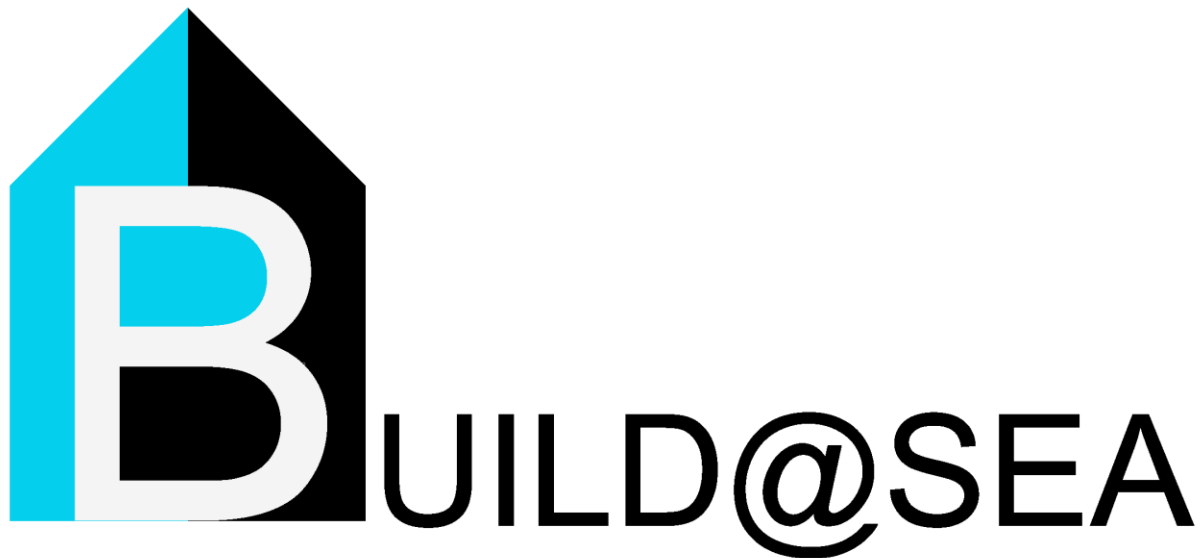


Residentie Shiraz

**Vanderstichelenstraat/ Badersstraat/
Smedenstraat te Blankenberge**

Lastenboek



INHOUDSTABEL

1.	Algemene informatie:	5
2.	Omschrijving van het project:.....	6
3.	Beknopte beschrijving van de appartementen en de garages:	8
4.	Algemene voorwaarden:	18
4.1	Wijzigingen:	18
4.2	Decoratiewerken:.....	19
4.3	Werfaansluitingen:	19
4.4	Het Energie Prestatie Decreet (EPB):	19
4.5	Toegang tot de werf door de koper:.....	19
4.6	Verzekeringen en risico-overdracht:	20
4.7	Voorlopige en definitieve oplevering:.....	20
4.8	Tienjarige aansprakelijkheid:	21
4.9	Plannen:.....	21
4.10	Meters en diverse aansluitingen:	21
4.11	Werken uitgevoerd door derden:.....	22
4.12	Erelonen architect en ingenieurs:	22
4.13	Veiligheidscoördinator:	22
4.14	Zettingen, uitzetting en krimp:.....	22
4.15	Drogen pleisterwerken:	22
4.16	Waarborgen:.....	23
4.17	Wet Breyne:.....	23
4.18	Verplichtingen der partijen:	23
4.19	Onderhoud der gebouwen en installaties:	24
4.20	Eerste schoonmaak:.....	24
4.21	Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:	24
5.	Ruwbouwwerken:	25
5.1	Afbraakwerken:.....	25
5.2	Inplanting:.....	25
5.3	Inrichting en afsluiting van de bouwplaats:	25
5.4	Grondonderzoek:	25

5.5	Grondwerken:	25
5.6	Funderingen:	25
5.7	Rioleringen, leidingen voor afvoer en aanvoer:.....	26
5.8	Bouwwerken in beton:.....	26
5.9	Bouwwerken in staal:.....	26
5.10	Dragend metselwerk:.....	27
5.11	Niet-dragend metselwerk:.....	27
5.12	Voorgevel:.....	27
5.13	Achtergevel:	27
5.14	Balkon/terras:.....	27
5.15	Isolatie:	28
5.16	Daken:	28
5.17	Buitenschrijnwerk:.....	29
5.18	Ventilatie:.....	29
5.19	Verwarmingsinstallatie:.....	30
6.	Beschrijving en afwerking van de appartementen:	31
6.1	Algemeen:.....	31
6.2	Pleisterwerken:.....	32
6.3	Chapewerken:	32
6.4	Vloerbekleding en wandbekleding:	33
6.5	Binnenschrijnwerk:.....	33
6.6	Keuken:.....	34
6.7	Badkamer en toilet:.....	35
6.8	Verwarming en sanitaire inrichting:.....	35
6.9	Elektrische inrichting:	36
6.10	Terrassen:	38
7.	Beschrijving en afwerking van de gemeenschappelijke delen:.....	39
7.1	Inkomhal en gangen op de gelijkvloerse – en andere verdiepingen:	39
7.2	Trappen:	39
7.3	Gemeenschappelijke lokalen:.....	39
7.4	Liften:	40

7.5	Autolift:	40
7.6	Videfooninstallatie:.....	40
7.7	Brandvoorzieningen:	40
7.8	Schilderwerken:	40
8.	Opmerkingen:	41
9.	Bijlagen:	42
9.1	Bijlage 1: Overzicht particuliere aankoopprijs keukens	42
9.2	Bijlage 2: Overzicht particuliere aankoopprijs sanitair	43

1. Algemene informatie:

Bouwheer:

Build@Sea
L. Van Sluysstraat 12
8370 Blankenberge
Luc@buildatsea.be
Gsm: +32 (0) 499 422 351

Architect:

GW2 Architecten – Frederik Grimmelprez/Anneleen Wambeke/ Raf Wouters
Zeedijk 87
8370 Blankenberge
info@gw2-architecten.be
Tel: +32 (0) 50 67 64 99

Stabiliteit:

N.V. Blatec
Duinbergenlaan 57
8301 Duinbergen
info@blatec.be
Tel: +32 (0) 50 60 57 77

Veiligheidscoördinator, EPB- en ventilatieverslaggeving:

Kubiek
Pathoekeweg 9b/002
8000 Brugge
info@kubiek.be
Tel: +32 (0) 50 32 11 20

2. Omschrijving van het project:

Shiraz – Vanderstichelenstraat/ Badersstraat/ Smedenstraat te Blankenberge



Het project situeert zich in de **Vanderstichelenstraat, Badersstraat en Smedenstraat** in Blankenberge, aan de **rand van de stadskern**, vlak bij het **strand**, de **haven** en de **Grote Markt**.

Zijn ideale ligging aan de rand van **het commerciële centrum**, zorgt ervoor dat deze locatie **makkelijk bereikbaar** is met de **wagen**, maar eveneens **op wandelafstand ligt van het station en het winkelcentrum**. Bovendien is de tramhalte “Blankenberge – Markt” vlak bij de deur, zodat u met de kusttram makkelijk het station, de Pier of de rest van de Belgische kust kunt bereiken.

Dit **eigentijds woonproject** met **eigen parkeergarages** in het gebouw is uiterst **geschikt** voor zowel **permanente bewoning, tweede verblijf** of **investering voor verhuur**.

Het gebouw wordt uitgevoerd in een modern ogende architectuur. De **luxueuze appartementen** worden gekenmerkt door hun **hoog wooncomfort**, gecreëerd door de **zeer ruime en heldere ruimtes** met praktische indeling, **vloerverwarming**, **passieve koeling** en **ruime terrassen**.

Bovendien zijn deze **beter dan BEN (bijna-energie neutraal) appartementen zeer energiezuinig** met een maximaal **E-peil = 10**. Hierdoor geniet u van een **teruggave van 100% van de onroerende voorheffing, gedurende de eerste vijf jaar.**

De PV-panelen op het dak voorzien dan weer **groene elektriciteit** voor de warmtepompinstallatie, de gemene delen, de eventuele laadpalen en de appartementen via energiedelen, zodat u steeds kan genieten van de **laagste energietarieven**.

Het is ons doel om samen uw **droomappartement** te realiseren en wij zijn bereid om het appartement waar mogelijk aan te passen en in te richten naar uw persoonlijke noden en wensen.

- Shiraz:

Residentie Shiraz bestaat uit **28 appartementen** en **23 parkeergarages**.

Er zijn twee hoofdingangen, namelijk Shiraz 1, gelegen in de Vanderstichelenstraat 22, welke toegang geeft tot 15 appartementen. En Shiraz 2 in de Badersstraat 18, welke toegang geeft tot 12 appartementen. De 1 slaapkamerwoning op het gelijkvloers heeft een eigen ingang met adres Vanderstichelenstraat 24.

In de kelderverdieping vinden we de ondergrondse parkeergarages, de gemeenschappelijke **fietsenberging**, een aantal **individuele bergingen**, de regenwaterput, de tellerlokalen en de technische ruimte voor het warmtenet en de warmtepompinstallatie.

Op de gelijkvloerse verdieping hebben we appartementen, parkeergarages, een openbare fietsenberging, de **gemeenschappelijke afvalruimte** en de hoogspanningscabine.

Het gebouw is uitgerust met twee ruime personenliften en een autolift.

De gelijkvloerse appartementen beschikken niet over een terras. Alle overige appartementen beschikken over **minstens één ruim, zonnig terras**. Sommige appartementen beschikken over **twee terrassen**.

3. Beknopte beschrijving van de appartementen en de garages:

Kelderverdieping -1:

Garage GB11

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Opmerking: via deze garage is er ook een grote toegang naar de stookruimte. Deze dient echter enkel gebruikt te worden om de grote toestellen te verwijderen en te vervangen.

Voor de dagelijkse werking van de stookruimte is een aparte toegang voorzien.

Garage GB12

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB13

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB14

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB15

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB16

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB17

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB18

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB19

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB20

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB21

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB22

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB23

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Gelijkvloers:

Garage GB1

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB2

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB3

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB4

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB5

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB6

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB7

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB8

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB9

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Garage GB10

- Ruime garage
- Elektrische poort
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een laadpaal Mode 3.

Appartement Badersstraat 18 - 00.01

- Ruime living met open keuken
- Slaaphoek
- Nachthal
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Badkamer met toilet

Woning/appartement Vanderstichelenstraat 24

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Ruime living met open keuken
- 1 ruime slaapkamer met ensuite badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.

Gelijkvloers en 1^e verdieping:

Duplex appartement Badersstraat 18 - 01.02

Bovenverdieping

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- 1 ruime slaapkamer met ensuite badkamer

benedenverdieping

- Nachthal
- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer met toilet

1^e verdieping:

Appartement Badersstraat 18 - 01.01

- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Nachthal
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Toilet met handwasbakje

- 2 ruime slaapkamers met toegang tot een ruim dakterras achteraan

Appartement Badersstraat 18 - 01.03

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers met toegang tot een ruim dakterras achteraan
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 01.01

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 3 ruime slaapkamers met toegang tot een ruim dakterras achteraan
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 01.02

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Badkamer
- 2 ruime slaapkamers
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 01.03

- Inkomhal
- Badkamer met toilet
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Slaaphoek

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 01.04

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers met toegang tot een ruim dakterras achteraan
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.

- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

2^e verdieping:

[Appartement Badersstraat 18 - 02.01](#)

- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Nachthal
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers

[Appartement Badersstraat 18 - 02.02](#)

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- 1 ruime slaapkamer met ensuite badkamer

[Appartement Badersstraat 18 - 02.03](#)

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

[Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 02.01](#)

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 3 ruime slaapkamers
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

[Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 02.02](#)

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Badkamer
- 2 ruime slaapkamers

- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 02.03

- Inkomhal
- Badkamer met toilet
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Slaaphoek

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 02.04

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

3^e en 4^e verdieping:

Duplex appartement Badersstraat 18 - 03.01

Benedenverdieping

- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Nachthal
- Toilet met handwasbakje
- 1 ruime slaapkamer

bovenverdieping

- Nachthal
- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer met toilet
- 2 bergingen met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.

3^e verdieping:

Appartement Badersstraat 18 - 03.02

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Nachthal
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Badkamer

- 1 ruime slaapkamer

Appartement Badersstraat 18 - 03.03

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 03.01

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers
- Badkamer
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 03.02

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Badkamer
- 2 ruime slaapkamers
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 03.03

- Inkomhal
- Badkamer met toilet
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Slaaphoek

Appartement Vanderstichelenstraat 22 - 03.04

- Inkomhal
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Nachthal
- Badkamer

- Toilet met handwasbakje
- 2 ruime slaapkamers

4^e en 5^e verdieping:

Duplex appartement Badersstraat 18 - 04.01

Benedenverdieping

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.

bovenverdieping

- Nachthal
- Ruim dakterras achteraan
- 1 ruime slaapkamer
- Badkamer met toilet
- Berging

Duplex appartement Badersstraat 18 - 04.02

Benedenverdieping

- Inkomhal
- Toilet met handwasbakje
- 1 ruime slaapkamer met ensuite badkamer
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
- Berging onder trap

bovenverdieping

- Nachthal
- Berging
- 1 ruime slaapkamer
- Badkamer met toilet

Duplex appartement Vanderstichelenstraat 22 - 04.01

Benedenverdieping

- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
- 1 ruime slaapkamer met ensuite badkamer
- Toilet met handwasbakje
- Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.

- bovenverdieping*
- Nachthal
 - Berging
 - 1 ruime slaapkamer
 - Badkamer met toilet

Duplex appartement Vanderstichelenstraat 22 - 04.02

- Benedenverdieping*
- Inkomhal
 - Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
 - Toilet met handwasbakje
 - Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
 - 1 ruime slaapkamer

- bovenverdieping*
- Nachthal
 - 2 bergingen
 - 1 ruime slaapkamer
 - Toilet
 - Badkamer

Duplex appartement Vanderstichelenstraat 22 - 04.03

- Benedenverdieping*
- Ruime living met open keuken en toegang tot een ruim terras vooraan
 - Nachthal
 - Toilet met handwasbakje
 - Berging met plaats en aansluiting voor wasmachine en condensatiedroogkast.
 - 2 ruime slaapkamers
 - Badkamer

- bovenverdieping*
- 1 ruime slaapkamer
 - Ruim dakterras achteraan.

4. Algemene voorwaarden:

Dit lastenboek heeft enkel als doel een algemene beschrijving van de uit te voeren werken te geven, in begrijpbare taal voor de koper.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

4.1 Wijzigingen:

De gegevens hier vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts de bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de bouwwerkzaamheden, gebruikte bouwmaterialen en uitvoeringsmethoden, in begrijpelijke taal.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect, het studiebureau stabiliteit en/of de EPB- en ventilatieverslaggever, wijzigingen aan te brengen aan de plannen, aannemers en uitvoering, waar hij dit nuttig of nodig acht.

De in dit lastenboek vermelde materialen kunnen eveneens in overleg tussen bouwheer, architect, ingenieursbureau stabiliteit en/of EPB- en ventilatieverslaggever, vervangen worden door gelijkaardige materialen, om reden van levertermijn, bevoorrading, veiligheid, kwaliteit, esthetiek, nieuwe technieken, enz., zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan deze oorspronkelijk voorzien.

De opgegeven handelswaarden in het lastenboek zijn particuliere aankooprijzen inclusief btw.

Bij een eventuele doorverkoop van het privaatief door de koper, om welke reden ook, en dit nog voor de voorlopige oplevering, zal om administratieve redenen een oplegsom verschuldigd zijn aan de bouwheer/verkoper ten bedrage van 5 000 Euro, excl. btw.

Alle meubilair en welkdanige uitrusting ook, vermeld op de bouw- en verkoopplannen, zijn enkel ten indicatieve en informatieve titel, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in dit document.

Het is de koper toegestaan om wijzigingen aan te vragen aan bouwheer, dit voor zover het algemene concept en de stabiliteit van het gebouw niet beïnvloed worden en ze niet in strijd zijn met de wetgeving, verordeningen en omgevingsvergunning.

Deze wijzigingen kunnen een prijsaanpassing en aanpassing van de oplevertermijn teweegbrengen.

Van de vooropgestelde budgetten en werken kan in principe niet in min worden afgeweken.

Bij aanvraag en uitzonderlijke goedkeuring van niet uitvoering van werken wordt 65% van de handelswaarde van het toestel of materiaal en 65% van de kostprijs voor levering en plaatsing in min verrekend. Niet uitvoering van werken wordt enkel toegestaan ingeval dit technisch, bouwkundig en visueel toelaatbaar is. De beslissing van de architect en/of ingenieurs is hierbij bindend.

Kopers mogen budgetten voor afzonderlijke loten (bv keuken, badkamer, vloeren, deuren, ...) niet verschuiven.

4.2 Decoratiewerken:

Er zijn geen decoratiewerken voorzien. Na de voorlopige oplevering kan de koper zijn appartement afwerken naar eigen keuze, binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte.

Deze decoratiewerken omvatten schilderen of behangen inclusief de voorbereidende werken, gordijnrails of -kappen, gordijnen, verlichtingstoestellen, meubilair, etc.

4.3 Werfaansluitingen:

De voorlopige aansluitingskosten en verbruik voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten koste van de bouwheer.

4.4 Het Energie Prestatie Decreet (EPB):

Alle woningen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een aanvraag om te bouwen of te verbouwen wordt ingediend, moeten een bepaald niveau van thermische isolatie, energiestaat en een gezond binnenklimaat behalen.

De gebouwde appartementen in het project Shiraz voldoen allen aan de verstrengde EPB-eisen in voege vanaf 1 januari 2022, op het moment van indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

4.5 Toegang tot de werf door de koper:

De koper zal toegang tot de werf worden verschaft na afspraak en mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid wordt door een afgevaardigde aangesteld door de bouwheer. De koper betreedt de werf uitsluitend op eigen risico, zonder enige mogelijkheid van verhaal tegenover de bouwheer of diens aangestelde(n). Dit om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

Tijdens dit eventuele bezoek zal de koper strikt de geldende veiligheidsmaatregelen van toepassing op de werf volgen en zich niet in een verboden zone begeven. Hij zal ook nauwlettend de instructies opvolgen, gegeven door de bouwheer en/of zijn aangestelde(n), het veiligheidspersoneel van de aannemers of de veiligheidscoördinator, aanwezig op de werf.

4.6 Verzekeringen en risico-overdracht:

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven, voor voldoende hoge bedragen, tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. Deze polis(sen) zullen door de eigenaars overgenomen worden voor de nog lopende wettelijke termijn vanaf onderschrijven van deze polis(sen). De overdracht van risico's zal geschieden bij de voorlopige oplevering.

4.7 Voorlopige en definitieve oplevering:

De voorlopige oplevering gebeurt in twee stappen:

Voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen:

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (inkomhal, gangen, trappen, gemeenschappelijke lokalen, dak, gevels, liften, etc.) gebeurt in aanwezigheid van een afgevaardigde van de vereniging van mede-eigenaars, de bouwheer, de architect en eventueel de aannemer(s) van het project.

Voorlopige oplevering van de privatieve delen:

De oplevering van de privatieve delen (appartement, berging, garage) gebeurt in de aanwezigheid van de koper, de bouwheer, de architect en eventueel de aannemer(s) van het project.

Bij de voorlopige oplevering van het appartement worden de werken nagezien op zichtbare gebreken. De voorlopige oplevering van het appartement bevestigt dat de werken in hun geheel zijn voltooid, behoudens eventueel enkele kleine opmerkingen die binnen een termijn van 60 werkdagen kunnen worden opgelost en behoudens een uitzonderlijke levertermijn van een of ander materiaal.

Er wordt op gewezen dat een proces-verbaal van voorlopige oplevering een aantal opmerkingen kan bevatten, op voorwaarde dat die het gebruik van het goed, conform de bestemming ervan, niet in de weg staan.

Deze voorlopige oplevering maakt de inbezitname van het goed door de koper officieel. Op die dag:

- Zal de koper het volledige saldo van de prijs voor zijn appartement dienen te vereffenen (inclusief alle supplementen voor eventuele wijzigingen, het aansluiten van de nutsvoorzieningen, de bouwaks, etc.);
- Wordt het proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesteld en ondertekend;

Slechts na ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en volledige betaling van het verschuldigde saldo zullen de sleutels overhandigd worden.

Deze voorlopige oplevering sluit elk verhaal uit:

- Vanwege de koper op de werken die voor hem zijn geleverd;
- Vanwege de koper voor zichtbare gebreken;

Definitieve oplevering:

De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend, één jaar na de voorlopige oplevering.

4.8 Tienjarige aansprakelijkheid:

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op de datum van voorlopige oplevering.

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

Eens er schriftelijk overgegaan is tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (art 1642 BW).

4.9 Plannen:

De plannen van de appartementen en de gebouwen die aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract.

Zij worden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, na de afwerking en bij oplevering, hetzij in meer, hetzij in min, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

4.10 Meters en diverse aansluitingen:

De aansluitingskosten, plaatsingskosten, meterkosten en indienststellingskosten voor de definitieve installatie van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, warmtenet, telefoon, riolering, TV, internet, distributie, etc.) en liften (telefoonlijn) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen, en vallen ten laste van de koper, alsook het verbruik vanaf

de voorlopige oplevering. Deze worden verrekend bij de notariële akte of bij de voorlopige oplevering van de appartementen.

4.11 Werken uitgevoerd door derden:

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, zelf of door derden te laten uitvoeren, vóór de voorlopige oplevering van het privaatief.

Indien de koper toch werken zou laten uitvoeren op eigen initiatief vóór de voorlopige oplevering van het privaatief, dan wordt dit aanzien als een stilzwijgende voorlopige oplevering, ingebruikname en aanvaarding van de werken, en verliest de koper zijn recht op verder verhaal voor eventuele gebreken.

4.12 Erelonen architect en ingenieurs:

De erelonen van de architect en de ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Eventuele decoratiewerken, wijzigingen t.o.v. de oorspronkelijke plannen en bestek, gevraagd door de koper, worden in samenspraak met de architect en de ingenieurs behandeld, mits mogelijke prijsverrekening en termijnverlenging.

4.13 Veiligheidscoördinator:

De bouwheer geeft de veiligheidscoördinator “ontwerp en verwezenlijking” de opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de ontwerpfase en de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het post-interventiedossier.

4.14 Zettingen, uitzetting en krimp:

Wij vestigen er de aandacht op dat de gebouwen nieuw zijn en dat er zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen kunnen voordoen, alsook eventuele uitzetting of krimp ten gevolge temperatuurschommelingen. Hierdoor kunnen er scheurtjes en barsten ontstaan.

Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieurs noch de aannemers kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- of behangwerken door de kopers.

4.15 Drogen pleisterwerken:

Wij vestigen er de aandacht op dat de gebouwen nieuw zijn en dat de pleisterwerken recent zijn uitgevoerd. Hierdoor is het mogelijk dat bij voorlopige oplevering de pleisterwerken nog niet volledig uitgedroogd zijn. Wij raden dan ook aan om het vochtgehalte in de pleisterwerken te laten controleren alvorens aan te vangen met decoratiewerken (schilderen, behangen, ...)

Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieurs noch de aannemers kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- of behangwerken door de kopers.

4.16 Waarborgen:

Op bepaalde toestellen en materialen worden (fabrieks)waarborgen en garanties gegeven. Na de voorlopige oplevering dient de koper of de vereniging van mede-eigenaars zich rechtstreeks te richten tot deze fabrikanten/leveranciers voor de uitoefening van deze waarborg of garantie, en niet tot de bouwheer.

4.17 Wet Breyne:

De bouwheer stelt een **voltooiingswaarborg ten bedrage van 100%** van de bouwprijs. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de **wet Breyne** wordt voldaan. De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

4.18 Verplichtingen der partijen:

- a) De bouwheer is verplicht het appartement, de garage of de berging te leveren bij het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- b) De koper heeft de verplichting het appartement, de garage of de berging in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582 en volgende, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- c) Wanneer er zich verborgen gebreken voordoen, tot 1 jaar na de voorlopige oplevering van het appartement, kan dit steeds rechtstreeks gemeld worden aan de bouwheer of de daarvoor aangestelde persoon. Na deze periode dienen de aannemers rechtstreeks gecontacteerd te worden conform de afspraken met de syndicus.
- d) De bouwheer kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor extra huurkosten gemaakt door de koper, dit als gevolg van een eventuele verkoop of verhuur van zijn hoofdverblijfplaats, nog voor de datum van voorlopige oplevering van het appartement.
- e) De bouwheer kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor maatwerkmeubilair die vóór de voorlopige oplevering door de koper werd besteld en achteraf niet blijkt te passen. De maten aangeduid op plan zijn informatief en kunnen licht afwijken bij uitvoering. Eveneens zijn er bij uitvoering toleranties van toepassing op de opgegeven maten.
- f) In geval van discussies over de voorziene materialen en hoeveelheden heeft dit lastenboek steeds voorrang op de architecten- en verkoopplannen.

4.19 Onderhoud der gebouwen en installaties:

De mede-eigenaars moeten het gebouw en de installaties onderhouden als een goede huisvader en overeenkomstig de richtlijnen van de handleidingen en het WTCB.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen of de installaties zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake.

De syndicus van het gebouw en/of eigenaars dienen het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

4.20 Eerste schoonmaak:

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

4.21 Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de btw op de constructiewaarde van het appartement, de aansluitkosten voor nutsvoorzieningen en liften en alle bouw- en overheidstaksen.

Eveneens niet inbegrepen zijn de eventuele kosten voor verwarming van het appartement op vraag van de koper vóór de voorlopige oplevering van het appartement, indien deze verwarming als doel heeft het drogen van de lokalen te bevorderen.

5. Ruwbouwwerken:

5.1 Afbraakwerken:

De afbraakwerken van de bestaande gebouwen en structuren gebeuren volgens de regels der kunst. Het omvat alle afbraakwerken die nodig zijn voor het oprichten van de nieuwe gebouwen, het verwijderen en wegvoeren van alle puin, het afdekken van de gevels waar nodig en het eventueel schoren en ondersteunen van de bestaande gevels van de naastliggende gebouwen, op advies van de ingenieur stabiliteit en de aannemer afbraak.

5.2 Inplanting:

De gebouwen worden ingeplant volgens de aanduidingen op de vergunde plannen.

5.3 Inrichting en afsluiting van de bouwplaats:

Er wordt gezorgd voor een voorlopig afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden en onbevoegden zich toegang verschaffen tot de bouwplaats. De bouwheer heeft het recht om publicaties aan te brengen op de afsluiting en de constructies, t.e.m. het moment van voorlopige oplevering.

Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

5.4 Grondonderzoek:

De grondstudie zal uitgevoerd worden op basis van de resultaten van grondsonderingen, uitgevoerd door een firma/laboratorium gespecialiseerd in grondonderzoek. A.d.h.v. het sonderingsverslag, de peiling(en) en de grondstudie bepaalt het ingenieursbureau stabiliteit het funderingstype.

5.5 Grondwerken:

Deze werken omvatten alle noodzakelijke uitgravingen en aanvullingen, uitgevoerd volgens de regels der kunst, noodzakelijk voor de uitvoering van de werken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwterrein. Eventuele overtollige gronden zullen worden afgevoerd conform de wetgeving hieromtrent.

5.6 Funderingen:

A.d.h.v. het sonderingsverslag, de peiling(en) en de grondstudie wordt de bodemgesteldheid en het draagvermogen van de verschillende lagen van de ondergrond bepaald. Op basis hiervan berekent en bepaalt het ingenieursbureau stabiliteit het funderingstype, rekening houdende met de verschillende belastingen

en overlasten van de bovenliggende structuren en de naburige constructies. De nodige uitvoeringsplannen worden opgemaakt en gecontroleerd door het studiebureau stabiliteit.

De funderingen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, al dan niet gewapend, volgens de goedgekeurde plannen en volgens de regels der kunst.

5.7 Rioleringen, leidingen voor afvoer en aanvoer:

De rioleringen, afvoer- en aanvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof buizen (PVC, HDPE, PE, of gelijkwaardig) met Benor label, volgens de goedgekeurde plannen en volgens de regels der kunst. De leidingen vertonen voldoende helling en hebben een reglementaire doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afvalwater en regenwater te verzekeren. De buizen zijn voorzien van de nodige toezichtputten, ellebogen, verbinding- en verloopstukken, en worden volgens de vigerende voorschriften en wetgeving uitgevoerd en aangesloten op de openbare riolering(en).

Het regenwater dient te worden opgevangen in regenwaterputten en hergebruikt. Eén regenwaterput wordt gebruikt voor de waterkraantjes van de gemene delen.

Op een tweede regenwaterput worden het toilet en de wasmachine van het gelijkvloerse appartement Shiraz 2 - 00.01 aangesloten. Op een derde regenwaterput worden het toilet en de wasmachine van het gelijkvloerse appartement/woning Vanderstichelenstraat 24 aangesloten.

5.8 Bouwwerken in beton:

De vloerplaten, funderingswanden, kelderwanden, dragende wanden, kolommen, balken, lintelen, trappen, terrassen en eventuele betonnen decoratieve elementen zullen worden uitgevoerd in gewapend beton conform de richtlijnen en de goedgekeurde plannen van het ingenieursbureau stabiliteit, binnen de voorgeschreven toleranties en volgens de regels der kunst.

Waar het constructief mogelijk is, zullen prefab-elementen in beton worden gebruikt. Dit is gebruikelijk voor vloerplaten, kolommen, trappen, terrassen en decoratieve elementen.

5.9 Bouwwerken in staal:

De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de oppervlaktebehandeling en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake, volgens de regels der kunst.

De kolommen en liggers zullen worden uitgevoerd volgens de studie en goedgekeurde plannen van het ingenieursbureau stabiliteit.

5.10 Dragend metselwerk:

De dragende metselwerken worden op traditionele wijze of verlijmd uitgevoerd, binnen de voorgeschreven toleranties en volgens de regels der kunst, conform de goedgekeurde plannen van het ingenieursbureau stabiliteit.

Zij zullen worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen, betonsteen of beton, zoals bepaald door de verantwoordelijke architect, in samenspraak met het ingenieursbureau stabiliteit en de uitvoerende aannemer ruwbouw.

5.11 Niet-dragend metselwerk:

De niet-dragende metselwerken worden op traditionele wijze of verlijmd uitgevoerd, binnen de voorgeschreven toleranties en volgens de regels der kunst, conform de goedgekeurde plannen.

Zij zullen worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen, betonsteen, of gipsblokken, zoals bepaald door de verantwoordelijke architect in samenspraak met de uitvoerende aannemer ruwbouw.

5.12 Voorgevel:

De voorgevel wordt overwegend uitgevoerd in **grijs/wit tinten**, eventueel met decoratieve elementen.

Grijze paramentsteen, in combinatie met elementen in **wit of lichtgrijs zichtbeton** en **donkergrijs of antraciet buitenschrijnwerk en gevelbekleding**. Uitzicht en kleursamenstelling volgens de keuze van de architect.

De spouw tussen de buiten- en binnenmuur wordt afgewerkt volgens de regels der kunst, met een PUR isolatie waarvan de dikte bepaald wordt door de EPB-eisen.

5.13 Achtergevel:

De achtergevels worden uitgevoerd in lichtgrijze **crepi op isolatie**, volgens de regels der kunst. Uitzicht en kleursamenstelling volgens de keuze van de architect. De dikte van de isolatie wordt bepaald door de EPB-eisen.

5.14 Balkon/terras:

Deze worden vervaardigd in geprefabriceerde betonelementen in **wit of lichtgrijs zichtbeton**, volgens de regels der kunst. Een degelijke afwatering van de terrassen wordt voorzien.

De balustrades worden overwegend uitgevoerd in glas en **donkergrijs** of aluminium natuurkleur raamwerk. Uitzicht en kleursamenstelling volgens de keuze van de architect.

De nodige zichtschermen worden voorzien waar nodig en in overeenstemming met de goedgekeurde plannen.

5.15 Isolatie:

Het gebouw voldoet aan alle geldende EPB-eisen en normen die van kracht zijn op het moment van de aanvraag (2022) van de omgevingsvergunning.

Alle isolatiewerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Vochtisolatie:

Type en dikte worden bepaald door de architect en uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Ondergrondse constructies, platte daken en hellende daken worden voorzien van de nodige vocht isolerende materialen.

Geluidsisolatie:

Type en dikte worden bepaald door de architect en uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Om de verspreiding van impactgeluiden tussen de appartementen maximaal te beperken, worden zowel horizontaal als verticaal akoestische materialen voorzien. Horizontaal wordt een akoestische mat voorzien onder de chape en verticaal een gemetste wand, éénzijdig voorzien van gipskarton- of gyplat platen met isolatie, als woningscheiding tussen appartementen en/of gemene delen.

Thermische isolatie:

Type en dikte worden bepaald door de EPB- en ventilatieverslaggever in samenspraak met de architect, en uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen.

Een uitzonderlijke aandacht wordt gegeven aan thermische isolatie van alle spouwmuren, platte daken, hellende daken en vloerplaten, conform de EPB-eisen en normen.

Koudebruggen/bouwknopen worden waar mogelijk zorgvuldig vermeden.

Alle ramen worden voorzien van een dubbele beglazing.

5.16 Daken:

De platte daken worden opgebouwd uit een éénlaagse (EPDM) of meerlaagse (bitumineus dakmembraan) dakdichting, isolatie (type en dikte conform de EPB-eisen), een dampscherm en hellingsbeton of isolatie onder helling om de afwatering

te voorzien. De dikte van de dakplaat wordt uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen van het ingenieursbureau stabiliteit.

De hellende daken worden opgebouwd uit een houtconstructie met tengellatten en panlatten waarop de dakpannen worden bevestigd, en voorzien van een onderdak, isolatie (type en dikte conform de EPB-eisen), dampscherm en gipskarton op regelwerk.

Alle daken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

De kleur (donkergrijs) en het type van de dakpannen is volgens de keuze van de architect.

5.17 Buitenschrijnwerk:

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in donkergrijze pvc of aluminium. Ze zijn opengaand, schuivend of draai-kip volgens de aanduidingen op de bouwplannen. Uitzicht, kleursamenstelling, type en draairichting volgens de keuze van de architect. Alle ramen zijn voorzien van een isolerende dubbele beglazing. Het slot- en sluitwerk is inbegrepen.

Afhankelijk van de EPB-studie en eisen zal, indien vereist, gebruik worden gemaakt van 4 seizoensglas.

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst.

5.18 Ventilatie:

Om vocht, schimmel, slechte geuren en stof geen kans te geven uw appartement aan te tasten en een optimaal binnenklimaat te creëren, zijn de appartementen voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem type D of D+. Hierbij gebeurt zowel de aan- als afvoer van lucht op mechanische wijze.

Zichtbare verluchtingen worden uitgevoerd in witte standaard afzuig- en inblaasmonden.

Onder alle binnendeuren wordt een speling van minimum 1cm toegelaten om een optimale verluchting tussen de verschillende ruimtes te voorzien.

In de keuken wordt eveneens een recirculatie dampkap met koolstoffilter voorzien. Zo wordt de algemene ventilatie niet onnodig belast door de afvoer van de dampkappen.

Het ontwerp van het ventilatiesysteem gebeurt door de ventilatieverslaggever en wordt uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde plannen, volgens de regels der kunst.

Het ventilatietoestel wordt geplaatst in één van de bergingen in het appartement, op advies van de installateur.

5.19 Verwarmingsinstallatie:

- **Warmtenet/beo-veld**

Ten behoeve van de verwarming en koeling van de appartementen wordt een **beo-veld** (Boorgat Energie Opslag) aangelegd onder het gebouw.

Tijdens de zomer onttrekken we koude uit de ondergrond om de appartementen te **koelen**. Hierdoor warmt de grond op en wordt er energie opgeslagen. Deze opgeslagen energie wordt in de winter hergebruikt voor het **aanmaken van sanitair warm water en de vloerverwarming**.

Dit beo-veld wordt voldoende groot gedimensioneerd om alle appartementen van de benodigde verwarming en sanitair warm water te kunnen voorzien.

- **PV Panelen/zonnepanelen**

Om aan de EPB-eisen te kunnen voldoen zal het gebouw uitgerust worden met PV panelen op het dak. Deze **groene energie** zal gebruikt worden voor werking van de collectieve **warmtepomp**, de **elektriciteitsvoorziening** van de **gemene delen**, de eventuele **laadpalen** en **elektriciteit voor de bewoners** via energiedelen. Het aantal PV panelen wordt bepaald door de EPB-studie.

Er worden eveneens voldoende panelen voorzien om een E peil ≤ 10 te bekomen. Op deze wijze wordt extra goedkope groene energie geproduceerd die het gebouw en de bewoners ten goede komen. Bovendien geniet u hierdoor ook van een **teruggave van 100% van de onroerende voorheffing (OV) gedurende de eerste vijf jaar**.

- **Verwarmingsinstallatie**

Het gebouw wordt uitgerust met een collectieve warmtepomp voor verwarming, koeling en sanitair warm water. Deze warmtepomp en buffervaten wordt geplaatst in het stooklokaal in de kelder. Alles wordt ontworpen en berekend conform het EPB-verslag, de geldende wetgeving, normen en voorschriften van toepassing. Het buizensysteem wordt uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen. De buizen zijn geïsoleerd volgens de EPB-eisen en hebben voldoende doorsnede. Ze zijn voorzien van de nodige kleppen, kranen, ellbogen, verbinding- en verloopstukken, ... en worden volgens de vigerende voorschriften uitgevoerd.

In elke appartement worden de nodige (calorie)meters geplaatst voor de individuele afrekening van het verbruik van verwarming en sanitair warm water.

De uitbating, monitoring, sturing, regeling en optimalisatie van dit systeem alsook de laadpalen wordt uitgevoerd door een professioneel ESCO bedrijf, gespecialiseerd in deze systemen. Alle eigenaars en bewoners/huurders sluiten een aansluitingsovereenkomst af met de uitbater van het systeem aan vooraf gekende tarieven, welke enkel geïndexeerd worden.

De installatie wordt uitgevoerd door ervaren aannemers en volgens de regels der kunst.

6. Beschrijving en afwerking van de appartementen:

6.1 Algemeen:

Alle appartementen worden verkocht “sleutel op de deur”. Dit betekent dat ze volledig uitgerust en werkend worden opgeleverd aan de koper.

Het pleisterwerk, de dunpleister, de gipsblokken en de gipskartonnen afkastingen zijn klaar voor de voorbereidende werken door de schilder (plamuren, schuren, afkitten en schilderen).

Voor de afwerking van de appartementen werken wij steeds met duurzame en kwalitatief hoogstaande materialen. De werken worden uitgevoerd door ervaren en bekwame aannemers, goedgekeurd door de bouwheer.

Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leverancier aangewezen door de bouwheer, wat betreft materialen, meubilair en toestellen voor keuken en badkamer.

Ook voor de vloeren kan de koper vrij een keuze maken bij de leverancier aangewezen door de bouwheer, wat betreft materialen.

De koper ontvangt een schriftelijke uitnodiging om de te maken keuzes te doen. Deze keuzes dienen uiterlijk te gebeuren binnen de 28 dagen na de datum van de uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, vervalt de contractuele termijn voor uitvoering van de werken en dient er mogelijks een schadevergoeding door de koper betaald te worden.

Appartementen die eventueel aangekocht worden na het verlopen van de einddatum van keuze, zullen door de bouwheer afgewerkt worden volgens de keuze van de bouwheer en de architect, overeenkomstig het vooropgestelde budget.

6.2 Pleisterwerken:

Alle muren in de privatieve delen worden afgeleverd met het oog op een normale afwerkingsgraad, klaar voor de voorbereidende werken door de schilder (plamuren, schuren, afkitten en schilderen).

Niet-dragende binnenmuren uitgevoerd in volle gipsblokken worden gelisseerd. (Er wordt aangeraden op deze muren een laagje plamuur aan te brengen, alvorens te schilderen of te behangen).

Niet-dragende gemetste binnenmuren worden afgewerkt met één laag pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken.

De plafonds worden afgewerkt met spuitpleister in gladde effen afwerking.

Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Muren waar faience tegels opkomen in de douche of aan het bad worden voorzien van een achterliggende waterdichte laag, type kerdimat of gelijkwaardig.

Bijkomend uitpleisteren van dagkanten aan deuren, door keuze systeem binnendeuren door de koper, zijn niet inbegrepen in de prijs en maken deel uit van een verrekening in meer.

Alle pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Bij bepleistering die afgewerkt wordt met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn overeenkomstig de normale afwerkingsgraad, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen van het WTCB.

Ter hoogte van woningscheidende wanden wordt er éénzijdig een akoestische isolatie met gipskarton geplaatst.

6.3 Chapewerken:

De vloerplaten worden afgewerkt met een isolerende uitvullaag, akoestische mat en chape, in overeenstemming met de goedgekeurde plannen en uitgevoerd volgens de regels der kunst.

6.4 Vloerbekleding en wandbekleding:

De kopers kunnen hun vloer- en wandbekleding gaan kiezen in een toonzaal, bij een door de bouwheer aangeduide vloer en/of laminaat leverancier. De koper heeft de keuze tussen verschillende kwaliteitsvolle keramische tegels en laminaatvloeren.

De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst door een door de bouwheer goedgekeurde aannemer, volgens de regels der kunst.

Vloerbekleding

In de woonkamer, keuken, keukenberging, badkamer, inkomhal, toilet wordt een keramische tegel (formaat 45x45 of 60x60) voorzien, recht geplaatst en grijs gevoegd, met een particuliere aankoop prijs, exclusief plaatsing, van **42 EU/m² (incl. btw)** met massief witte voorgegronde schilderplinten.

Het hangtoilet kan naar keuze van de koper uitgevoerd worden in de tegel van de vloerbekleding of de wandbekleding van de badkamer.

In de nachthal, slaapkamers en eventuele bijkomende bergingen wordt een laminaatvloer voorzien, plaatsing in wildverband, met particuliere aankoop prijs, exclusief plaatsing, van **35 EU/m² (incl. btw)** met massief witte voorgegronde schilderplinten.

Wandbekleding

Er wordt een wandbekleding in tegels (formaat 25x50 of 30x60) voorzien, recht geplaatst, wit of grijs gevoegd, met een particuliere aankoop prijs, exclusief plaatsing, van **42 EU/m² (incl. btw)**, in de badkamer op alle aanpalende douchemuren en tussen lavabomeubel en spiegelkast.

6.5 Binnenschrijnwerk:

Alle binnendeuren worden uitgevoerd in standaard schilderdeuren met standaard deurbeslag en MDF Hydro kassement en omlijstingen om te schilderen. Alle deuren zijn voorzien van een slot.

De deuren worden geplaatst met een opening onderaan van minimum 1cm, teneinde een goede ventilatie te kunnen verzekeren.

De inkomdeuren van de respectievelijke appartementen zijn van het brandwerende type RF ½h, zijn van een cylinderslot voorzien en hebben een inbraakwerend beslag. Uitzicht en kleur zijn volgens de keuze van de architect.

De gesloten trappen in de duplex appartementen worden uitgevoerd in beton en bekleed.

De open trappen in de duplex appartementen worden uitgevoerd in materialen en afwerking, te bepalen door de architect.

De individuele brievenbussen worden in de inkomhal geplaatst. Uitzicht en kleur zijn volgens de keuze van de architect.

Alle deuren en trappen worden uitgevoerd en geplaatst volgens de regels der kunst.

6.6 Keuken:

Door de bouwheer wordt een volledig ingerichte, kwaliteitsvolle keuken voorzien, inclusief toestellen, geleverd en geplaatst, volgens de indeling van het appartement en de beschikbare ruimte, zoals aangegeven op de plannen. Volgende zaken zijn voorzien:

- Een werkblad in gestratifieerde houtspaانplaat met onder- en bovenkasten in gemelamineerde houtspaانplaat, inclusief beslag
- Verlichting onder de bovenkasten
- Aanrechtblad met spoelbak en een ééngreeps-mengkraan.
- Muurbekleding in keramische tegels tussen onder- en bovenkasten en ter hoogte van de dampkap
- Inbouwkoelkast met diepvriesvak
- Inbouw vaatwasmachine
- Inbouw vitrokeramische kookplaat met 4 kookzones en touchcontrol
- Inbouw combi-oven
- Recirculatie dampkap met koolstoffilter en verlichting

Voor de particuliere aankoopprijs (incl. plaatsing; incl. btw) van de keukens voor ieder appartement wordt verwezen naar bijlage 1. Per appartement zal een voorstel worden uitgewerkt overeenkomstig deze aankoopprijs.

De kopers kunnen hun keuken gaan kiezen in een toonzaal, bij een door de bouwheer voorgestelde leverancier.

De afbeelding van de keuken op de plannen is indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het plan bezorgd door de keukenbouwer van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen.

De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de keuken en toestellen naar eigen keuze, bij de door de bouwheer aangeduide leverancier. Hierbij zal indien nodig een verrekening worden opgemaakt.

In een berging is een aansluiting voorzien voor een wasmachine en condensatiedroogkast. (toestellen zijn niet voorzien).

Alle keukens worden uitgevoerd en geplaatst volgens de regels der kunst.

6.7 Badkamer en toilet:

Door de bouwheer wordt een complete kwaliteitsvolle sanitaire uitrusting voorzien voor de badkamer(s) en toilet(ten), geleverd en geplaatst volgens de indeling van het appartement en de beschikbare ruimte zoals aangegeven op de plannen. Volgende zaken zijn voorzien:

- Een inloopdouche met thermostatische kraan, douchekop en glaswand of douchedeur
- Een lavabomeubel met spiegel of spiegelkast en ééngreepsmengkraan
- Een hangtoilet met spaarknop, incl. toiletbril
- Een handwasbakje met koudwaterkraan

Voor de particuliere aankoopprijs (incl. plaatsing; incl. btw) van de badkamer(s) en toilet(ten) voor ieder appartement wordt verwezen naar bijlage 2. Per appartement zal een voorstel worden uitgewerkt overeenkomstig deze aankoopprijs.

De kopers kunnen hun badkamer gaan kiezen in een toonzaal, bij een door de bouwheer voorgestelde leverancier.

De afbeelding van de badkamer op de plannen is indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het plan bezorgd door de badkamerleverancier van elk type appartement is contractueel bindend.

De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de badkamer naar eigen keuze, bij de door de bouwheer aangeduide leverancier. Hierbij zal indien nodig een verrekening worden opgemaakt.

De installatie van de badkamer wordt gedaan door de aannemer Sanitair en CV. Een wijziging van badkamer en meubilair kan naast een prijsverhoging voor het meubilair ook een prijsverhoging voor de plaatsing veroorzaken. Doorgaans wordt een plaatsingskost gerekend van 30% van de particuliere aankoopprijs, incl. btw.

Alle badkamers en toiletten worden uitgevoerd en geplaatst volgens de regels der kunst.

6.8 Verwarming en sanitaire inrichting:

Voor de omschrijving van de installatie voor verwarming en sanitair warm water verwijzen we naar paragraaf 5.19.

De verwarming in het appartement gebeurt door middel van **vloerverwarming**. De temperatuurregeling in het appartement gebeurt door middel van kamerthermostaten in de woonkamer en slaapkamer(s).

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, behalve het toilet, het handwasbakje in het toilet, de wasmachine en vaatwasmachine. De verdeelleidingen in het appartement voor warm en koud water zijn voorzien in kunststof leidingen.

Elk appartement beschikt over een individuele waterteller voor koud water, geplaatst door de distributiemaatschappijen. Elke appartement beschikt ook over individuele (calorie)meters voor de individuele afrekening van verwarming en sanitair warm water.

Er wordt ook een waterteller voorzien voor de gemeenschappelijke delen.

6.9 Elektrische inrichting:

De elektrische installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI, en alle reglementen en voorschriften van de plaatselijke stroomleverende maatschappij. De werken worden uitgevoerd door een door de bouwheer goedgekeurde aannemer volgens de regels der kunst.

In de traphallen, liftkokers, stooklokaal, garages, private- en vuilnisberging worden de leidingen zichtbaar uitgevoerd aan de muur of het plafond. In de appartementen (behalve de bergingen) en overige gemeenschappelijke ruimtes zijn de leidingen niet zichtbaar, en worden ze naargelang de situatie ingeslepen, weggewerkt of in de vloer voorzien. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko of gelijkwaardig en worden uitgevoerd in wit of gebroken wit. Op de terrassen en balkons wordt één lichtpunt met armatuur voorzien. Uitzicht en kleur zijn volgens de keuze van de architect.

In de appartementen zijn volgende installaties voorzien:

<u>Slaapkamer:</u>	1 lichtpunt aan het plafond
	2 wisselschakelaars
	2 dubbele stopcontacten
	Enkel hoofdslaapkamer: 1 aansluiting voor tv en computer met enkel stopcontact

<u>Apart toilet:</u>	1 aansluiting thermostaat 1 lichtpunt aan het plafond 1 enkelpolige schakelaar
<u>Badkamer:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 1 lichtpunt aan de spiegel 1 dubbelpolige schakelaar 1 enkel stopcontact
<u>Inkomhal:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 2 wisselschakelaars
<u>Nachthal:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 2 wisselschakelaars
<u>Keuken:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 1 lichtpunt boven aanrecht 2 enkelpolige schakelaars 1 dubbel stopcontact aan het werkblad 1 stopcontact/aansluiting voor de dampkap 1 stopcontact/aansluiting voor de koelkast 1 stopcontact/aansluiting voor de kookplaat 1 stopcontact/aansluiting voor de vaatwasmachine 1 stopcontact/aansluiting voor de combi-oven
<u>Technieken in berging:</u>	De plaatsing van de technieken in de bergingen kunnen verschillen naargelang het type appartement. Voor de technieken worden het volgende voorzien: 1 stopcontact/aansluiting voor de ventilatie 1 dubbel stopcontact voor Telenet/Proximus Verdeelbord
<u>Keukenberging:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 1 enkelpolige schakelaar 1 dubbel stopcontact voor de wasmachine en droogkast 1 enkel stopcontact
<u>Extra berging binnen:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 1 schakelaar
<u>Living:</u>	2 lichtpunten aan het plafond 2 enkelpolige schakelaars 3 dubbele stopcontacten 1 aansluiting voor tv-distributie & computer 1 aansluiting telefoon 1 aansluiting thermostaat 1 binnenpost videofoon/deurbel installatie
<u>Terras/balkon:</u>	1 lichtpunt

<u>Private berging -1:</u>	1 enkelpolige schakelaar 1 lichtpunt aan het plafond 1 enkelpolige schakelaar 1 stopcontact
<u>Garage:</u>	1 lichtpunt aan het plafond 1 stopcontact Mogelijkheid voor het plaatsen van een laadpaal

Elk appartement beschikt over een individuele teller geplaatst door de distributiemaatschappij. Er wordt ook een teller voorzien voor de gemeenschappelijke delen.

6.10 Terrassen:

De terrassen aan de voorzijde worden uitgevoerd in wit of lichtgrijs zichtbeton.

Volgende terrassen worden uitgevoerd in een verhoogde houten vloer of verhoogde tegelvloer, volgens de keuze van de architect:

Vooraan:

- Shiraz 1 (Vanderstichelenstraat 22): 01.01, 01.02, 04.01, 04.02, 04.03
- Shiraz 2 (Badersstraat 18): 01.01, 01.02, 01.03, 03.01, 04.01., 04.02

Achteraan:

- Shiraz 1 (Vanderstichelenstraat 22): 01.01, 01.04, 04.03
- Shiraz 2 (Badersstraat 18): 01.01, 01.03, 04.01

Alle werken worden uitgevoerd door aannemers goedgekeurd door de bouwheer en volgens de regels der kunst. Uitzicht en kleur zijn volgens de keuze van de architect.

7. Beschrijving en afwerking van de gemeenschappelijke delen:

7.1 Inkomhal en gangen op de gelijkvloerse – en andere verdiepingen:

De muren en plafonds van de inkomhallen en alle gemeenschappelijke gangen op de verdiepingen zullen worden afgewerkt en geschilderd. De vloeren worden afgewerkt met keramische tegels.

De inkomhallen en de gangen worden voorzien van de nodige lichtpunten en lichtarmaturen. De lichten worden bediend door bewegingsschakelaars.

Overal waar nodig worden een reglementaire noodverlichting en pictogrammen aangebracht, overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

In de inkomhallen worden een brievenbusensemble en een videofooninstallatie voorzien.

Een sluitplan wordt opgemaakt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid maximaal te garanderen.

Alle werken worden uitgevoerd door aannemers goedgekeurd door de bouwheer en volgens de regels der kunst. Uitzicht en kleur zijn volgens de keuze van de architect.

7.2 Trappen:

Evacuatietrappen met de nodige trapleuningen zijn voorzien in het gebouw overeenkomstig de geldende wetgevingen, normen en voorschriften.

De trappen zijn uitgevoerd in beton en kunnen geprefabriceerd zijn of ter plaatse gegoten. De trappen en wanden worden niet gepleisterd en geschilderd.

De trappenhuisen worden voorzien van de nodige lichtpunten en lichtarmaturen. De lichten worden bediend door bewegingsschakelaars.

Overal waar nodig worden een reglementaire noodverlichting en pictogrammen aangebracht, overeenkomstig de goedgekeurde plannen.

De trappenhuisen zijn voorzien van brandwerende schilderdeuren, RF 1/2h, overeenkomstig de brandwetgeving, normen en voorschriften.

7.3 Gemeenschappelijke lokalen:

De muren van de bergingruimtes, garages, (fiets)bergingen, haspelkasten, stooklokaal, vuilnislokalen, traphallen en tellerlokalen worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend metselwerk of beton. Deze lokalen worden niet geschilderd.

Ze worden voorzien van de nodige lichtpunten, lichtarmaturen (behalve de privatieve kelders en garages), bewegingsschakelaars en schakelaars waar nodig.

In de gemeenschappelijke fietsenberging wordt de mogelijk voorzien voor het laden van elektrische fietsen.

7.4 Liften:

De voorziene liften beantwoorden aan de Belgische normen in zake veiligheid. Er worden twee kabelliften zonder machinekamer voorzien. De afwerking is volgens de keuze van de architect.

- De liften zijn toegankelijk van niveau -1 tot niveau 4.
- Hefvermogen: 630 kg – 8 personen
- Snelheid: 1 m/s

7.5 Autolift:

De voorziene autolift beantwoordt aan de Belgische normen in zake veiligheid. De afwerking is volgens de keuze van de architect.

- De lift is toegankelijk van niveau -1 tot niveau 0
- Hefvermogen: 3 000 kg – 1 personenwagen
- Snelheid: 0.1 m/s

7.6 Videofooninstallatie:

De gebouwen zijn voorzien van een videofooninstallatie:

- Plaat met drukknoppen, camera en luidspreker in de inkomhal
- 1 elektrisch slot op de inkomdeur
- Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur aan het gebouw aandrijft.

7.7 Brandvoorzieningen:

De gebouwen voldoen aan de vigerende wetgeving, normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Ze zijn voorzien van rookkoepels met elektrische aandrijving in de trappenhuizen, brandhaspels, brandblusapparaten, noodverlichting, rookmelders en pictogrammen.

7.8 Schilderwerken:

De gemene delen van de gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren, enz. worden geschilderd in kleuren volgens de keuze van de architect.

8. Opmerkingen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Voor akkoord
Gelezen en goedgekeurd (eigenhandig schrijven)

Voor akkoord

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by several loops and a long horizontal stroke.

De koper (s)

Build@Sea bvba

9. Bijlagen:

9.1 Bijlage 1: Overzicht particuliere aankooprijks keukens

SHIRAZ – BADERSSTR/ VANDERSTICHELENSTR/ SMEDENSTR

Appartement	Verdieping	Particuliere aankooprijks incl. BTW & plaatsing
Shiraz 2: 00.01	GV	11,000 €
VDS 24	GV	11,000 €
Shiraz 2: 01.01	1e	12,000 €
Shiraz 2: 01.02	1e Duplex	12,000 €
Shiraz 2: 01.03	1e	12,000 €
Shiraz 1: 01.01	1e	12,000 €
Shiraz 1: 01.02	1e	12,000 €
Shiraz 1: 01.03	1e	11,000 €
Shiraz 1: 01.04	1e	12,000 €
Shiraz 2: 02.01	2e	12,000 €
Shiraz 2: 02.02	2e	11,000 €
Shiraz 2: 02.03	2e	11,000 €
Shiraz 1: 02.01	2e	12,000 €
Shiraz 1: 02.02	2e	12,000 €
Shiraz 1: 02.03	2e	11,000 €
Shiraz 1: 02.04	2e	12,000 €
Shiraz 2: 03.01	3e	12,000 €
Shiraz 2: 03.02	3e	12,000 €
Shiraz 2: 03.03	3e	12,000 €
Shiraz 1: 03.01	3e	12,000 €
Shiraz 1: 03.02	3e	12,000 €
Shiraz 1: 03.03	3e	11,000 €
Shiraz 1: 03.04	3e	12,000 €
Shiraz 2: 04.01	4e Duplex	12,000 €
Shiraz 2: 04.02	4e Duplex	12,000 €
Shiraz 1: 04.01	4e Duplex	12,000 €
Shiraz 1: 04.02	4e Duplex	12,000 €
Shiraz 1: 04.03	4e Duplex	12,000 €

9.2 Bijlage 2: Overzicht particuliere aankooprijks sanitair

SHIRAZ – BADERSSTR/ VANDERSTICHELENSTR/ SMEDENSTR

Appartement	Verdieping	Particuliere aankooprijks incl. BTW & plaatsing
Shiraz 2: 00.01	GV	4,450 €
VDS 24	GV	4,650 €
Shiraz 2: 01.01	1e	5,600 €
Shiraz 2: 01.02	1e Duplex	8,600 €
Shiraz 2: 01.03	1e	5,600 €
Shiraz 1: 01.01	1e	5,600 €
Shiraz 1: 01.02	1e	5,600 €
Shiraz 1: 01.03	1e	4,450 €
Shiraz 1: 01.04	1e	5,600 €
Shiraz 2: 02.01	2e	5,600 €
Shiraz 2: 02.02	2e	4,450 €
Shiraz 2: 02.03	2e	5,600 €
Shiraz 1: 02.01	2e	5,600 €
Shiraz 1: 02.02	2e	5,600 €
Shiraz 1: 02.03	2e	4,450 €
Shiraz 1: 02.04	2e	5,600 €
Shiraz 2: 03.01	3e	6,650 €
Shiraz 2: 03.02	3e	4,450 €
Shiraz 2: 03.03	3e	5,600 €
Shiraz 1: 03.01	3e	5,600 €
Shiraz 1: 03.02	3e	5,600 €
Shiraz 1: 03.03	3e	4,450 €
Shiraz 1: 03.04	3e	6,200 €
Shiraz 2: 04.01	4e Duplex	6,000 €
Shiraz 2: 04.02	4e Duplex	9,100 €
Shiraz 1: 04.01	4e Duplex	9,100 €
Shiraz 1: 04.02	4e Duplex	6,000 €
Shiraz 1: 04.03	4e Duplex	5,750 €