en sluitwerk dient dit op regelmatige basis ingesmeerd te worden met siliconenspray, vet of olie. Daarnaast moeten ook de raamslagen minstens 2 maal per jaar gereinigd worden en is aangeraden het hang- en sluitwerk minimaal 1x per jaar te controleren op de bevestiging.

De bouwpromotor kan niet aansprakelijk gesteld worden indien de kopers de onderhoudsvoorschriften zoals vermeld in het postinterventiedossier niet navolgen.

## 12. Eerste schoonmaak

Het appartement wordt voor de oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

## 13. Niet inbegrepen in verkoopprijs

- § De kosten van registratie van of btw op de grondaandelen en de btw op de constructiewaarde.

- § De notariskosten van de verkoopakte met de daarop verschuldigde btw, de kosten van de basisakte en de bouw- en overheidstaksen per entiteit met de daarop verschuldigde btw.
- § Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks-, waarborg-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (o.a. water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie)
- § Gemeenschappelijk materieel zoals o.a. vuilniscontainers, schoonmaakgerief, e.d.

## 14. Doorverkoop voor oplevering

Bij eventuele doorverkoop van de koper voor datum van de voorlopige oplevering, ongeacht welke reden, zal om administratieve redenen een oplegsom verschuldigd zijn aan de bouwpromotor ten bedrage van 3500 € incl. btw. De eerste koper dient echter wel zelf een bankwaarborg af te leveren aan de nieuwe koper en dus over een kredietlijn te beschikken.

De bestaande bankwaarborg bij BNP Paribas Fortis, afgeleverd door de bouwpromotor, wordt dus niet overgedragen bij doorverkoop door de eerste koper. De aangifteplichtige is verplicht tot het naleven van de bepalingen van het EPB-verslag; hij is verantwoordelijk voor de gebouwen die moeten voldoen aan de energieprestatie-eisen.

In principe is de aangifteplichtige de houder van de omgevingsvergunning, namelijk de persoon die de aanvraag tot omgevingsvergunning en het EPBvoorstel heeft ingediend (zijnde de bouwpromotor). Bij een promotieverkoop van een woning of appartement aan een natuurlijke persoon, wordt de koper de houder van de omgevingsvergunning maar de bouwpromotor (zijnde de uitvoerder) blijft de aangifteplichtige.

De aangifteplicht kan bij doorverkoop, nog voor de voorlopige oplevering, aan de koper overgedragen worden als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- § In de koopakte wordt vermeld dat de aangifteplicht aan de koper overgedragen wordt;
- § Bij de verkoop wordt een tussentijds verslag opgemaakt dat bij de koopakte wordt gevoegd, met de stand van zaken.
- § Hierin staan de opgesomde, nog te nemen maatregelen (om te voldoen aan de bepalingen in het EPB-verslag) en wordt er een verantwoordelijke aangewezen voor de uitvoering van elke nog te nemen maatregel.
- § De bouwpromotor stelt na de werkzaamheden de koper alle informatie ter beschikking die deze nodig heeft voor het opmaken van de EPB-aangifte.

