

---

# VERKOOP LASTENBOEK

Versie 20181211

---



## INHOUD

### 01. PROJECT ID

- 01.01. Project
- 01.02. Bouwpromotie
- 01.03. Architect
- 01.04. Energie deskundige
- 01.05. Veiligheidscoördinator
- 01.06. Notaris
- 01.07. Info & Verkoop

### 02. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN

#### 02.01. Ruwbouwwerken

- 02.01.1. Werfinrichting
- 02.01.2. Uitzetten van het gebouw
- 02.01.3. Grondwerken
- 02.01.4. Funderingen
- 02.01.5. Rioleringen
- 02.01.6. Metselwerken
- 02.01.7. Structuurelementen

#### 02.02. Andere gevelsluitingen of gevelelementen

- 02.02.1. Buitenschrijnwerk dorpels
- 02.02.2. Muurafwerkingen bovenzijde
- 02.02.3. Andere voorziene gevelafwerkingen dan parementsteen

#### 02.03. Dak werken

- 02.03.1. Hellende daken
- 02.03.2. Platte daken

#### 02.04. Buitenschrijnwerk

- 02.04.1. Buitenschrijnwerk ramen & deuren in aluminium
- 02.04.2. Kantelpoorten

#### 02.05. Borstweringen en terrasschermen

- 02.05.1. Borstweringen
- 02.05.2. Terrasschermen

#### 02.06. Bepoeistelingen en gipskartonwerken

- 02.06.1. Wand- en plafondbepoeisteling
- 02.06.2. Uitbekledingen

#### 02.07. Binnen schrijnwerk

- 02.07.1. Binnendeuren appartementen
- 02.07.2. Toegangsdeuren appartementen
- 02.07.3. Toegangsdeuren in de gemeenschappelijke delen en/of toegangsdeuren kelderbergingen
- 02.07.4. Binnentrappen

#### 02.08. Vloeren en wanden

- 02.08.1. Onderlagen van vloeren
- 02.08.2. Vloer- en wandafwerkingen

#### 02.09. Keukeninrichting

#### 02.10. Sanitaire installaties

- 02.10.1. Sanitaire leidingen en toebehoren
- 02.10.2. Sanitaire toestellen en handelswaardes
- 02.10.3. Sanitaire blusvoorzieningen

## 02.11. Verwarming installaties

Geothermisch warmtenet (aardwarmte – PRIMEUR !)

## 02.12. Elektrische installaties

02.12.1. Elektrische installatie algemeen

02.12.2. Elektrische installatie in de privatieven

02.12.3. Elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen

02.12.4. Brandbeveiliging

## 02.13. Ventilatiesysteem

02.13.1. Ventilatiesysteem woonentiteiten

## 02.14. Schilderwerken

## 02.15. Buitenaanleg en groenstructuren

02.15.1. Tuinzones

02.15.2. Verhardingen

02.15.3. Afschermingen

## 02.16. Andere

02.16.1. Liftinstallatie

02.16.2. Brievenbussen

## 03. ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT (EPB)

## 04. AANVAARDING & OPLEVERING

### 04.01. Plannen en algemene bepalingen

### 04.02. Inbegrepen in de prijs en ten laste van de bouwpromotor

04.02.1. Met betrekking tot het gebouw en de gemeenschappelijke delen

04.02.2. Erelonen technische raadgevers

04.02.3. Grondaandeel

### 04.03. Niet inbegrepen in de prijs en ten laste van koper

04.03.1. Notariskosten

04.03.2. Schoonmaak

04.03.3. Nutsvoorzieningen

04.03.4. Niet-inbegrepen

### 04.04. Wijzigingen door de koper

### 04.05. Afsluitingen en bezoek van de werf

### 04.06. Geldende wetgevingen en normeringen

## 05. HANDTEKENINGEN

## 06. BIJLAGEN

## 01. PROJECT ID

### 01.01. Projectgegevens

<b>Naam</b>	Residentie Vennehof
<b>Adres</b>	Vennestraat – Martelaerenstraat
<b>Postcode/Plaats</b>	2400 Mol
<b>Kadaster</b>	Mol – sectie F, nrs. 515 P2 & 515 M
<b>Aantal bouwlagen</b>	1 Ondergrondse bouwlaag 1 Gelijkvloerse bouwlaag 3 Verdiepingen
<b>Aantal eenheden</b>	26 appartementen 39 parkings 26 bergingen (kelders)
<b>Indeling per bouwlaag:</b>	
<b>Nivo -01</b>	39 parkings 26 Bergingen Tellerlokalen (elektriciteit/ water) Lokaal warmtenet Hoogspanningscabine Regenwater opvang Gemeenschappelijke fietsenberging
<b>Nivo 00</b>	4 inkomhallen waarvan 3 met personenlift <b>8 appartementen:</b> 7 gelijkvloerse appartementen met terras en tuin 1 gelijkvloers appartement met terras Gemeenschappelijke fietsenberging Gemeenschappelijke afvalberging
<b>Nivo 01</b>	<b>10 appartementen:</b> 2 Duplex appartementen – 2 slpk 2 appartementen met 1 slpk 5 appartementen met 2 slpk
<b>Nivo 02</b>	<b>5 appartementen</b> 5 appartementen met 2 slpk

<b>Nivo 03</b>	<b>3 penthouse dakappartementen</b> 2 x type 2 slaapkamers 1 x type 3 slaapkamers
<b>Specificaties</b>	3 personenliften

## 01.02. Bouwpromotie

---

<b>Bedrijf</b>	Agrippa Bvba
<b>Postcode/Plaats</b>	2288 Bouwel

## 01.03. Architect

---

<b>Bedrijf</b>	P8 Architecten
<b>Adres</b>	Huikstraat 8
<b>Postcode/Plaats</b>	2000 Antwerpen
<b>Projectarchitect</b>	Hansi Ombregt

## 01.04. EPB Deskundige

---

<b>Bedrijf</b>	Studiebureau Van Echelpoel Bvba
<b>Adres</b>	Poederleeseweg 35A
<b>Postcode/Plaats</b>	2275 Lille

## 01.05. Veiligheidscoördinatie

---

<b>Bedrijf</b>	Studiebureau Van Echelpoel Bvba
<b>Adres</b>	Poederleeseweg 35A
<b>Postcode/Plaats</b>	2275 Lille

## 01.06. Notaris

---

<b>Bedrijf</b>	Notariaat Van Eepoel
<b>Adres</b>	Rechtestraat 29
<b>Postcode/Plaats</b>	2275 Lille
<b>Contactpersoon</b>	Dhr. Chris Lemmens

## 01.07. Info & Verkoop

---

**Bedrijf**

**[ ] IMMO VANDAMM**

**Adres**

Stationsstraat 80

**Postcode/Plaats**

2440 Geel

**Telefoon**

014 72 00 27

**Mail**

[info@vandamm.be](mailto:info@vandamm.be)

**Website**

[www.vandamm.be](http://www.vandamm.be)

---





## **02. OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN**

### **02.01. Ruwbouwwerken**

---

#### 02.01.1. Werfinrichting

De ganse werfinrichting (werfkast, elektriciteit met voedingskabel, tijdelijke afsluitingen, tijdelijke wateraansluiting, plaatsing chemisch toilet) die noodzakelijk is voor het realiseren van het gebouw is inbegrepen in de aankoopssom van de appartementen. Dit net als het bouwrijp maken van het terrein (lees: uitvoeren van eventuele sloopwerken, kappen van bomen, enz.).

#### 02.01.2. Uitzetten van het gebouw

Het uitzetten van het gebouw gebeurt conform de goedgekeurde bouwaanvraag.

#### 02.01.3. Grondwerken

##### Graafwerken

Alle nodige grondwerken (bouwput, funderingen, rioleringen, wederaanvullingen, aan- en afvoer van eventuele overtollige grond) om het gebouw en de mogelijke bijgebouwen te realiseren zijn inbegrepen. De uitgravingen gebeuren conform de afmetingen op het goedgekeurde bouwplan.

##### Bemalingen

De aangestelde aannemer treft de nodige maatregelen om de fundering op droge grond aan te leggen en zal zo nodig voldoende lang de grond droog bemalen, zo min mogelijk om evenwichtsstoornissen of mogelijke schade aan gebooreigendommen te voorkomen.

##### Grondstabiliteit

Indien het noodzakelijk is om keermuren, onderschoeiingen of grondverbeteringen toe te passen ten einde de stabiliteit van het op te trekken gebouw en de naburige gebouwen te garanderen worden deze voorzien.

##### Aarding

Onder het gebouw wordt een aardingsweerstand onder de vorm van een aardingslus voorzien volgens het "Algemeen reglement op de elektrische installatie".

#### 02.01.4. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd gewapende vloerplaat in beton op volle grond. Enkel in de garages, berging en afvalberging wordt deze gepolierd afgewerkt. De

afmetingen en de samenstelling zal bepaald worden door een stabiliteitsstudie. Speciale funderingen worden voorzien volgens de gegevens van het sonderingsverslag en de stabiliteitstudie indien noodzakelijk.

### 02.01.5. Rioleringen

#### Algemeen

Alle rioleringen worden in PVC en/of PP uitgevoerd conform de voorschriften van de lokale rioleringsbeheerder.

De tracées en de secties van de rioleringen en afvoerleidingen worden uitgevoerd zoals voorzien volgens de plannen of volgens de noodwendigheden zoals deze worden vastgesteld tijdens de uitvoering. De keuring van de riolering is steeds inbegrepen en een last van de bouwpromotor. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper (Zie 4.03.3)

#### Toebehoren riolering

De vereiste toezichtspotten worden voorzien in metselwerk, prefabbeton of pvc en worden waterdicht afgewerkt. Alle andere hulpstukken: reukafsluiters, terugslagkleppen, verluchtingen, enz. worden voorzien.

#### Doorvoeren nutsleidingen

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten. Bij het optrekken van de keldermuren worden buizen in de nodige diameter (type rioleringsbuis) in de muren aangebracht ten behoeve van de nutsleidingen (elektriciteit, TV, water, internet, telefoon) met trekkabel indien nodig.

#### Regenwaterrecuperatie

Er wordt steeds voldaan aan de hemelwaterverordening: De hemelwaterputten worden uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken.

Het regenwater loopt steeds via een filter in de regenwaterput. Dergelijke systemen zijn onderhoudsgevoelig. De bouwpromotor, aannemer of technische raadgevers kunnen niet aansprakelijk gesteld worden indien deze faalt door gebrekkig onderhoud na de voorlopige oplevering. Regenwater is tevens geen drinkwater en kan uitwerpselen bevatten van vogels, insecten en andere dieren.

### 02.01.6. Metselwerken

#### **Binnenspouwbladen**

Bij het gebouw bestaat het binnenspouwblad uit geperforeerde binnenmuurstenen van gebakken klei. Alle noodzakelijke supplementen (vochtweringen boven ramen en



deuren en aan muurvoeten, voegwerk zichtbaar metselwerk, eventuele wapening) zijn voorzien. Er wordt steeds een luchtspouw voorzien. De dimensionering van de stenen wordt bepaald door de stabiliteitsstudie.

Bij de volgende functies garages, meterlokalen, bergingen, afvalberging worden bovenstaande stenen vervangen door geperforeerde binnenmuurstenen van betonstenen.... Alle noodzakelijke supplementen (vochtweringen, spouwhaken, voegwerk zichtbaar metselwerk) zijn voorzien.

Dit steeds in hoeverre er geen structurelementen in gewapend beton, hout of staal zijn in terug te vinden, welke noodzakelijk zijn voor de stabiliteit van het gebouw.

### **Dragende binnenmuren**

Bij het gebouw bestaan de binnenmuren uit geperforeerde binnenmuurstenen van gebakken klei. Alle noodzakelijke supplementen (vochtweringen op het gelijkvloers, voegwerk zichtbaar metselwerk, eventuele wapening) zijn voorzien. De liftkoker wordt steeds voorzien in betonblokken. Dit komt zowel de geluidshinder als de sterkte van het gebouw ten goede. De dimensionering van de stenen wordt bepaald door de stabiliteitsstudie.

### **Niet-Dragende binnenmuren**

Bij het gebouw bestaan de niet-binnenmuren uit geperforeerde binnenmuurstenen van gebakken klei. Alle noodzakelijke supplementen (vochtweringen op het gelijkvloers, voegwerk zichtbaar metselwerk, eventuele wapening) zijn voorzien.

### **Isolatie**

De nodige isolatie wordt voorzien volgens de geldende wetgeving en normen, concreet houdt dit in dat:

Minerale of rotswol isolatie zal voorzien worden tussen de gemeenschappelijke muren, welke als ontdubbeld metselwerk of gipskartonwand worden uitgevoerd als akoestisch en thermische isolatie;

Betreffend de voorziening van eender welke akoestische isolatie zal er rekening gehouden worden met een constructie dewelke zal voldoen aan een akoestisch normaal comfort.

Alle buitengevels worden geïsoleerd met een thermische isolatie, exclusief deze van ruimtes van buiten het beschermd volume (zoals bv. garages, kelders, afvalbergingen, fietsenbergingen, enz.);

Onderaan zijn de binnenspouwbladen en binnenmuren, daar waar noodzakelijk, voorzien van isolerend element voor het opvangen van de koudebruggen;

De nodige vochtisolaties worden zoals hogervermeld steeds voorzien.

## **Buitenspouwblad of eventuele parementsteen**

Het gevelmetselwerk wordt voorzien conform de goedgekeurde bouwaanvraag, de uiteindelijke steen wordt bepaald door de bouwpromotor. Het betreft hier een genuanceerd gevelvlak met een rood-witgrijs hoofdtint. Het metselwerk wordt op de klassieke manier met metselmortel uitgevoerd. Alle noodzakelijke supplementen (vochtweringen, spouwhaken, voorziene voegwerk zichtbare vlakken, structurele ondersteuning) zijn voorzien.

### 02.01.7. Structuurelementen

#### *02.01.7.01. Stabiliteitsstudie*

Alle structuurelementen worden uitgevoerd conform de opgemaakte stabiliteitsstudie, dit rekening houdend met het sonderingsverslag en het grondonderzoek. De ingenieur verantwoordelijk voor deze studie wordt aangesteld door de bouwpromotor met goedkeuring van de architect.

#### *02.01.07.2. Structuurelementen in beton*

Boven de openingen in de gevels worden geprefabriceerde betonnen lateien voorzien. In sommige gevallen zal echter overgegaan worden op ter plaatse gestorte balken, slossen en sokkels. De hoeveelheid wapening wordt bepaald door de stabiliteitsstudie. Indien betonnen elementen niet volstaan, mag overgegaan worden naar structuurelementen in staal. De draagvloeren van het gebouw worden uitgevoerd in prefabbetonelementen al dan niet in combinatie met ter plaatse gestorte betonnen draagvloeren. Andere structuurelementen in beton zijn ondermeer: kolommen, staande vlakken, trappen (zowel prefab als ter plaatse gestort). Elementen in architectonisch beton (zoals uitkragende terrassen) worden uitgevoerd conform de geldende normen. Het uitzicht, de afwerking en de kleur van het beton worden bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect en de stabiliteitsingenieur van het bouwproject. De betonkwaliteit en de samenstelling wordt steeds bepaald door de ingenieur in de stabiliteitsstudie. De structuurelementen beschikken steeds over de vereiste brandweerstand of worden brandwerend beschermd.

#### *02.01.07.3. Structuurelementen in staal*

Boven de openingen in de gevels worden geprefabriceerde stalen profielen voorzien, indien betonnen elementen geen oplossing bieden. Andere kolommen, balken, lintelen kunnen desgewenst en indien noodzakelijk steeds worden uitgevoerd in stalen profielen. De berekening hiervan is ten laste van de stabiliteitsingenieur. De montage, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeurt steeds volgens de geldende normen. Indien noodzakelijk kunnen tevens stalen vloeren worden toegepast.

De staalkwaliteit wordt steeds bepaald door de ingenieur in de stabiliteitsstudie. De structuurelementen beschikken steeds over de vereiste brandweerstand of worden brandwerend beschermd.

#### *02.01.07.4. Structuurelementen in hout*

Waar nodig worden houten structuurelementen voorzien. We denken dan in hoofdzaak aan de dakconstructie van hellende daken, welke wordt uitgevoerd als een spantendakconstructie.

De houtkwaliteit en de dimensionering wordt steeds bepaald door de ingenieur in de stabiliteitsstudie. De structuurelementen beschikken steeds over de vereiste brandweerstand of worden brandwerend beschermd.

## **02.02. Andere gevelsluitingen of gevelelementen**

---

### **02.02.1. Buitenschrijnwerk dorpels**

De verschillende buitenschrijnwerk openingen worden als volgt afgewerkt:

- Garages worden voorzien van een metalen dorpel;
- Deuren worden voorzien van een blauwe hardsteen dorpel;
- Ramen worden voorzien van een blauwe hardsteen dorpels en anders van een metalen dorpel in de RAL-kleur van bij het buitenschrijnwerk.

### **02.02.2. Muurafwerkingen bovenzijde**

Borstweringsmuren worden aan de bovenzijde voorzien van een metalen muurkap in een RAL-kleur naar keuze van de bouwpromotor aanleunend bij de stijl van het gebouw.

### **02.02.3. Andere voorziene gevelafwerkingen dan parementsteen**

#### *02.02.3.1. Gevelbekledingen in plaatmateriaal*

De gevelbekleding in plaatmateriaal (vb. vezelcementplaat) wordt waar nodig voorzien. De uiteindelijke kleur en afwerkingstype wordt bepaald door de bouwpromotor. Het plaatmateriaal wordt steeds geplaatst volgens de regels van de kunst en de nodige voegen worden steeds voorzien. Deze voegen worden aangebracht op de meest esthetische manier. Alle noodzakelijke supplementen (vochtwerings, profielen, structurele ondersteuning, enz.) zijn voorzien.

#### *02.02.3.2. Isolatie*

Indien de gevelbekledingen dient aangebracht te worden op een geïsoleerde buitengevel, wordt het isolatie materiaal steeds afgestemd op de draagstructuur en het type van de gevelafwerking. De geldende normen met betrekking tot de energieprestatieregelgeving worden steeds gerespecteerd.

## 02.03. Dakwerken

---

### 02.03.1. Hellende daken

#### Structuur

De dakconstructie wordt uitgevoerd in keperspanten, welke gedrenkt (=schimmel en insect werend behandeld) zijn. De keperspanten worden opgezet op een muurplaat. Alle panlatten en tengellatten worden eveneens gedrenkt. De houtsecties en houtsoort zijn nader te bepalen, maar conform de geldende normen en compatibel met de dakbedekking. Er wordt een onderdak voorzien. Kilgoten worden afgewerkt met een loden of EPDM slab, geplaatst op een houten bebording.

#### Afwerking

De afwerking van de dakstructuur gebeurt met vlakke pannen in een donkere kleur. Alle nodige hulpstukken (nokpannen, zijgevelpannen, enz.) zijn voorzien. Indien zijgevelpannen niet mogelijk zijn, is een alternatieve afwerking op voorstel van de bouwpromotor toegelaten. Daar waar nodig worden slabben geplaatst in lood. Eventuele dakdoorvoeren worden steeds waterdicht aangewerkt.

#### Dakisolatie

Deze wordt gerealiseerd met isolatie conform de geldende regelgeving. Bijhorend bij de isolatie wordt eventueel een dampscherm geplaatst aan de binnenzijde.

#### Hemelwaterafvoer

De dakgoot en de regenwaterafvoeren zijn in zink. De afmetingen hiervan zijn aangepast aan de dimensies van het dak.

#### Dakopeningen

De nodige dakvlakramen worden geplaatst de voorschriften van de fabrikant, afmetingen conform het goedgekeurde bouwaanvraagplan.

### 02.03.2. Platte daken

#### Structuur

Het platte dak wordt gerealiseerd door middel van een licht hellende laag, welke wordt aangebracht op de onderliggende draagvloer. Indien het hier een scheidingsconstructies betreft van het beschermd volume (lees: het grenst aan een verwarmde ruimte, dus geen garage-, kelderaken, of dergelijke) wordt een dampschermmembraam en isolatie aangebracht op deze licht hellende laag. Hierboven wordt vervolgens de eindlaag: het waterdichte dakmembraam aangebracht. Als eindbescherming wordt steeds een ballastlaag in aangebracht.

## Afwerking

De dakdichting wordt afgewerkt met EPDM of bitumen dakdichtingsmembraam. Dit membraam voldoet aan de geldende voorschriften inzake brandveiligheid. De dakranden worden afgewerkt met een waterbestendige houten plaat. Aan de gevels wordt een metalen dakrandprofilering voorzien. Daar waar nodig worden slabben geplaatst in lood. Eventuele dakdoorvoeren worden steeds waterdicht aangewerkt.

## Dakisolatie

Deze wordt gerealiseerd met isolatie conform de geldende regelgeving. Bijhorend bij de isolatie wordt eventueel een damp scherm geplaatst aan de binnenzijde. Let op: daken die niet horen bij het beschermd volume worden niet geïsoleerd.

## Hemelwaterafvoer

De nodige dakkolken, afvoergoten, bolroosters en noodspuwers zijn voorzien. De regenwaterafvoeren zijn in zink. De afmetingen hiervan zijn aangepast aan de dimensies van het dak.

## Dakopeningen

De nodige dakkoepels worden geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant, afmetingen conform het goedgekeurde bouwaanvraagplan.

## Dakterrassen

Eventuele dakterrassen worden steeds uitgevoerd in volkeramische betegelingen of gelijkwaardig, welke wordt geplaatst op tegel dragers of chapezakjes.

## Uitbekledingen en afwerkingen van luifelconstructies / doorritten / uitkragende elementen

Indien het de onderzijde van een draagvloer betreft en deze grenst aan het beschermd volume (lees verwarmde ruimte) wordt deze afgewerkt met isolatie volgens de geldende wetgeving.

## 02.04. Buitenschrijnwerk

---

### 02.04.1. Buitenschrijnwerk ramen

De buitenramen en -deuren worden uitgevoerd in **kunststof**-meerkamerprofiel.

De kleur van buitenramen en deuren is in één dezelfde donkergrijze/zwarte RAL-kleur, de exacte kleur wordt bepaald door de bouwpromotor in samenspraak met de architect. De profielen zijn van goede kwaliteit en bestand tegen alle normale atmosferische invloeden. Voegen tussen buitenschrijnwerk en binnenspouwblad worden opgespoten met PUR-schuim. Voegen tussen buitenschrijnwerk en gevelsteen worden opgespoten met een plastische voegvulling, ondersteund door

een voegband. Kleur van deze plastische voegvulling wordt bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect. Alle hang- en sluitwerk zijn inbegrepen. De buitenramen en – deuren worden voorzien van thermische beglazing met een maximum U-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Waar noodzakelijk volgens de geldende glasnormen wordt veiligheidsbeglazing voorzien.

## **02.05. Ballustrades en terrasschermen**

---

### 02.05.1. Ballustrades

Dakterrassen en buitenschrijnwerkopeningen met valgevaar zullen steeds beschermd worden met borstweringen, welke voldoen aan de geldende normen. Deze worden voorzien in een gemoffelde stalen of aluminium constructie, al dan niet gecombineerd met glazen panelen. Ontwerp en uitzicht worden in een latere fase bepaald door de bouwpromotor in samenspraak met de architect en de uitvoerende aannemer.

### 02.05.2. Terrasscherm

Dakterrassen tussen verschillende woonentiteiten onderling worden steeds afgeschermd met een terrasscherm. Dit terrasscherm is voorzien van een aluminium of metalen kader opgevuld met lichtdoorlatende, maar niet- transparante veiligheidsbeglazing of kunststof. Ontwerp en uitzicht worden in een latere fase bepaald door de bouwpromotor in samenspraak met de architect en de uitvoerende aannemer.

## **02.06. Bepleisterings – en gipskartonwerken**

---

### 02.06.1. Wand- en plafondbepleistering

Alle binnenmuren en plafonds worden bepleisterd met een gipspleister. De nodige afwerkingsprofielen worden overal voorzien. De dagkanten van buitenramen en buitendeuren worden eveneens bepleisterd. Daar waar tegels in de badkamer worden geplaatst wordt een water ondoorlatende folie voorzien. Alle voegvulling zijn inbegrepen. De muren en plafonds van de volgende ruimten worden niet bepleisterd: garageboxen; tuinbergingen; afvalberging; meter- en teller lokalen;

Plafonds van hellende daken kunnen afgewerkt worden met bepleistering op gaas (type stucanet), gyplat of gipskartonplaten, welke schilder klaar worden afgewerkt.

De muren en plafonds worden verfklaar opgeleverd, hieronder dient men het volgende te verstaan:

De wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan. Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB voor normaal pleisterwerk. Optisch kan er wel een lichte doorbuiging (bij breed vloerplaten) of lichte opbolling (bij voorgespannen welfsels) zijn van de zolderingen, die eigen is aan

de bouwmethode. Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren of voorgespannen welfsels, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerste schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

### 02.06.2. Uitbekledingen

Dakvensters: Alle dakvensters worden uitbekleed met gipskartonplaten of een gelijkwaardig systeem.

Leidingkokers: Alle leidingkokers worden uitbekleed met brandwerende platen (type gipskarton, conform de wetgeving). Deze worden schilder klaar afgeleverd. De wanden worden voorzien van de nodige thermische en akoestische isolatie. Betreffende de voorziening van eender welke akoestische isolatie zal er rekening gehouden worden met een constructie dewelke zal voldoen aan een akoestisch normaal comfort.

Bad- en doucheranden : Alle noodzakelijke uitbekledingen zijn inbegrepen en klaargemaakt voor betegeling indien voorzien.

## **02.07. Binnenschrijnwerk**

---

### 02.07.1. Binnendeuren appartementen

Standaard wordt een schilderbaar deurblad met tubespaankern (kanaalvulling) uit stijve materialen met MDF deuroplijstingen, geleverd en geplaatst. Het nodige hang- en sluitwerk, deurslot RVS voorplaat – deurkruk en deurknop in geborsteld inox is inbegrepen. Deze deur heeft een handelswaarde van 225,00 EUR/stuk, inclusief beslag. De koper heeft het recht om in een door de bouwpromotor aangeduide handelszaak een andere deur te kiezen met een gelijke handelswaarde. Een duurdere handelswaarde betekent een meerprijs. Het schilderen van de binnendeuren en de omlijstingen is niet voorzien in de aankoopssom van de appartementen.

### 02.07.2. Toegangsdeuren appartementen

Voorzien als een brandwerende deur (Rf 30). De deuren worden voorzien van een meerpuntssluiting met inbraakwerende veiligheidscilinder. Het nodige hang- en sluitwerk zijn inbegrepen. Het deurblad is schilderklar of afgewerkt met een kunststoffolie De omlijsting is schilderklar of in voorgelakt staal. De uiteindelijke afwerking is te bepalen door de bouwpromotor in samenspraak met de architect.



### 02.07.3. Deuren in de gemeenschappelijke delen en/of toegangsdeuren kelderbergingen

Brandwerende deuren daar waar vereist volgens de geldende normen. Het nodige hang- en sluitwerk, een cilinderslot (indien noodzakelijk) en deurkruk, inbegrepen. Het deurblad is schilderklaar of afgewerkt met een kunststoffolie. De omlijsting is in brandwerend massief hardhout of brandwerend MDF. De uiteindelijke afwerking is te bepalen door de bouwpromotor in samenspraak met de architect.

### 02.07.4. Binnentrappen

#### **In de gemeenschappelijke delen**

Deze worden steeds uitgevoerd in beton, al dan niet voorzien van een afwerking. Balustrades en handgrepen worden voorzien in hout of metaal. Het uiteindelijke materiaal en afwerking worden bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect.

#### **In de privatieven (lees: appartementen)**

In de duplexappartementen is een open houten trap voorzien in beuk of gelijkwaardig, bestaande uit aparte traptreden en verwerkt tussen de naastliggende muren. Deze trap wordt aan één zijde voorzien van een handgreep in hout of metaal, conform de geldende regelgeving. Indien het een zoldertrap betreft naar een niet-toegankelijke zolder, d.w.z. enkel voor strikt noodzakelijk onderhoud beschikt deze trap over de nodige brandweerstand.

## **02.08. Vloeren en wanden**

---

### 02.08.1. Onderlagen van vloeren

#### *Vloerisolaties*

Waar noodzakelijk worden volgens de geldende regelgeving en de regels van de kunst een akoestische en thermische vloerisolatie aangebracht. Betreffende de voorziening van eender welke akoestische isolatie zal er rekening gehouden worden met een constructie dewelke zal voldoen aan een akoestisch normaal comfort.

Deze thermische vloerisolatie kan gecombineerd worden met de uitvullaag van de leidingen. Alle vloeren op de grens van het beschermd volume (lees: tussen verwarmde en niet-verwarmde ruimten worden geïsoleerd) of tussen woonentiteiten onderling (lees: tussen de appartementen) worden geïsoleerd volgens de wetgeving. Hierbij wordt steeds voldaan aan de minimale waarden. Vloeren van bijgebouwen of kelder, welke niet-verwarmd worden zijn nooit geïsoleerd.

Akoestische isolatie wordt aangebracht tussen de woonentiteiten onderling. Zodanig dat men het principe van een zwevende dekvloer krijgt en een goede geluidsisolatie

kan garanderen. De vloeren worden aldus voorzien van een geluiddempende isolatielaag, waarvan de dikte afhankelijk is van het product. Langs de randen wordt een randisolatie voorzien. Op gelijkvloerse niveaus volstaat deze laatste akoestische randisolatie.

### *Dekvloeren*

Dekvloeren zijn steeds van het cementgebonden type. De dekvloer zal voldoende dik zijn en gewapend. De hoogte wordt bepaald op basis van de gekozen afwerking.

## 02.08.2. Vloer- en wandafwerkingen

### Gepolierde betonvloeren

In bijgebouwen (afvalberging, tuinberging en garages) worden de betonnen draagvloeren gepolierd afgewerkt. Hierop wordt geen verder afwerking voorzien.

## **TEGELVLOEREN**

Volgens de technische noodwendigheden kan het noodzakelijk zijn dat er eventuele zet- en/of uitzetvoegen worden aangebracht in de onderstaande beschreven tegelvloeren.

### **Privatieven (lees: appartementen)**

De tegelbevloering wordt voorzien in **alle** ruimtes van de woonentiteit.

Een tegel naar keuze van de koper wordt voorzien, met een handelswaarde van **30,00 €/m<sup>2</sup>**. Voor de bijhorende plinten bedraagt deze handelswaarde **8,00 €/lm**.

De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs van de tegel, zoals weergegeven in de showroom van de door bouwpromotor aangeduide leverancier, niet geplaatst en exclusief btw. De plaatsing van de standaard vloertegels en plinten en de btw is inbegrepen in de verkoopprijs van de woonentiteit. Dit uitgaande van; formaat 45x45 cm, legpatroon in rechte raster, niet geresectificeerd (lees: geen superdunne voegen, maar standaardvoegen)

Voor het plaatsen van volgende tegelvloeren dient een meerprijs te worden betaald:

- vloer die in figuurverband of diagonaal dient gelegd te worden,
- rustieke vloertegels en vloeren van kleinere, grotere of speciaal afwijkende afmetingen.

### **Gemeenschappelijke delen**

De gemeenschappelijke inkomhallen vanaf het gelijkvloerse niveau worden voorzien van een keramische tegelvloer, welke door de bouwpromotor gekozen wordt in samenspraak met de architect. Bijkomend worden de trappen van het gelijkvloers naar de hoger gelegen niveaus eveneens betegeld met traptabletten. Eventuele

keldertrappen kunnen ofwel uitgevoerd worden met prefabbeton ofwel met een tegelvloer. Al deze ruimtes worden voorzien van bijpassende plinten, niet betegelde betontrappen worden niet voorzien van plinten.

## WANDTEGELS

De wandbetegeling wordt voorzien in de badkamer en de WC van de woonentiteit dit met een maximum van **25,0 m<sup>2</sup>**. Een tegel naar keuze van de koper wordt voorzien, met een handelswaarde van **25,00 €/m<sup>2</sup>**.

De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs van de wandtegels, zoals weergegeven in de showroom van de door bouwpromotor aangeduide leverancier, niet geplaatst en exclusief btw.

De plaatsing van de standaard wandtegels en de btw is inbegrepen in de verkoopprijs van de woonentiteit. Dit uitgaande van; formaat 25 x 40 cm, legpatroon in recht raster, niet gerespecteerd (lees: geen superdunne voegen, maar standaardvoegen).

Voor het plaatsen van volgende wandtegels dient een meerprijs te worden betaald:

- natuursteenbekledingen,
- sierboorden,
- listels en kleinere, grotere of speciaal afwijkende afmetingen.

Verder dient een meerprijs betaald te worden voor het maken van trapjes, nissen en/of het betegelen van bijkomende wanden.

## RAAMTABLETTEN

Aansluitend op de buitenschrijnwerkgehele worden aan de binnenzijde raamtabletten geplaatst in een natuursteen, waar dit noodzakelijk is (lees: waar de vloerbekleding tot tegen de openingen doorloopt is dit niet noodzakelijk, net als bij eventuele dakkapellen. Hier worden tabletten in hout geplaatst). Een tablet naar keuze van de koper wordt voorzien, met een handelswaarde van 115,00 €/m<sup>2</sup>. De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs van de raamtabletten, zoals weergegeven in de showroom van de door bouwpromotor aangeduide leverancier, niet geplaatst en exclusief btw. De plaatsing van de standaard tabletten en de btw is inbegrepen in de verkoopprijs van de woonentiteit. Ramen met een opening groter dan 120,0cm worden voorzien van een tablet bestaande uit meerdere elementen;

*Aanpassen door de koper aan de bevoering in de privatieven*

*De kopers worden er op gewezen dat eventuele verrekeningen in min of meer van vloeren, wandtegels, raamtabletten, tussendorpels, enzovoorts, steeds gebeuren volgens de totale benodigde hoeveelheden, dit met inbegrip van afval voor versnijdingen en het verzagen en rekening houdend met de verplichting om aan te kopen met volledige verpakkingen.*

*Verder kunnen eventuele uitvoeringstermijnen niet gerespecteerd worden, indien gekozen wordt voor vloerbekledingen die afwijken van de vooropgestelde materialen (lees: indien de bouwheer vb. parket of vaste vloerbekleding wenst, i.p.v. de voorziene keramische tegels). Dit gezien ondermeer de langere droogtijd van de dekvloeren. Volgens de wens van de bouwpromotor kan er in dat geval overgegaan worden tot de voorlopige oplevering van de woonentiteit vooraleer de parket, laminaat of vaste vloerbekleding geplaatst zijn. Deze werken zullen dan uitgevoerd worden na de oplevering, en het uitstel omwille van deze werken zal geen aanleiding geven tot verwijlvergoeding.*

## 02.09. Keuken

---

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige en resistente materialen. Het geheel volgens indeling en keuze van de klant. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. De voorziene handelswaarde voor de aankoop en plaatsing van de keuken bedraagt als volgt:

- € 6.500 excl. BTW. Voor een 1- slpk. Type
- € 7.500 excl. BTW. Voor een 2- slpk. Type
- € 8.500 excl. BTW. Voor een 3- slpk. Type

De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs van de keuken zoals weergegeven in de showroom van de door bouwpromotor aangeduide leverancier, geleverd en geplaatst en exclusief btw. Indien de koper een duurdere keuken wenst, wordt er een nieuwe offerte opgemaakt. Enkel wasemkappen van het type koolstof-filter zijn mogelijk.

## 02.10. Sanitaire installaties

---

### 02.10.1. Sanitaire leidingen en toebehoren

Alle koud- en warm watertoevoerleidingen zijn voorzien in de overeengekomen verkoopprijs. Koud en warm water worden verdeeld vanuit afzonderlijk collectoren. De warmwaterleidingen zullen waar noodzakelijk geïsoleerd worden uitgevoerd. Aan vorst blootgestelde leidingen moeten voldoende beschermd worden, ze worden waar noodzakelijk geïsoleerd en tevens voorzien van kranen voor het afsluiten en ledigen.

Elk appartement beschikt over een eigen individuele koudwaterleiding met een eigen watermeter van de nutsmaatschappij of een tussenmeter.

De productie van het sanitaire warm water gebeurt:

Via het **geothermisch warmtenet** van Eandis (**PRIMEUR !**)

- \* De koud waterleiding bedient de volgende aftappunten:
  - de gootsteenmengkraan in de keuken
  - de closetcombinatie in het toilet

- de handwastafel in het toilet
- de badmengkraan van het bad of de douchemengkraan van de douche (indien voorzien)
- de wastafelmengkra(n)an(en) in de badkamer
- de aansluiting voor de wasmachine
- de aansluiting voor de CV-ketel
- de vaatwas in de keuken

\* De warmwaterleiding bedient de volgende aftappunten:

- de gootsteenmengkraan in de keuken
- de badmengkraan van het bad of de douche mengkraan van de douche (indien voorzien)
- de wastafelmengkra(n)an(en) in de badkamer

De afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de wasmachine, de verwarmingsinstallatie en de gootstenen worden aangesloten op de riolering. De binnensecties zijn in functie van de aangesloten sanitaire toestellen.

De horizontaal en verticaal geplaatste leidingen, zowel voor aanvoer als afvoer, worden respectievelijk ingewerkt in de ondervloer en in de opgaande binnenmuren van de woonentiteiten of waar mogelijk verzameld in de aparte leidingkokers. In de duplexappartementen kunnen stijgleidingen naar het bovenste niveau in opbouw geplaatst worden. De verwarmingsinstallatie en de collectoren worden altijd in opbouw geplaatst.

### 02.10.2. Sanitaire toestellen en handelswaardes

De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. De sanitaire toestellen en het bijhorende meubilair van de woonentiteit worden geplaatst naar keuze van de koper met een handelswaarde als volgt;

**€ 2.750** excl. BTW. Voor een 1- slpk. Type

**€ 3.000** excl. BTW. Voor een 2- slpk. Type

**€ 3.500** excl. BTW. Voor een 3- slpk. Type

De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs van de sanitaire toestellen en bijhorende meubilair, zoals weergegeven in de showroom van de door bouwpromotor aangeduide leverancier, geleverd en geplaatst en exclusief btw.

De plaatsing van de sanitaire toestellen en de btw is inbegrepen in de verkoopprijs van de woonentiteit.

### 02.10.3. Sanitaire blusvoorzieningen

In het gebouw zullen de nodige blusvoorzieningen worden uitgevoerd zoals voorzien in de bouwvergunning en het bijhorende verslag van de brandweer. Die blusvoorzieningen zullen worden uitgevoerd met muurhaspels met axiale voeding en muurhydranten en/of met de nodige aangepaste draagbare poederblussers.

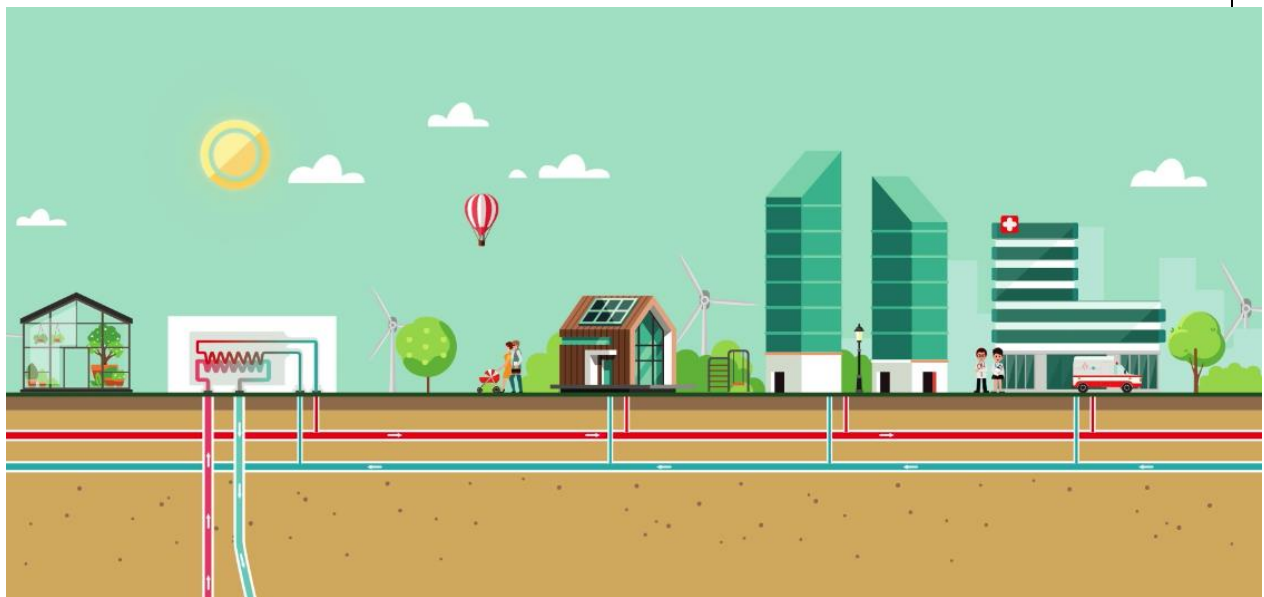
## 02.11. Verwarmingsinstallaties

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van:

via het **geothermisch warmtenet** van Eandis (**PRIMEUR**)

Aangezien een **vloerverwarming** op lage temperatuur, tot op heden nog de meest voordelige manier is, zal dit ongetwijfeld bijdragen aan de meerwaarde van het appartement.

### GEOTHERMISCH WARMTENET (Aardwarmte)



Via het geothermisch warmtenet komt het warm water (voor de individuele verwarming (vloerverwarming) en het sanitair warm water (keuken, badkamer,..) binnen in het gebouw in de gemeenschappelijke pompinstallatie in de ondergrondse verdieping.

Van daaruit wordt het warm water individueel verdeeld over de woonaanheden.

In de private bergingen of CV lokalen van de individuele appartementen wordt het doorvoer- en meettoestel (kleiner dan CV ketel) geplaatst van waaruit het warme water wordt verdeeld over de CV (vloerverwarming/radiatoren) en de sanitaire leidingen voor warm water (kranen badkamer, keuken,...). Het verbruik is digitaal afleesbaar in elke individuele eenheid.

De warmteregeling van de vloerverwarming gebeurt doormiddel van een individuele kamerthermostaat.

De horizontaal en verticaal geplaatste leidingen, zowel voor aanvoer als afvoer, worden respectievelijk ingewerkt in de ondervloer en in de opgaande binnenmuren

van de woonentiteiten of waar mogelijk verzameld in de aparte leidingkokers. De collectoren en de verwarmingsinstallatie worden altijd in opbouw geplaatst.

Het verwarmingssysteem moet de volgende temperaturen kunnen waarborgen bij een buitentemperatuur van -10°C: Leefruimte / living / zitplaats / eetplaats / bureauruimte: 22°C Slaapkamers: 18°C Keuken: 22°C Badkamer: 24°C

De gemeenschappelijke ruimtes worden niet verwarmd.

## 02.12. Elektrische installaties

---

### 02.12.1. Elektrische installatie algemeen

De installaties worden zodanig uitgevoerd dat ze voldoen aan de voorschriften van het "Algemeen reglement op de elektrische installatie" en deze van de lokale nutsmaatschappijen. De installaties worden opgesplitst in een gedeelte voor de private en één voor de gemeenschappelijke delen. De meterkasten worden voorzien in de daarvoor specifiek voorziene tellerlokalen. De elektrische installatie zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme. Deze keuring is een kost van de bouwpromotor. De aansluitkosten aan het openbare elektriciteitsnet zijn voor de koper. (Zie 4.03.3)

De elektrische borden zijn allen voorzien van het benodigde aantal differentieelschakelaars als hoofdschakelaars en automaten voor de beveiliging van de verschillende voedingskringen. De elektrische borden zijn steeds uit kunststof en metaal. Per woonentiteit is minimaal 1 zekerkast voorzien.

De leidingen worden steeds verzonken in de muren en de vloeren geplaatst, behalve in de bergingen, meter- en tellerlokalen en de kelderniveaus. Waar noodzakelijk worden waterwerenbestendige materialen geplaatst.

Alle schakelaars, stopcontacten, e.a. contactdozen of verdeeldozen, enz. zijn van het merk Niko of gelijkwaardig. Ze zijn voorzien van standaard witte afdekplaatjes. Schakelaars worden geplaatst op +/- 110,0 cm hoogte, stopcontacten op minimaal +/- 27,0 cm hoogte.



## 02.12.2. Elektrische installatie in de privatieven

De elektrische installaties wordt geplaatst zonder lichtarmaturen of lampen. Deze lichtpunten worden afgewerkt met een lusterklem. Indien de koper wenst dat dergelijke armaturen of lichtpunten worden geplaatst betekent dit een meerprijs.

Volgende specifieke voorzieningen worden getroffen in de privatieven gedeelten:

Leefruimte:

- 1 lichtpunt met enkele aansteek;
- 1 lichtpunt met dubbele aansteek;
- 3 enkele stopcontacten;
- 2 dubbele stopcontacten;
- 1 voedingspunt voor de kamerthermostaat;
- 1 contactdoos voor de leiding van de telefoonmaatschappij;
- 1 contactdoos voor de leiding van de kabelmaatschappij;
- 1 UTP contactdoos;
- 1 leiding voor de parlofooninstallatie

Keuken:

- 1 lichtpunt met enkele aansteek aan plafond;
- 1 aansluiting kookplaat;
- 1 aansluiting oven;
- 1 stopcontact voor de ijskast;
- 1 stopcontact voor de dampkap;
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine;
- 1 stopcontact dubbel;
- 2 stopcontacten enkel.

Inkomhal/nachthal/...:

- 2 lichtpunten met dubbel aansteek;
- 1 stopcontact enkel.

Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond met enkele aansteek.

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond met enkele aansteek;
- 1 voeding voor het badkamermeubel achter spiegel
- 1 stopcontact dubbel.

#### Hoofdslaapkamer:

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek;
- 1 stopcontacten enkel;
- 1 stopcontacten dubbel;
- 1 contactdoos voor de leiding van de kabelmaatschappij;
- 1 UTP contactdoos

#### Secundaire slaapkamers:

- 1 lichtpunt met dubbele aansteek
- 1 stopcontacten enkel;
- 1 stopcontacten dubbel;
- 1 contactdoos voor de leiding van de kabelmaatschappij;
- 1 UTP contactdoos

#### Berging + c.v.-lokaal:

- 1 lichtpunt met enkele aansteek;
- 1 voeding voor de wandgenerator of c.v.-ketel;
- 1 voeding voor het ventilatiesysteem;
- 1 aansluiting voor de wasmachine;
- 1 aansluiting voor de droogkast;
- 1 verbinding met voor de kamerthermostaat;
- 2 stopcontacten enkel;
- Hoofdaansluiting (privatief) voor TV/FM/Wifi

#### Terras:

- 1 lichtpunt met enkele aansteek, dit inclusief verlichtingsarmatuur. Deze wordt bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect. Dit om de architectonische eenheid van het gebouw te verzekeren;
- 1 stopcontact enkel (opbouw).

### 02.12.3. Elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen

De verlichting van de ingangen, de trapzalen, de gemeenschappelijke ondergrondse ruimtes zijn allen voorzien volgens de geldende normen. Dit inclusief de lichtarmaturen. Deze lichtpunten zijn in de doorgangsruidten (lees: gangen, traphallen, enz.) aangesloten op een minuterie (lees: tijdslotschakelaar, welke de verlichting uitschakelt na een bepaalde tijdsduur), welke bediend wordt door verlichte drukknoppen. Eventuele buitenverlichting wordt eveneens aangestuurd door bewegingsdetectoren. Deze detectoren worden eventueel wel aangevuld met lichtsckelars. De algemene inkomdeur wordt aangestuurd door een elektrische deuropener, welke bediend wordt vanaf de parlofooninstallatie van de verschillende woonentiteiten. De kopers hebben de keus tussen beide systemen.

Een videofooninstallatie betekent steeds een meerprijs.

## 02.12.4. Brandbeveiliging

Er wordt een systeem van branddetectie en eventueel noodverlichting in de gemeenschappelijke delen uitgevoerd volgens de normen zoals deze van toepassing zijn op het moment van de bouwvergunning en volgens het bijhorende brandweerverslag van de plaatselijke verantwoordelijke brandweerdiensten. Deze installaties omvatten alle vereisten noodwendigheden. De nodige noodverlichtingen met autonome voeding en signalisatie worden eveneens geplaatst.

## 02.13. Ventilatiesysteem

---

### 02.13.1. Ventilatiesysteem woonentiteiten

#### *Algemeen systeem*

Het ventilatiesysteem voldoet aan de geldende normen i.v.m. de energieprestatieregelgeving op het moment van indienen van de bouwaanvraag.

In de woonentiteiten wordt geopteerd om te werken met een **stelsel D**.

Het ventilatiesysteem alsook de luchtkanalen worden in opbouw geplaatst in de berging. In alle andere ruimten worden de luchtkanalen geplaatst in de uitvullagen van de vloeren of onder valse plafonds in gipskartonbeplating.

#### *Afvoerlucht dampkap en droogkast*

Voorzieningen voor dampkap tot 350 m<sup>3</sup>/h worden getroffen, verplicht met koolstoffilters

Er worden geen afzonderlijke afvoerkanalen voorzien.

Een luchtafvoerkanaal voor de droogkast is niet voorzien. Indien men een droogkast wenst te plaatsen, dan dient deze voorzien te zijn van een eigen condensatiesysteem.

## 02.14. Schilderwerken

---

De gemeenschappelijke delen van de inkomhal en de trappenhal, op het gelijkvloers en de bovenliggende niveaus worden op een esthetische verantwoorde en decoratieve manier geschilderd. De uitvoeringswijze, de kleur en de afwerking worden bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect. De inkomdeuren van de woonentiteiten worden aan de traphalzijde in een uniforme kleur geschilderd, indien het hier schilderdeuren betreft.

Omdat het best is om deze schilderwerken pas uit te voeren na de afwerking van alle appartementen, om beschadigingen te vermijden o.a. bij de verhuizingen, bestaat de mogelijkheid dat de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen van het

gebouw pas worden uitgevoerd nadat deze gemeenschappelijke delen al zijn opgeleverd. Alleszins zal het feit dat de gemeenschappelijke delen nog niet zijn geschilderd niet als reden kunnen worden ingeroepen om de voorlopige oplevering van een privaat, of zelfs van een gemeenschappelijke delen, te weigeren. Ook zal dit uitstel geen aanleiding geven tot verwijlvergoeding.

Voor de privaatdelen zijn geen schilder- of decoratiewerkzaamheden voorzien.

## **02.15. Buitenaanleg en groenstructuren**

---

Het geheel van de omgevingsaanleg rondom de gebouwen is inbegrepen in de aankoop van de appartementen en valt ten laste van de bouwpromotor.

De omgevingswerken kunnen enkel uitgevoerd worden in het gepaste seizoen. De woonruimtes kunnen dan ook al opgeleverd worden zonder dat deze werken zijn uitgevoerd. De buitenaanleg en de groenstructuren zullen dan na de oplevering zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Het uitstellen van deze werken kan niet worden ingeroepen om de oplevering van de privaatdelen of gemeenschappelijke delen te weigeren. Ook zal dit uitstel geen aanleiding geven tot verwijlvergoeding.

### **02.15.1. Tuinzones**

Tuinzones van de privaatdelen

De tuingedeelte van de privaatdelen, welke niet verhard worden zullen ingezaaid worden met gras. Het onderhoud nadien is onmiddellijk voor de kopers van de privaatdelen. Er wordt geen garantie gegeven op een levende beplanting.

Tuinzones van de gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke tuinzones en plantsoenen worden aangelegd met een sobere beplanting volgens het ontwerp van de architect. Er wordt geen garantie gegeven op een levende beplanting. Het onderhoud hiervan is onmiddellijk ten laste van de kopers en zal een punt dienen te zijn op de eerste algemene vergadering van de eigenaars van het gebouw.

### **02.15.2. Verhardingen**

Terrassen van de appartementen

Het terras van het gelijkvloerse appartement wordt uitgevoerd in een keramische betegeling en in een standaardformaat geplaatst op tegel dragers of een bedding van een gestabiliseerde fundering. De kleur en het formaat worden bepaald door de bouwpromotor in overleg met de architect.

## Gemeenschappelijke zones

De oprit naar de garage, de toegangspaden en de gemeenschappelijke ruimtes worden verhard met betonnen klinkers in een standaardformaat geplaatst op tegel dragers of een bedding van gestabiliseerde fundering. De kleur en het formaat worden bepaald door bouwpromotor in overleg met de architect.

### 02.15.3. Afschermingen

Tuinzones van de particulieren tot eventuele naburige percelen, woonentiteiten op gemeenschappelijke zones

Op de perceelgrenzen wordt een draadafsluiting geplaatst. De exacte vereisten van deze afsluiting worden bepaald door de bouwpromotor in samenspraak met de architect, dit in functie van de mogelijkheden i.v.m. plaatsing, uitvoering, bestrating, stedenbouwkundige voorschriften, enz. De afsluitingen worden steeds op voldoende wijze gefundeerd in de onderliggende grond.

Tuinzones van de gemeenschappelijke delen tot eventuele buurpercelen

## 02.16. Andere

---

### 02.16.1. Liftinstallatie

De liftinstallaties in het gebouw voldoen aan de geldende normen. Ze bedient de volgende niveaus: ondergrondse verdieping, gelijkvloers en alle bovenliggende verdiepingen.

Ze is zoals voorzien in de geldende normen voorzien van een telefoonaansluiting en gekeurd voor ingebruikname. De eerste keuring is een last van de bouwpromotor, na oplevering is het onderhoud ervan en de periodieke keuring onmiddellijk een last van de kopers. Dit punt zal besproken dienen te worden op de eerste algemene vergadering van de eigenaars. Indien de bouwpromotor een onderhoudscontract had afgesloten met de installateur van de lift, dienen de kopers dit onverwijld over te nemen. Liften dienen niet als verhuisliften en mogen aldus niet gebruikt worden voor de verhuis.

### 02.16.2. Brievenbussen

Brievenbussen voor alle woonentiteiten zullen voorzien worden volgens de normering van de Belgische Posterijen. De postkasten zijn voorzien van een inwerpen en een uitneemopening aan de voorzijde. Het geheel is in harmonie met de architectuur van het gebouw.

### **03. ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT (EPB)**

Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een wooneenheid en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden.

Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de wooneenheid is. Een E-peil wordt dus steeds berekend per wooneenheid / per appartement.

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

Elk appartement zal dan ook voldoen aan de huidige E – peil eisen. Hierbij wordt verwezen naar: [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) (specifiek voor hernieuwbare energie : <http://www.energiesparen.be/epb/groeneenergie> )

### **4. AANVAARDING & OPLEVERING**

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De voorlopige aanvaarding van de privatieven en gemeenschappelijke delen zal plaats hebben na de schriftelijke uitnodiging door de bouwpromotor en zal tegensprekelijk gebeuren tussen de koper, de bouwpromotor en de architect.

De bouwpromotor bepaalt aldus het ogenblik waarop de woonentiteiten zich in staat van oplevering bevinden, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal vormen voor de oplevering van het appartement. Eventuele kleine werken of herstellingen die nog dienen te gebeuren kunnen dan ook door de koper niet ingeroepen worden om de oplevering te weigeren.

Tijdens de voorlopige oplevering zal er overgegaan worden tot een gezamenlijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. De architect tekent het proces-verbaal van voorlopige oplevering louter ter kennisname ten op zichte van de koper, doch houdt ze voor hem de aanvaarding van het goed in door de bouwpromotor. Het proces-verbaal van voorlopige oplevering / aanvaarding van de privatieven betekent de start van de aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid. Dit proces-verbaal vermeld alle zichtbare gebreken, en de termijn, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

De ondertekening door de partijen van het proces-verbaal houdt de aanvaarding in voor de zichtbare gebreken. De ingebruikname van een woonentiteit houdt eveneens de aanvaarding ervan in, evenwel onder voorbehoud van hetgeen vermeld op het proces-verbaal van de voorlopige oplevering. Als ingebruikname worden ook

beschouwd het uitvoeren van werken door de koper zelf, zoals schilderwerken, of het uitvoeren van werken door aannemers in rechtstreeks opdracht van de koper, die niet door de bouwpromotor zijn aangesteld. We verwijzen hiervoor ook naar artikel 01.01. Verder kunnen een aantal werken, welke specifiek werden gevraagd werden door de kopers, zoals vb. andere vloerbekleding, niet worden ingeroepen als reden voor uitstel van de voorlopige oplevering.

#### **4.01. Plannen en algemene bepalingen**

---

De kwaliteit en het concept van het gebouw staat vast. De bouwpromotor kan echter, in naam van de koper, mits goedkeuring van architect en/of ingenieur te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen in die mate dat de principes, concept en de hoogwaardigheid van het project niet geschaad worden. Dergelijke wijzigingen kunnen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de nutsmaatschappijen, enz., of nog omdat de aannemer mits goedkeuring van architect en/of ingenieur in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het commerciële lastenboek, als gevolg van afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Indien er om een weloverwogen reden wijzigingen aan dit lastenboek worden goedgekeurd, dient de koper steeds dezelfde kwaliteit met als referentie de marktprijs te ontvangen. Waar in het commerciële lastenboek melding wordt gemaakt van merken en types, kunnen deze dus vervangen worden door gelijkaardige producten. Dit steeds in overleg met de architect.

De plannen van de woonentiteit, welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de onderhandse verkoopovereenkomst. 3D-beelden zijn louter indicatief en geven enkel een impressie van de werkelijkheid, ze zijn nooit bindend. Voor wat de afwerking van de woonentiteiten betreft, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit commerciële lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. Zichtbare kolommen en balken zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen of kanalen al dan niet vermeld op de plannen. Alsook de verdiepingshoogtes, deze kunnen om technische redenen worden aangepast. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De kleine verschillen, welke zouden kunnen voorkomen. Hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de onderhandse verkoopovereenkomst op één of andere manier kan wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. De meubilering, toestellen, vaste inrichtingen, enz. zijn steeds ter illustratie en dus nooit bindend.



Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten door de bouwpromotor, zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen, maar in samenspraak met architect en/of ingenieur.

Het is de koper niet toegelaten zelf (of door derden) werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwpromotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwpromotor uit het contract genomen worden. 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 privatieve delen. De bouwpromotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

De kopers bevinden zich tot slot in dezelfde toestand als iemand die een particulier huis bouwt. D.w.z. zij moeten eveneens eventueel verschuldigde taken i.v.m. hun privaatief betalen, alsook de reglementaire belastingen dragen. In één woord, alle gemeentelasten e.a. die niet in de aanneming opgenomen dienen te worden.

Als niet-werkbare werkdagen wordt beschouwd: dagen met en / of minimumtemperaturen onder de 0 °C, en/of meer dan 2 uur regen tussen 7.00h en 17.00h, en/of maximum windsnelheden boven 20 m/s. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn, die bijgevolg verlengd wordt met evenveel dagen als het aantal dagen waarop het werken onmogelijk was ten gevolge van het slecht weer of de gevolgen ervan.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de aannemer of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

## **4.02. Ten laste van de bouwpromotor**

---

### **4.02.1. Constructie**

De bouw van de appartementen volgens de bijgevoegde beschrijvingen in dit lastenboek, het desbetreffende aandeel in de gemeenschappelijke delen, en de eerste opkuis gemeenschappelijke delen.

Specificatie gemeenschappelijke delen:

- De uitgravingen, grondwerken, funderingen, metselwerken, gevelwerken en dakwerken;
- De rioleringen en ontvangers van oppervlaktewater en afloopbuizen;
- De betegeling van voetpaden, doorgangen en verhardingen van inrijzones;
- De bepleistering van de muren en de plafonds van de gemeenschappelijke delen;
- De vloerbetegeling van de gemeenschappelijke delen;
- De hoofdleidingen, vooraleer afgetakt te worden naar de private delen;
- De verluchtingskanalen en de schouwen;
- Het binnenschrijnwerk van de gemeenschappelijke delen zoals de inkomhal en de trapzaal;
- De elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen;
- De liftinstallatie;
- Het brandbeveiligingssysteem in de trapzalen.

Specificatie private delen of privatieven;

- De bepleistering van de muren en de plafonds van de privatieven;
- De vloer- en muurbetegeling van de privatieven;
- Het binnenschrijnwerk, hang- en sluitwerk, sloten en krukken van de privatieven;
- De sanitaire installaties en voorzieningen aansluitingen voor de specifiek omschreven apparatuur in het lastenboek van de privatieven;
- De elektrische installatie van de privatieven;
- Eventuele bijkomende werken gevraagd door koper in de privatieven.

#### 4.02.2. Erelonen technische raadgevers

Erelonen van de architect, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator en ingenieur(s), grondonderzoek, studies, coördinatie en buitenaanleg volgens bijgevoegde beschrijving in dit lastenboek.

Prijs en modaliteiten hiervan zijn beschreven in de verkoopovereenkomst tussen de koper en de bouwpromotor, eventueel aangevuld met de voormalige eigenaar van de grond.

#### 4.02.3. Grondaandeel

De grondverwerving van het desbetreffende aandeel van de koper in de totale grond en de registratie hierop.

Prijs en modaliteiten hiervan zijn beschreven in de verkoopovereenkomst tussen de koper en de bouwpromotor, eventueel aangevuld met de voormalige / externe eigenaar van de grond.

## 4.03. Ten laste van de Koper

---

### 4.03.1. Notariskosten & basisakte

Alle kosten van de notariële akte, de kosten van de basisakte, de dossierkosten van de notaris en het ereloon van de notaris.

### 4.03.2. Schoonmaak

De schoonmaak van de privatieve delen. Alles wordt borstelschoon opgeleverd.

### 4.03.3. Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (VB. water, elektriciteit, telefoon, internet en TV-FM-distributie) alsook de kosten van de aansluiting van de riolering, zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De keuring van de riolering is wel een last van de bouwpromotor en inbegrepen.

De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in deze kosten aan de bouwpromotor voldoen.

### 4.03.4. Niet-inbegrepen

Volgende werken zijn niet inbegrepen: nutsvoorzieningen decoratie- en schilderwerken in de appartementen; meubilair, met uitzondering van hetgeen vermeld in dit bestek;

## 4.04. Wijzigingen door de koper

---

Wanneer de koper om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek tussen de koper en de bouwpromotor, en dit enkel voor de afwerking van zijn woonentiteit, kan dit slechts in die mate dat de aannemer en de architect/ingenieur hierover zijn schriftelijk akkoord geeft.

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de bouwpromotor en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld. In dit commercieel lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.

De koper verklaart akkoord te gaan dat zijn woonentiteit gebouwd en afgewerkt wordt zoals in dit beknopt bestek beschreven is, zonder verdere uitzondering tenzij deze expliciet in dit bestek genoteerd werd en tevens door de koper en de bouwpromotor ondertekend werd.

Het verplaatsen van functies binnen de woonentiteit (vb. badkamer en slaapkamer

wisselen) is niet mogelijk. De voorziene indelingen zoals op de goedgekeurde bouwaanvraagplannen blijven steeds behouden.

Niet dragende binnenmuren kunnen beperkt worden aangepast/verschoven.

Dergelijke aanpassingen gebeuren evenwel ten allen tijde in gemeenschappelijk overleg met de architect, ingenieur en de bouwpromotor.

Tegen meerprijs kunnen volgende werken uitgevoerd worden (niet limitatief):

- gordijnkasten
- upgrade van de keuken (extra toestellen, kasten, enz.)
- andere vloerbekledingen (parket, epoxy, enz.)
- uitbreiding van de elektrische installatie (vb. bijkomende lichtpunten of stopcontacten)
- upgrade van de binnendeuren (vb. massieve binnendeuren, enz.)
- bijkomende sanitaire toestellen, kranen
- bijkomende radiatoren of sierradiatoren, enkel indien verwarmingssysteem hiervoor voorzien wordt.; ...
- Schilderwerken

De koper dient er zich van bewust te zijn dat dergelijke meerwerken als gevolg kunnen hebben dat de afgesproken uitvoeringstermijnen niet kunnen gewaarborgd worden. Volgens de wens van de bouwpromotor kan er in dergelijke gevallen al overgegaan worden tot voorlopige oplevering.

Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement, voor de voorlopige aanvaarding ervan.

Dit zou de aannemer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzicht van de eigenaar/koper(s) voor wat betreft zijn werk.

#### **4.05. Afsluitingen en bezoek van de werf**

---

Tijdens de ganse duur van de werken wordt de bouwplaats afgesloten door middel van een voorlopige omheining. De bouwpromotor, architect en de vastgoedmakelaar hebben het recht om op deze afsluiting of op het terrein, en dit voor de ganse duur van de werken, publiciteit aan te brengen.

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft gekregen of vergezeld is door een vertegenwoordiger van de bouwpromotor, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats **niet** toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De bouwpromotor, de betrokken aannemers, de betrokken technische raadgevers en de vastgoedmakelaar wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

#### 4.06. Geldende wetgevingen en normeringen

---

Alle kosten voortvloeiend uit de hier genoemde studies en verplichtingen gebeuren volgens de vigerende wetgeving en normen ter zake.

Met betrekking tot de Energieprestatieregelgeving, wil dit zeggen dat opgelegde energie-eisen bepaald worden door het moment van indienen van de bouwaanvraag.

---

### **05. HANDTEKENINGEN**

Dit lastenboek bevat 34 genummerde pagina's + 1 pag. bijlagenvermelding.

Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is en verklaart zich hiermee akkoord.

De koper en de bouwpromotor verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke hier vermeld worden behoudens vermelding in de koopovereenkomst.

Datum .....

De Verkoper

De Koper

## BIJLAGEN

**Plannen:** de plannen zullen de werkelijkheid zo nauw mogelijk benaderen maar zijn echter niet bindend. Afwijkingen op de plannen en eventuele wijzigingen door de bouwheer zijn te allen tijde mogelijk. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties en van de stabiliteit.

## LEVERANCIERS

### Keukens:

**Webo** - Antwerpseweg 105 - 2440 Geel - Tel: 014/700.130  
[info@webokeukens.be](mailto:info@webokeukens.be) – [www.webo.com](http://www.webo.com)

### Tegels:

**ATRIO**. Showroom – Kantoor: Langvoort 55 - 2430 Laakdal  
Magazijn - Nikelaan 25 - 2430 Laakdal Antwerpen  
[info@atrionv.com](mailto:info@atrionv.com) - Tel: +32 13 53 98 80 – [www.atrionv.com](http://www.atrionv.com)

### Sanitair:

**SANIK**. Showroom – Kantoor: Antwerpseweg 86 – 2440 Geel  
[info@sanik.be](mailto:info@sanik.be) - Tel: +32 14 58 86 70 – [www.sanik.be](http://www.sanik.be)  
*Installateur: R&S Technics ([info@rns-technics.be](mailto:info@rns-technics.be))*

### Binnendeuren:

Xavier Van Mechelen – Mariëndal 2, 2400 Mol  
[xavier.van.mechelen@telenet.be](mailto:xavier.van.mechelen@telenet.be)

### Electriciteitswerken:

R&S Technics - [info@rns-technics.be](mailto:info@rns-technics.be)