



V E R K O O P L A S T E N B O E K

APPARTEMENTEN

RESIDENTIE

Daniël & Zozima



KOPER

UNIT

Introductie

Om toekomstige eigenaars een duidelijk overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld. Het heeft echter niet de intentie om alle methodes en materialen weer te geven, kopers kunnen zich steeds tot KUB wenden voor het verkrijgen van extra informatie.

Inhoudstafel

Het project	4
Beschrijving van de ruwbouwwerken	4
Grondwerken	4
Funderingen	4
Rioleringen en nutsleidingen	4
Structuur	4
Ruwbouw	4
Gevelmaterialen	4
Vloeropbouw	4
Scheidingswanden	5
Daken en terrassen	5
Buitenschrijnwerk	5
Balustrades	5
Beschrijving van de afwerking van de private delen	5
Appartementen	5
Elektrische installatie	6
Verwarmingsinstallatie	7
Sanitaire installatie	7
Ventilatie	7
Wanden en plafonds	8
Muur- en vloerbekleding	8
Binnenschrijnwerk	9
Keuken	9
Garages en parkeerplaatsen	9
Private tuinen	9
Beschrijving van de afwerking van de gemeenschappelijke delen	9
Inkomhal en traphal	9

Tellerlokaal	10
Buitenomgeving	10
Organisatie werf	10
Plannen	10
Wijzigingen	11
Toegang tot de werf	11
Uitvoeringstermijn	12
Aansluitingskosten	12
Oplevering en betalingen	13
De voorlopige en definitieve oplevering	13
De waarborg	13
Betalingen	13

Het project

Het project gelegen op de hoek van de Baanstknokstraat met de Hugo Verriestraat bevindt zich in Waregem. Het project bestaat uit 15 kwaliteitsvolle appartementen.

Beschrijving van de ruwbouwwerken

1. Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd in overeenstemming met de afmetingen op de plannen en behelzen de nodige uitgravingen voor de uitvoering van de funderingen en rioleringen.

2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens het grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie.

3. Rioleringen en nutsleidingen

Het volledig rioleringsstelsel, bestaande uit PVC-buizen met voldoende grote diameter, verbindingstukken, controleput(ten) en verzamelput met reukafsluiter, is een ensemble van bij elkaar horende kunststof elementen (BENOR-gekeurd). Er is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, zodat het gebruikte sanitaire water en het regenwater volledig gescheiden wordt opgevangen en geëvacueerd.

4. Structuur

De dragende structuur bestaat uit gewapend beton, staal en metselwerk, volgens de studies van de raadgevende ingenieur. De afmetingen van dragende muren en kolommen op de architectuurplannen zijn louter informatief. De werkelijke afmetingen van de dragende structuur worden enkel door de ingenieur bepaald.

5. Ruwbouw

Het binnenspouwblad van de buitenmuur is opgetrokken uit snelbouwblokken van 14cm dik, met tand- en groefstelsel. Er wordt een waterkering voorzien om het opstijgend vocht onderaan de woning tegen te gaan.

Er is een spouwisolatie voorzien met harde isolatieplaten PUR van 10 cm dik (0,022 W/mK).

De dragende binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwstenen van gebakken aarde.

De voet van alle muren op het gelijkvloers wordt koudebrugvrij uitgevoerd.

6. Gevelmaterialen

De buitengevel wordt uitgevoerd in een witte te kaleien gevelsteen in combinatie met een zwart genuanceerde houten gevelbekleding.

7. Vloeropbouw

De vloeren worden voorzien in breedvloerplaten (predallen) volgens de studie van de raadgevende ingenieur. De vloeren zijn van het "zwevende" type: onder de chape wordt een akoestisch isolerende mat gelegd.

8. Scheidingswanden

De scheidingsmuren tussen 2 privatieve delen van verschillende eigenaars worden uitgevoerd in een dubbele steen of beton met daartussen geluidswerende akoestische isolatie "partywall". De scheidingsmuren tussen twee privatieve delen van dezelfde eigenaar worden in een enkele steen uitgevoerd.

9. Daken en terrassen

De dakopbouw van het platte dak heeft de volgende samenstelling: betonnen welfsels of breedvloerplaten, druklaag plus hellingsbeton (helling 1 à 1.5 cm per meter), een drukvaste isolatie; verdikt volgens geldende normering, dichting in roofing of epdm, dakranden in aluminium T-profiel gemoffeld in een kleur te kiezen door de architect. Het hellende dak wordt afgewerkt met een rood genuanceerde tegelpan.

10. Buitenschrijnwerk

De ramen worden uitgevoerd in een antracietkleurig aluminium schrijnwerk (ral 9004) volgens voorstel van de architect.

De ramen zijn schuif-, draai- of draaikipramen, zoals aangegeven op de plannen.

Beglazing: alle beglazing wordt uitgevoerd in dubbel klaar super isolerende beglazing. De glasdikte is in overeenstemming met de voorgeschreven normen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m². De beglazing is eveneens van het dubbele isolerende type $k=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$. De eventueel benodigde verluchttingsroosters worden geplaatst cf. EPB-studie. De naden tussen het buitenschrijnwerk en de façadestenen worden opgespoten met een elastisch voegwerk.

Rolluiken, zonweringen en voorzethorren kunnen voorzien worden tegen meerprijs tenzij dit uitgesloten wordt door constructie vereisten.

De centrale inkomdeur wordt ook voorzien in hetzelfde materiaal en kleur als de ramen, met veiligheidsglas en veiligheidsbeslag.

Alle eventuele raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

10.1 Balustrades

De borstweringen worden vervaardigd uit een doorzichtig stevig glas in U-profielen geklemd.

Tussen twee aanpalende appartementen in worden discrete zichtschermen voorzien. Deze zijn opgebouwd uit een aluminium omlijsting met wit melkglas.

Beschrijving van de afwerking van de private delen

1. Appartementen

KUB staat borg voor een goede klantenbegeleiding van bij de aankoop tot aan de oplevering van het appartement. Als klant wordt u persoonlijk begeleid bij uw keuze van keuken, technieken, betegeling, enz. en ontvangt u van elke keuze een gedetailleerde offerte, zodat u ten allen tijde een duidelijk overzicht heeft over de gemaakte keuzes en kosten. Alle gewenste wijzigingen worden door KUB gecoördineerd: van eventuele ruwbouwwijzigingen, tot communicatie tussen de klant / de promotor / de toonzalen en de uitvoerders, alsook het bijhouden van administratie.

1.1 Elektrische installatie

Elektriciteit

De elektrische installatie is conform met de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. De installatie zal goedgekeurd worden door een door de overheid goedgekeurd controleorganisme. Per appartement worden een individuele teller, opgesteld in het tellerlokaal, en privatieve zekeringen geplaatst. De buitenverlichting wordt door de promotor voorzien.

Tv en utp

In ieder appartement wordt één aansluiting van tv-distributie en internet voorzien in de leefkamer. Tegen meerprijs kunnen ook meerdere aansluitingen voorzien worden.

Schakelaars en contactdozen

De schakelaars en de contactdozen zijn van een gekeurd type die voldoen aan de voorschriften.

Lichtpunten en stopcontacten van de private delen

In elke ruimte worden voldoende lichtpunten en lichtschakelaars voorzien. Hieronder vindt men een overzicht van het aantal lichtpunten en stopcontacten die per ruimte worden voorzien. Een voorziening voor de ventilatie en de centrale verwarming is inbegrepen.

Plaats	Lichtpunt	Lichtschakelaar	Stopcontact	Videofoon + bel	Leiding telefoon, TV, thermostaat & UTP
Inkom	1	2		1	
Leefruimte	2	4	6		1
Keuken	1	1	3 (vrije) 5 (toestellen)		
Berging	1	1	3		
Slaapkamer(s)	1	2	2		
WC	1	1			
Badkamer	2	2	2		
Terras	1	1			
Garage	1	1			

1.2 Verwarmingsinstallatie

De individuele verwarmingsinstallatie is samengesteld uit een warmtepomp op geothermie ook wel de water-water warmtepomp genoemd, zo voorziet u uw huis op een duurzame manier van verwarming en warm water en in de zomer geniet u van passieve koeling. Deze vorm van hernieuwbare energie zorgt voor een prettig binnenklimaat tegen lage energiekosten en houdt tegelijkertijd rekening met het milieu. In de praktijk wordt bodemwarmte die tot 100 m onder het aardoppervlak kan liggen gerecupereerd om het sanitair warm water te gaan opwarmen.

Er wordt met vloerverwarming gewerkt, dit systeem verspreidt de warmte aangenaam en gelijkmatig, precies in de zone waarin wordt geleefd. De warmte gaat dus niet tegen het plafond hangen, zoals bij een klassiek systeem. Je vloeroppervlak blijft tevens volledig beschikbaar zonder radiatoren. De grote spreiding onder het vloeroppervlak voorkomt stofverplaatsing.

1.3 Sanitaire installatie

De aanvoer van leidingwater is per appartement voorzien van een individuele teller, opgesteld in het tellerlokaal.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE of PVC. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Elk appartement heeft een volwaardige sanitaire installatie, met o.a.:

- aansluitingen voor vaatwasser in de keuken
- afzonderlijke aansluiting op hoofdleiding met een persoonlijke meter
- aansluiting voor wasmachine in de berging of badkamer

Het sanitair wordt uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter inzage bij de verkoper liggen.

De voorziene leidingen en plaatsing van sanitaire toestellen worden per appartement voorzien.

De sanitaire toestellen kunnen vrij gekozen worden in de toonzaal van de door de promotor aangestelde leverancier. Indien Uw keuze het budget te buiten gaat, wordt het verschil als meerwerk aangerekend. De eventuele verrekening geschiedt op basis van particuliere handelswaarden.

1.4 Ventilatie

De natuurlijke toevoer van verse lucht gebeurt in het C+ systeem via de raamroosters. Verse lucht komt binnen in de droge ruimtes in huis (woonkamer, eetkamer, slaapkamer) en volgt z'n weg richting de natte ruimtes in huis (toilet, keuken, wasplaats, badkamer, berging) waar de vervuilde binnenlucht afgevoerd wordt via de centrale afvoerunit. De kern van dit C+-systeem voert alleen maar vervuilde lucht af waar én wanneer nodig, op basis van het CO₂- of vocht- en/of VOC-niveau in de binnenlucht per natte ruimte in huis en dit via sensoren. De doorstroom van lucht tussen de verschillende ruimtes gebeurt via openingen onder de binnendeuren.

1.5 Wanden en plafonds

Op de wanden en plafonds wordt pleisterwerk aangebracht. De binnenzijde van ramen en buitendeuren wordt uitgepleisterd.

Zo wordt de onderkant van de ramen op hoogte ook uitgepleisterd, raamtabletten in natuursteen kunnen tegen meerprijs besteld en geplaatst worden.

De vrijstaande hoeken worden voorzien van gegalvaniseerde hoekprofielen. Verlaagde plafonds worden geplaatst waar nodig. Het bijwerken, uitplamuren en schuren van verdere niveauverschillen en schilderklaar maken van de wanden en verlaagde plafonds valt onder het lot schilderwerken, dat niet opgenomen is in deze aanneming.

Normale krimp-en zettingbarstjes tussen de verschillende gewelfelementen en de verschillende materialen zijn inherent aan traditioneel bouwen en kunnen geen aanleiding geven tot discussie noch enige eis tot vergoeding bij oplevering. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

1.6 Muur- en vloerbekleding

Muurbetegeling

De voorziene faience-tegels (min. 30 x 30 cm en max. 60 x 60 cm) hebben een handelswaarde van € 45/m² excl. BTW. Standaard is er in de badkamer 10m² betegeling inbegrepen per appartement.

De plaatsing wordt voorzien door de bouwheer en is inbegrepen in de verkoopprijs van de woning

De betegeling is vrij te kiezen in de toonzaal van de door de bouwpromotor aangestelde leverancier. Indien u een keuze maakt buiten deze formaten, indien een duurdere tegel gekozen wordt of indien er meer m² betegeld dient te worden, zal een meerprijs aangerekend worden.

Bevloering

De keramische vloertegels (min 30 x 30 cm en max. 60 x 60 cm rechte plaatsing) hebben een handelswaarde van € 45 excl. BTW/m².

Stenen plinten twv € 12,5 /lm excl. btw in de berging en badkamer. MDF plinten in de andere ruimtes.

De plaatsing van de vloertegels is inbegrepen in de prijs van het appartement, tenzij er een speciale afwerking wordt voorzien.

Meerwerken (zowel qua materialen als qua plaatsing) worden op dezelfde manier afgerekend als bij de muurtegels. Indien u een keuze maakt buiten de vermelde formaten, zal u hiervoor een meerprijs aangerekend worden.

1.7 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

Standaard worden Tubespaan-schilderdeuren met inox gebogen kruk (dia 19mm) en magneetsloten voorzien. In het toilet is een vrij/bezet slot in de deur geïntegreerd.

Inkomdeur

Inkomdeur RF met 3-puntssluitingen met inox kruk (dia 19mm) aan de binnenzijde en een inox bol met schuine voet aan de buitenzijde. De inkomdeur wordt voorzien van een veiligheidscilinder, veiligheidssleutels met veiligheidskaart op basis van het slotenplan. Verder worden akoestische rubbers voorzien.

1.8 Keuken

De keukenmeubelen worden uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter inzage bij de verkoper liggen.

De keuken is vrij te kiezen in de toonzaal van de door de promotor aangestelde leverancier. Indien Uw keuze het budget te buiten gaat, wordt het verschil als meerwerk aangerekend. De eventuele verrekening geschiedt op basis van particuliere handelswaarden. Voor deze keuken is een standaard budget van € 11.000,00 excl. btw voorzien.

2. Garages en parkeerplaatsen

De ondergrondse en bovengrondse garages zijn voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort met afstandsbediening. er is 1 voeding voor de poort, 1 schakelaar en 1 lichtpunt voorzien. Daarnaast zijn zowel bovengronds als in de ondergrondse kelder staanplaatsen voorzien.

De verharding van de bovengrondse staanplaatsen bestaat uit grind honingraat.

3. Private tuinen

De private tuin voor het appartement 0.1 wordt aangelegd tot en met de teelaarde. De eigenaars staan dus zelf in voor de inrichting, de bezaaiing en de aanplanting van hun privatieve tuin. De draadafsluiting wordt door de promotor voorzien.

Beschrijving van de afwerking van de gemeenschappelijke delen

1. Inkomhal en traphal

De gemeenschappelijke inkomhal en traphal zijn steeds toegankelijk voor rolstoelgebruikers. De traphal wordt uitgevoerd en uitgerust conform de brandpreventie- en toegankelijkheidsnormen. De nodige brandhaspels en snelblussers als brandbestrijdingsmiddel zijn in de gemene delen inbegrepen in de installatie van het gebouwencomplex.

Elektrische installatie

De gemeenschappelijke delen (inkomhal en traphal) worden uitgerust met verlichtingsarmaturen. Hier wordt een minutenverlichting of een verlichting met bewegingsdetectie of een combinatie van beide voorzien.

Liftinstallatie

De liften zijn van het type elektrisch, voor minimum 4 personen, met automatische schuifdeuren, conform de recentste Europese richtlijnen. De hefsnelheid bedraagt minimum 1m/s. De lift zal pas in gebruik gesteld worden na goedkeuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

Wanden en plafonds

De wanden en plafonds worden gepleisterd en geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen worden aan de buitenzijde geschilderd aansluitend op de gemeenschappelijke delen.

Muur-en vloerbekleding

De vloeren zijn voorzien in keramische/composiet/natuursteen vloertegels met bijhorende plinten.

De trappen worden afgewerkt in keramiek/composiet/natuursteen.

Binnenschrijnwerk

De sasdeur op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in aluminium schrijnwerk cfr. het buitenschrijnwerk. Alle binnendeuren zijn effen panelen (Tubespaan), schilderklar, in een houten kader.

2. Tellerlokaal

Een aparte technische ruimte voor water, elektriciteit en geothermische collectoren is voorzien in de kelder.

3. Buitenumgeving

De gelijkvloerse terrassen worden afgesloten met witte plantenbakken (gemetsd of prefab beton).

Organisatie werf

1. Plannen

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Elke aanduiding van inrichting op de plannen (keuken,- badkamer- en andere meubelen, sanitaire toestellen, enz.) zijn louter illustratief. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde: 1) basisakte, 2) compromis, 3) verkooplastenboek, 4) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. Maten moeten steeds op de werf gecontroleerd worden. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het verkooplastenboek. Alle materiaalsoorten en kleuren zijn tevens louter ter illustratie en zullen in overleg tussen bouwheer en architect vastgelegd worden.

2. Wijzigingen

De koper verbindt er zich toe tot aan de oplevering van het appartement de meerwerken te bestellen bij de bouwheer of bij door de bouwheer aanvaarde aannemers. Het is de koper niet toegestaan om voorafgaand aan de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of deze door derden te laten uitvoeren. Het eventueel zonder medeweten of toestemming van de bouwheer laten uitvoeren van werken geldt als een voorlopige oplevering en aanvaarding zonder opmerkingen. Zolang alle onderaannemers rechtstreeks in opdracht van de bouwheer werken wordt er een 100% garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie volledig.

De indeling van de appartementen is volgens de bijgaande plannen. De koper kan eenmaal wijzigingen doorvoeren (verplaatsen van niet-dragende muren) indien de metselwerken nog niet zijn gestart). Bij wijzigingen aan de indeling die hierna nog worden doorgevoerd, zal er € 500 incl. btw worden aangerekend per wijziging. Er is geen teruggave voorzien voor muren die niet moeten gemetst worden op verzoek van de klant.

De klant kan aan zijn appartement door de bouwheer alle wijzigingen laten aanbrengen die hij verkiest, mits respecteren van het hierna volgende: indien een wijziging van materialen gevraagd wordt, die binnen het voorgestelde budget past, is deze gratis, op voorwaarde dat ze tijdig besteld wordt. Indien een wijziging van materialen gevraagd wordt die wel binnen het voorgestelde budget past, maar niet tijdig besteld is (bv. de uitvoering zelf is al begonnen, of de voorbereidende werken zijn begonnen of de materialen zijn al besteld) kan de bouwheer hier alsnog een meerprijs voor aanrekenen. Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een schriftelijke offerte, met opgave van de werken, de prijs en eventuele verlenging van de bouwtermijn. Er is geen teruggave voorzien bij keuzes die goedkoper zijn dan de voorziene handelswaarden of voor werken die niet moeten uitgevoerd worden. Vanaf de derde offerte per onderdeel wordt € 100 incl. btw administratiekosten gerekend. De werken zullen door de bouwheer slechts uitgevoerd worden, ná tijdig schriftelijk akkoord van de klant. De meerwerken worden berekend in functie van de vordering der werken: hoe eerder ze besteld worden hoe meer kans dat de meerprijzen tot een minimum gehouden worden. Indien er geen akkoord bereikt wordt zal alles standaard uitgevoerd worden.

De bouwheer en de architect kunnen te allen tijde, zonder het akkoord van de koper, beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen, die zij nuttig en raadzaam oordelen en die zowel op de gemeenschappelijke als de privé-gedeelten betrekking hebben, en dit zowel om technische, structurele, wettelijke als esthetische redenen.

3. Toegang tot de werf

Klanten mogen te allen tijde een afspraak maken voor een begeleid werfbezoek. Deze afspraak dient om veiligheidsredenen verplicht te gebeuren tijdens de arbeidsuren en in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer, de architect of een onderaannemer van de bouwheer.

Buiten de arbeidsuren in het algemeen en specifiek tijdens het weekend of in het bouwverlof is het de klanten verboden de werf te bezoeken. De bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid in verband met ongevallen tijdens ongebeide werfbezoeken op voorhand af.

4. Uitvoeringstermijn

De termijnen bepaald in de verkoopovereenkomst wordt altijd uitgedrukt in werkdagen. Weerverlet wegens vorst, regen, sneeuw worden niet beschouwd als werkdagen. Alle afwijkingen van de standaarduitvoering en laattijdige betalingen van de vorderingen verlengen de uitvoeringstermijn (zonder ingebrekestelling).

5. Aansluitingskosten

Elektriciteit (tellerkast + teller + voedingskabels en eventuele hoogspanningscabine en eventuele latere aanpassingen aan bestaande elektriciteitswerken op vraag van nutsmaatschappijen), water, TV, telefoon, aansluiting op het openbaar rioleringsnet, herstelling en heraanleg voetpad, en de bijhorende administratie- en coördinatiekosten zijn ten laste van de koper. De aansluitingskosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Hiervoor wordt door de promotor een forfait aangerekend. De promotor sluit de contracten af voor de levering van elektriciteit en water bij de leverancier van zijn keuze en opent de meters, dit op kosten van de klant. De klant kan na reglementaire opzegging na de voorlopige oplevering overschakelen naar de leverancier van zijn keuze, indien hij dit wenst. Teneinde het gebouw voldoende te drogen, zal voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gesteld worden door de promotor. Alle verbruik van water en elektriciteit voor de oplevering is ten laste van de koper.

Oplevering en betalingen

1. De voorlopige en definitieve oplevering

Wanneer de werken in hun geheel voltooid zijn, zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering. Op deze voorlopige oplevering zal een “proces verbaal van voorlopige oplevering” opgemaakt worden waarin eventuele kleine onvolkomenheden vermeld worden. De bouwheer zal dan op zijn beurt “de kleine onvolkomenheden” herstellen en de koper daarvan op de hoogte brengen. Na ondertekening van dit proces verbaal en na verrekening van de meerwerken zullen de sleutels overhandigd worden, nadat alle facturen betaald zijn. De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring van de werken in, en dekt de zichtbare gebreken. Het vormt tevens het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheidstermijn. Eén jaar na de voorlopige oplevering zal worden overgegaan tot definitieve oplevering. Deze opleveringen geschieden zowel voor de privatieve delen als voor de gemeenschappelijke delen.

2. De waarborg

Wij garanderen een volledige afwerking dankzij de 100% waarborg die wij stellen bij de bank.

3. Betalingen

De koper verbindt zich ertoe alle betalingen, door de bouwheer gevorderd overeenkomstig de overeengekomen betalingsmodaliteiten, uit te voeren voor de vervaldag hetzij 14 dagen na factuurdatum.

Opgesteld te Waregem op

.....
in twee exemplaren, waarvan één bestemd is voor de koper en één voor de verkoper. De koper verklaart dat hij grondig kennis genomen heeft van dit bestek. Dit bestek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst voor het appartement.

De verkoper*,

De koper*,

(*) 1 handtekening voorafgaand door de handgeschreven vermelding: “gelezen en goedgekeurd”



Elke kubieke meter woonkwaliteit

www.kub.be