

# VERKOOPSLASTENBOEK

## Residentie Madeleine

Architect:

mertens-architecten bvba  
Geelvinckstraat 8, 2940 Stabroek  
tel: 03/568.72.53 info@mertens-architecten.be

**mertens-architecten**

Bouwheer/aannemer :

DCA NV  
Lilsedijk 50, 2340 Beerse  
tel: 014/62 22 11 info@dca.be



Ontwikkelaar 1 :

JURA BVBA (vertegenwoordigd door dhr. Téblick Jan)  
Antwerpsesteenweg 126 – 2630 Aartselaar  
tel. 03/820 74 08 info@juraprojects.be

**JURA**  
OPBOUWEND GOED

Ontwikkelaar 2 :

Onman NV (vertegenwoordigd door dhr. Ongena Hans)  
Neckersbeemd 6, 2540 Hove  
tel: 03/454 42 45 hans@onman.be

**ONMAN NV**

Bouwplaats:

Merchtemsesteenweg 26, Oppemstraat 9,11,25,29 & 27 – 1861 Wolvertem (Meise)



Dit is een benaderend beeld en louter illustratief, het uiteindelijke resultaat kan afwijkend zijn

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>PROJECTGEGEVENS .....</b>	<b>4</b>
1.1	VOORSTELLING.....	4
1.2	CONTACTGEGEVENS.....	5
<b>2</b>	<b>ALGEMEEN .....</b>	<b>6</b>
2.1	PLANNEN.....	6
2.2	ERELONEN .....	6
2.3	NUTSVOORZIENINGEN .....	7
2.4	DROOGSTOKEN .....	7
2.5	MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN .....	8
2.6	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER .....	8
2.7	AFSLUITINGEN / BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS .....	8
2.8	TERMIJNEN / WEERVERLET-DAGEN .....	9
2.9	ONDERZOEK ARCHEOLOGIE.....	10
2.10	WINSTDERVING.....	10
2.11	KRIMP- EN ZETTINGSBARSTEN .....	11
2.12	10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID .....	11
2.13	VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT .....	11
2.14	NORMERINGEN .....	11
2.15	TEGENSTRIJDIGHEDEN.....	11
2.16	TOELEVERANCIERS VAN DE BOUWHEER .....	11
2.17	VERPLICHTINGEN VAN DE BOUWHEER TIJDENS DE WAARBORGTERMIJN .....	12
2.18	DIVERSE.....	12
2.19	KOSTEN .....	12
<b>3</b>	<b>RUWBOUWWERKEN.....</b>	<b>13</b>
3.1	ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....	13
3.1.1	<i>Grond- en funderingswerken .....</i>	<i>13</i>
3.1.2	<i>Riolering.....</i>	<i>13</i>
3.1.3	<i>Ondergrondse gebouwstructuren .....</i>	<i>13</i>
3.2	BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....	14
3.2.1	<i>Gewapend beton - staal.....</i>	<i>14</i>
3.2.2	<i>Binnenmuren.....</i>	<i>14</i>
3.2.3	<i>Gevels.....</i>	<i>14</i>
3.2.4	<i>Akoestische isolatie.....</i>	<i>14</i>
3.2.5	<i>Raam en deurdorpels.....</i>	<i>14</i>
3.2.6	<i>Vochtfolies .....</i>	<i>15</i>
3.2.7	<i>Dakwerken .....</i>	<i>15</i>
3.2.7.1	<i>Platte daken.....</i>	<i>15</i>
3.2.7.2	<i>Dakafvoeren .....</i>	<i>15</i>
3.2.7.3	<i>Dakranden .....</i>	<i>15</i>
3.2.8	<i>Buitenschrijnwerk .....</i>	<i>15</i>
3.2.8.1	<i>Beglazing.....</i>	<i>16</i>
3.2.9	<i>Borstweringen terrassen.....</i>	<i>16</i>
3.2.10	<i>Poort kelder.....</i>	<i>16</i>
3.2.11	<i>Terrasafwerking .....</i>	<i>16</i>
<b>4</b>	<b>AFWERKING.....</b>	<b>17</b>
4.1	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	17
4.2	BEPLEISTERING.....	17
4.3	VLOERUITVULLING .....	17

4.4	VLOER- EN WANDAFWERKING .....	18
4.4.1	<i>Vloertegels</i> .....	18
4.4.2	<i>Wandtegels</i> .....	18
4.4.3	<i>Houten vloerafwerking</i> .....	19
4.5	RAAMTABLETTEN.....	19
4.6	BINNENSCHRIJNWERK.....	19
4.6.1	<i>Inkomdeur appartement + binnendeuren</i> .....	19
4.7	SCHILDERWERKEN.....	20
4.8	TUINAANLEG .....	20
<b>5</b>	<b>TECHNISCHE INSTALLATIES .....</b>	<b>21</b>
5.1	ELEKTRICITEIT .....	21
5.1.1	<i>Algemeen</i> .....	21
5.1.2	<i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	21
5.1.3	<i>Appartementen</i> .....	21
5.2	SANITAIRE INSTALLATIE .....	22
5.2.1	<i>Algemeen</i> .....	22
5.2.2	<i>Appartementen</i> .....	22
5.3	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE .....	23
5.4	KEUKENINSTALLATIE.....	24
5.5	VENTILATIE .....	24
5.6	LIFTINSTALLATIE .....	24

# 1 Projectgegevens

## 1.1 Voorstelling



Het uitgangspunt voor het project is een stijlvolle en hedendaagse architectuur, die focust op kwaliteitsvol wonen met veel aandacht voor licht en lucht. Het project gelegen op de hoek van de Oppemstraat en de Merchtemsesteenweg te Wolvertem (Meise). Het betreft een overkoepelend project bestaande uit een samenvoeging van meerdere percelen. Door deze samenvoeging ontstaat een totale oppervlakte van +/- 2736.16m<sup>2</sup>.

Het project bestaat uit twee meergezinswoningen die onderling worden verbonden door een overdekte doorgang tot de gemeenschappelijke tuin en door de ondergrondse parking.



De meergezinswoning (trappenhuis A) die grenst aan de Merchtemsesteenweg is een (half)open bebouwing met 3 bouwlagen en een onder een plat dak.

Het volume gelegen aan de Oppemstraat sluit via een overdekte toegang naar de binnentuin aan. De meergezinswoning die grenst aan de Oppemstraat is een (half) open bebouwing met 3 bouwlagen onder een plat dak. Omdat het terrein langsheen de Oppemstraat een niveau van +/- 5.00m overbrugt is het volume verdeeld in kleinere verspringende volumes per trappenhuis. De kroonlijsthoogte werd per trappenhuis genomen vanaf het gemiddelde peil van het aangrenzende openbaar domein. Het niveau van de trappenhuis sluit aan met deze van het openbaar domein volgens de eisen van toegankelijkheid.



Opdat er een mooie inpassing in de omgeving zou bekomen worden is er voor geopteerd het project visueel zo kleinschalig mogelijk te maken. Zodoende sluit de architectuur mooi aan met de kleinere korrel van de omliggende omgeving. Deze kleinschaligheid wordt bekomen door het project (in gevelbeeld en plan) op te splitsen in kleinere, verspringende delen. De derde bouwlaag bevindt zich eveneens onder 45° vanaf de gevellijn. Het dakgedeelte werd opgevat als een afgeknot (plat) dak.



Het perceel betreft een hoekperceel gelegen aan een volledig uitgeruste gemeenteweg (Oppemstraat) en een gewestweg (Merchtemsesteenweg N211) in de nabijheid van de A12. Het omliggend gebied bestaat uit een omgeving met aaneengesloten en halfopen bebouwingen. Het betreft een gemengde omgeving waarin zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen, handel en horeca voorkomen.

Het gebouw zal opgetrokken worden volgens de plannen en onder toezicht van architect en ingenieur. Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

## 1.2 Contactgegevens

Ingenieur stabiliteit: Ingenieurs – en tekenbureau Concreet bvba  
 Antwerpsesteenweg 144 bus 3  
 2950 Kapellen  
 03 315 10 95 / [info@concreetbvba.be](mailto:info@concreetbvba.be)

Ingenieur technieken: Gebotec bvba  
 Kaphaanlei 37  
 2640 Mortsel  
 0478 42 43 38 / [info@gebotec.be](mailto:info@gebotec.be)

EPB – Verslaggeving: Adviesbureau Dirk De Groof  
 Mechelbaan 657  
 2580 Putte

Veiligheidscoördinator: Proyectum bvba  
 Lambrechtshoekenlaan 212  
 2170 Merksem  
 03 226 73 07

## 2 **ALGEMEEN**

De gegevens hierna vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

### 2.1 **Plannen**

**De intekeningen van meubilair (keukens, zetels, stoelen, sanitair, ed.) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.**

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de bouwheer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is. In geval van wijzigingen zal aan de koper uitgelegd worden waarom de wijziging nodig zijn.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek.

Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen en in zoverre de kwaliteit wordt geëerbiedigd. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde bouwheer, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of hetzij in min, met een maximum afwijking van 5%, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

### 2.2 **Erelonen**

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de opdrachtgever, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor appartementen waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de bouwheer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn ten financiële laste van de koper.

## 2.3 Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in verkoopprijs:

- a. De centrale verwarming is individueel.  
Om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden. Dit gebeurt op kosten van de verkoper.
- b. Contracten voor levering van water, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.
- c. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper, welke 1 op 1 zullen doorgerekend worden. Op alle kosten zal een coördinatiekost gerekend worden van 10%. Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen, de wachtkabels en het plaatsen van de wachtkabels en buizen gebeurt op kosten van de koper.  
De verbruikskosten van elektriciteit en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden.
- d. De eventuele premies die door de bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn ten goede van de koper. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- e. Alle voorschriften uit het brandweeraadvies afgeleverd bij de bouwvergunning zullen ingewilligd worden. Extra voorzieningen/eisen naar aanleiding van wijzigende wetgeving en/of brandweervoorschriften zullen aanleiding geven tot een verrekening.
- f. De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.
- g. Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een private kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, elektriciteit, enz. of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten in te vullen.

Voor elk appartement wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Indien technisch mogelijk en de projectplanning dit toelaat kan dit mits meerkost verzwaard worden.

## 2.4 Droogstoken

De kosten van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel voor zijn kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper om een vluigere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van gevraagde uitvoeringen door de klant bv. parket, gietvloer of indien dit nodig blijkt ten behoeve van de planning of indien dit nodig blijkt om de kwaliteit van de reeds uitgevoerde werken te vrijwaren van eventuele vochtschade.

Indien er moet gedroogstookt worden omwille van schade (waterschade, vochtschade,...) veroorzaakt door de bouwheer is die kost volledig ten laste van de bouwheer.

## **2.5 Materialen en handelswaarden**

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan de bouwheer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen: de voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.

## **2.6 Wijzigingen door de koper**

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de kavel brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. De bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/planaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In dit geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de 14 kalenderdagen na de verzending ervan door de bouwheer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden.

Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Meerwerken geven mogelijks aanleiding tot termijnverlenging. De bouwheer zal bij voorlegging van de offerte voor de meerwerken een eventuele termijnverlenging opgeven. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform alle geldende normen (bv. EPB, akoestiek, brandveiligheid, etc.)

## **2.7 Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats**

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak. Hiervoor zal de bouwheer bij het starten van de werken een bevoegd contactpersoon aanduiden. De toestemming en het betreden moeten binnen een samen overeengekomen en binnen een aanvaardbaar tijdstip.

Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen wordt er op de werven een alarm geïnstalleerd.

Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de vigerende veiligheidswetgeving.



Het is de koper van een appartement tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de voorlopige oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden tenzij mits schriftelijke toelating van de bouwheer. Zonder schriftelijke toelating ontslaat dit de bouwheer van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de appartementen en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

## 2.8 Termijnen / Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten, waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige aanvaarding en oplevering van privatieve kavel kan in elk geval ten vroegste plaats hebben honderd (100) werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuzes, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer, bij wijze van de totale goedgekeurde meerwerken van de specifieke afwerking (vloer- en wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen i.v.m. de afwerking, en voor zover de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

Wanneer de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de bouwheer en de koper ondertekend bescheid vastgelegd.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de oplevertermijn tot gevolg hebben, en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan inroepen m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn aannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

De prijsafspraken betreffende de meerwerken worden tussen de bouwheer en de koper gemaakt, gefactureerd en betaald.

De prijs van de aanvullende werken en/of meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke betalingsschijven waarvan hierna sprake.

- o Woonentiteiten:

1	Na afbraakwerken	5%
2	Na plaatsen beschoeiing bouwput	5%

3	Na storten funderingsplaat	10%
4	Na storten afdek kelder -2	10%
5	Na storten afdek kelder	10%
6	Na afdek 1 <sup>ste</sup> verdieping	10%
7	Na afdek 2 <sup>de</sup> verdieping	10%
8	Na afdek dakverdieping	7,5%
9	Na dakdichtingswerken	5%
10	Na inslijpen technieken	5%
11	Na plaatsing buitenschrijnwerk	5%
12	Na plaatsing chape	5%
13	Na uitvoering pleisterwerken	5%
14	Na vloer- en tegelwerken	5%
15	Bij voorlopige oplevering	2,5%
	TOTAAL	100%

- Parkeerplaatsen en bergingen:

1	Na afbraakwerken	15%
2	Na plaatsen beschoeiing bouwput	15%
3	Na storten funderingsplaat	20%
4	Na storten afdek kelder -2	20%
5	Na storten afdek kelder	20%
6	Bij voorlopige oplevering	10%
	TOTAAL	100%

## 2.9 Onderzoek archeologie

Wanneer de Dienst Archeologie tijdens de uitgravingswerken de werf zou stilleggen voor archeologische werkzaamheden, zal de bouwheer niet door de koper aansprakelijk kunnen worden gesteld voor het verlengen van de uitvoeringstermijnen als gevolg daarvan.

De eventuele aan de bouwheer doorgerekende totale kosten van deze archeologische werkzaamheden zijn ten laste van de bouwheer.

## 2.10 Winstderving

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (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 bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper zou beslissen om de badkamer en/of keuken niet via de bouwheer te bestellen., dan dient de koper aan de bouwheer een technisch plan te bezorgen met de inplanting (maatvoering) van lichtschakelaars, stopcontacten, watertoevoer en- afvoer, ... binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd.

Indien de koper zou beslissen om de vloeren en/of het binnenschrijnwerk (uitgezonderd inkomdeur) niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer een plan te bezorgen met draairichting deuren, plaats en dikte wandtegels ifv deuroplijsting, ... binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd.

### **2.11 Krimp- en zettingsbarsten**

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

### **2.12 10-jarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken (ook akoestische) schriftelijk gemeld te worden.

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

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

### **2.13 Verzekeringen en risico-overdracht**

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

### **2.14 Normeringen**

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw zijn ten laste van de bouwheer.

### **2.15 Tegenstrijdigheden**

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

### **2.16 Toeleveranciers van de bouwheer**

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de bouwheer wordt aangeduid.

## 2.17 Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

## 2.18 Diverse

Het gebouw is verzekerd door middel van een blokpolis welke is afgesloten op naam van de gemeenschap van eigenaren. De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader. Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

## 2.19 Kosten

De Koper zal alle kosten, rechten, taksen, BTW, erelonen en eventuele boeten betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Als de boete een gevolg is van een fout of nalatigheid van de bouwheer is die ten laste van de bouwheer. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde, en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de basisakte, en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering, welke 1 op 1 met een coördinatievergoeding zullen doorgerekend worden aan de koper.

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte :

- de statuten van het gebouw, zijnde de notariële basisakte, incl. stedenbouwkundige vergunning.
- de plannen, gehecht aan de notariële basisakte.
- de bestekken, zijnde het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen.
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en gebouw.
- het EPB-certificaat.

De sleutel(s) wordt pas overhandigd na betaling van het saldo bij voorlopige oplevering en na notariële akte.

### **3 RUWBOUWWERKEN**

#### **3.1 ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

##### **3.1.1 Grond- en funderingswerken**

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen en voldoende grondweerstand hebben om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen op het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aarding is voorzien onder de fundering.

De hoogte van de begane vloeren wordt steeds in overleg met de Gemeentelijke Technische Dienst bepaald.

Indien noodzakelijk om de werken in het droge te kunnen uitvoeren zal een bronbemaling aangebracht worden. Alle kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de bouwheer.

##### **3.1.2 Riolering**

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect, ingenieur technieken of de verantwoordelijke uitvoerder technieken.

Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect.

Voor de afvoer van het regenwater, de zeephoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke bepalingen.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de koper zijn.

De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

De aansluitkosten op de openbare riolering zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

##### **3.1.3 Ondergrondse gebouwstructuren**

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking. De binnenwanden in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of betonblokken, achter de hand opgevoegd. De staanplaatsen in de kelder worden afgetekend d.m.v. belijning en voorzien van een nummer.

De onderzijden van de platen boven de kelder zijn glad en blijven in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar. De trappen tussen het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefab beton met ingestorte antislip-trapneuzen.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De architect heeft de mogelijkheid om ruimtes te voorzien van een betegeling zonder een meerkost voor de koper.

De aanduiding van het rioleringsstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van architect, de ingenieur technieken of de verantwoordelijke uitvoerder technieken.

Het ophangen/doorvoeren van leidingen voor technieken, riolering en verluchtingen ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen-boxen kan geen aanleiding geven tot discussies.

## **3.2 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

### **3.2.1 Gewapend beton - staal**

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers, betonnen balken en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen. Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie, welke in het zicht blijven worden brandwerend behandeld d.m.v. een brandwerende verlaag van 60 minuten.

### **3.2.2 Binnenmuren**

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton, betonblokken, silicaatsteen, snelbouw of gelijkwaardig.

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken of gelijkwaardig en kunnen in zekere mate door de koper vrij ingeplant worden voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in gipsplaten of MDF.

### **3.2.3 Gevels**

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De gevelisolatie zal voorzien worden qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de minimumeisen van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

### **3.2.4 Akoestische isolatie**

Het project zal voldoen aan het normaal akoestisch comfort volgens de Belgische norm NBN S01-400-1.

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met hiertussen akoestische isolatie.

De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestische matten en dit in combinatie met een vloeruitvulling. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een "zwevende vloer" ontstaat.

### **3.2.5 Raam en deurdorpels**

Dorpels in natuursteen zijn voorzien voor ramen en deuren. daar waar ze tot de afgewerkte pas op het gelijkvloers uitgevoerd worden.

Tevens zijn deze dorpels voorzien voor ramen en deuren daar waar ze tot de afgewerkte pas van een verdiepingsvloer komen en dit ter hoogte van een platdakconstructie.

Indien de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt of de dorpel in architectonisch beton voorzien wordt (terras in prefabbeton), kan de dorpel in natuursteen weggelaten worden.

Alle andere ramen en deuren zijn voorzien van een dorpel of afdekprofiel in het materiaal van het buitenschrijnwerk.

### **3.2.6 Vochtfolies**

Inwerking van alle nodige waterkerende folies of roofingbanden in spouwmuren en binnenmuren.

Een laag gewapend bitumen of een gewapende folie is geplaatst:

- onder alle welfsels van vloeren tot aan de begane grond.
- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond.
- aan alle dichtingen van spouwen. (dag, betonlenteel, enz.)
- overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

### **3.2.7 Dakwerken**

#### **3.2.7.1 Platte daken**

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie, conform EPB-studie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

De platte daken worden afgewerkt als groendaken (zone buiten de terrasvloeren). De kosten hiervan zijn inbegrepen.

Het plat dak boven de ondergrondse parking is er een intensief groendak en vormt de gemeenschappelijke tuin van het project. Aangezien deze dik genoeg is, kan het beschouwd worden als een volwaardige tuin, waarop volwaardige beplanting mogelijk is.

#### **3.2.7.2 Dakafvoeren**

Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is zoals vermeld op de plannen van de architect. Dakkolken en terraskolken worden voorzien waar noodzakelijk. De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig, naar keuze van de architect.

#### **3.2.7.3 Dakranden**

De dakranden worden uitgevoerd in aluminium, in een RAL kleur volgens de plannen van de architect

### **3.2.8 Buitenschrijnwerk**

Het geheel van de werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De kleurkeuze zal worden bepaald door de architect.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De voordeur van de appartementsblok is een deur in aluminium van hetzelfde merk en type zoals het andere schrijnwerk en voorzien van een driepuntsluiting. Een sleutelplan is voorzien in combinatie met de inkomdeuren van de appartementen.

De aluminiumprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van beglazing volgens richtlijnen EPB-verslag.

Het is de koper niet toegestaan om wijzigingen door te voeren aan het buitenschrijnwerk.

#### **3.2.8.1 Beglazing**

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing, warmtedoorgangscoefficiënt kleiner of gelijk aan dan 1,1 W/m<sup>2</sup> K. (de uiteindelijke warmtedoorgangscoefficiënt wordt bepaald door de EPB-studie).

Daar waar verplicht is, wordt gelaagde beglazing voorzien, volgens de huidige glasnorm.

#### **3.2.9 Borstweringen terrassen**

De borstweringen (leuningen) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in aluminium of gelijkwaardig, uitvoeringswijze en kleur worden bepaald door de architect.

#### **3.2.10 Poort kelder**

Voor de ondergrondse garage wordt een elektrisch opengaande poort voorzien, bedienbaar met sleutel of codeklavier en afstandsbediening.

Per staanplaats/garagebox worden er twee (2) afstandsbedieningen aangeleverd.

#### **3.2.11 Terrasafwerking**

Terrassen, buiten de prefab terrassen, worden voorzien met betonnen tegels in de massa gekleurd, volgens keuze van de architect en worden geplaatst op tegeldragers.

De terrasuitvoeringen van de eerste verdieping aan de achterzijde worden op dezelfde manier afgewerkt.



## **4 AFWERKING**

### **4.1 Gemeenschappelijke delen**

De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden gekozen in samenspraak met de architect.

In de inkomhal wordt een paneel met individuele deurbellen geplaatst dewelke rechtstreeks in verbinding staat met een videofooninstallatie in het appartement, voorzien van kleuren scherm.

Elk appartement heeft een deurbel ter hoogte van de voordeur van het appartement.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst conform eisen van de post.

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton en worden niet bekleed.

De vloeren en plinten in de inkomhallen worden uitgevoerd in keramische tegels, volgens keuze van de architect.

Ter plaatse van de inkomdeur van het gebouw wordt er in het inkomsas een vloermatkader ingewerkt met kokosmat.

In elke traphal is een rookluik voorzien dat bedienbaar is van op het gelijkvloers. Noodverlichting, brandblusapparaten, brandhaspels en rook- en branddetectie zijn voorzien indien vereist van de brandweer.

### **4.2 Beploistering**

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of gefilmd in geval van gipsblokken. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder". De schilder (aangesteld door de koper) dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

De plafonds en de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur, met uitzondering van de ondergrondse verdieping, dewelke niet bepleisterd wordt. Bovengrondse uitgevoerde betonblokken kunnen in het zicht blijven of bezet worden, volgens keuze leidinggevende architect. In de badkamers is ter plaatse van de douche en bad een bepleistering aangebracht op basis van cementmortel.

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie. (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton, ... ). Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, ... kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

### **4.3 Vloeruitvulling**

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (=12 mm). De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technische gesproken voldoende blijft.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

#### 4.4 Vloer- en wandafwerking.

##### 4.4.1 Vloertegels

Keramische vloeren zijn voorzien in alle kamers, behalve in de woonkamer en slaapkamer(s). Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Er zijn keramische plinten voorzien in alle kamers met uitzondering van de woonkamer, de slaapkamer(s), de natte cellen in de badkamer waar wandtegels voorzien zijn en onder de keukenkasten.

De vloertegels / plinten / wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

De kopers kunnen kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde zal een verrekening dienen te gebeuren.

Indien voor de vloertegels een formaat kleiner dan 20/20 of groter dan 45/45 wordt gekozen, zal ook een verrekening voor het meerwerk voor plaatsing worden opgesteld.

Bij het kiezen van een vochtgevoelige vloerbekleding zal het plaatsen van een Pvc-folie deel uitmaken van een bijkomende verrekening, dit om te voldoen aan de bouwtechnische eisen.

##### **Voorziene budgetten:**

Keramische vloertegels € 30 / m<sup>2</sup> handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten € 10 / lm handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Min-of meerprijzen zullen verrekend worden indien er verschillende materialen bij één dezelfde leverancier worden aangekocht. Min-en meerprijzen worden niet verrekend tussen verschillende leveranciers.

##### 4.4.2 Wandtegels

In de badkamer wordt faience voorzien tot op plafondhoogte.

De voorziene wandtegels hebben een formaat 20/20 of 20/30. Indien hier wordt van afgeweken kunnen er meerwerken worden aangerekend.

##### **Voorzien budget:**

Keramische wandtegels € 30 / m<sup>2</sup> handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

#### 4.4.3 Houten vloerafwerking

Houten vloeren zijn voorzien in de woonkamer en slaapkamer(s). Standaard worden deze zwevend geplaatst.

##### Voorzien budget:

Vloer €70 / m<sup>2</sup> geleverd en geplaatst (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten € 10 / lm geleverd en geplaatst (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

#### 4.5 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, geplaatst tussen de dagkanten en 2cm uit het muurvlak. Deze worden voorzien aan de ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen.

#### 4.6 Binnenschrijnwerk

##### 4.6.1 Inkomdeur appartement + binnendeuren

De inkomdeur van de appartementen (deurblad 211,5 cm hoog) wordt voorzien van een cilinderslot (veiligheidscilinder volgens sluitplan) en aluminium deurbeslag (kruk binnenzijde – knop buitenzijde) met driepuntsluiting. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag.

De binnendeuren van de appartementen zijn schilderdeuren, deurblad type “tubespaan volle kern”. Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen, voorzien van een standaard beslag en opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminiumkruk.

Standaard binnendeurbladen worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm, ten nadelen van het akoestische comfort binnen in één appartement.

De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeurkeuze te maken, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

Betreffende de inkomdeur van het appartement (alsook beslag) is er een beperking naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen, een uniform geheel dient bekomen te worden en dit naar keuze van de leidinggevende architect.

#### **4.7 Schilderwerken**

De bouwheer voorziet de schilderwerken van de gemeenschappelijke bepleisterde wanden en plafonds (inkom en bordessen) vanaf het gelijkvloers.

In de privédelen zijn geen schilderwerken voorzien. Behang en/of schilderwerken (inclusief plamuren en schuren) zijn te voorzien door de koper.

Indien de koper schilderwerken wil laten uitvoeren in zijn appartement, kan hiervoor een extra offerte worden opgemaakt. De uitvoeringstermijn wordt evenredig verlengd met het aantal dagen droogtijd van muren en plafonds. De koper dient er zich tevens van bewust te zijn dat natuurlijke zettingen inherent zijn aan een nieuwbouwproject.

De gemeenschappelijke binnendeuren vanaf het gelijkvloers en de gemeenschappelijke zijde van de inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in een kleur naar keuze van de leidinggevende architect. In de ondergrondse parking zijn er geen schilderwerken voorzien, met uitzondering van de belijning én nummering van de parkeerplaatsen.

#### **4.8 Tuinaanleg**

De gemeenschappelijke en privatieve tuinzones worden afgewerkt volgens het tuinplan van de architect. Het onderhoud van de tuinen, zowel privaat als gemeenschappelijk, is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

## 5 TECHNISCHE INSTALLATIES

### 5.1 Elektriciteit

#### 5.1.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

#### 5.1.2 Gemeenschappelijke delen

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- Buitenverlichting aan de gevel geregeld via tijdschakelaar.
- Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brand-technische voorzieningen.
- Aangepaste verlichtingsarmaturen voorzien van de nodige lampen voor de gemeenschappelijke toegangen en ondergrondse parking, bediend door schakelaars op minuterie of met bewegingsdetectoren op minuterie.
- Noodverlichtingstoestellen cfr. voorschriften brandweer.
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel.
- De verlichting van de gemene delen wordt gekozen door de leidinggevende architect.
- De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de kelder of op de plannen voorziene technische ruimte.
- De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de in huurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

#### 5.1.3 Appartementen

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Intense of gelijkwaardig.

Het aantal lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien in de appartementen in overleg met de architect en volgens het basisplan. Het aantal en de inplanting van deze kan steeds gewijzigd worden mits voorafgaandelijke en tijdige schriftelijke bevestiging door de koper. Mogelijks brengt dit een verrekening met zich mee.

Bij een eventuele keuze van inbouwspots (niet voorzien) dient opgemerkt dat dit steeds zal gepaard gaan met de plaatsing van valse plafonds (niet voorzien), aangezien de akoestische norm (NBN S01-400-1) niet langer toelaat inbouwspots in de betonplaat te plaatsen.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

##### INKOMHAL

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

##### NACHTHAL

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

- TOILET
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- LEEFRUIMTE
- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars
  - 2 dubbele stopcontacten
  - 1 driedubbel stopcontact
  - 1 datapunt
  - 1 TV-aansluiting
  - 1 binnenpost parlofoon
- BERGING
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
  - 1 verdeelbord
  - 2 enkele stopcontacten
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 aansluiting ketel
  - Rookmelder
- KEUKEN
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
  - 1 dubbel stopcontact
- HOOFDSLAAPKAMER
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
  - 3 enkele stopcontacten
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 datapunt
  - 1 TV-aansluiting
- PER BIJKOMENDE SLAAPKAMER
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
  - 2 dubbele stopcontacten
- BADKAMER
- 2 lichtpunten (1 boven lavabo) bediend met 2 schakelaar
  - 1 dubbel stopcontact
- TERRAS
- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar (alle terrasverlichtingen zijn hetzelfde, volgens keuze van de architect)
- ONDERGRONDSE BERGING
- 1 voeding bediend met sensor (verlichtingsarmatuur inbegrepen, volgens keuze van de architect) aangesloten op de gemeenschappelijke teller

## 5.2 Sanitaire installatie

### 5.2.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene kelderruimte of op de plannen voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

### 5.2.2 Appartementen

De badkamer is voorzien van ligbad en/of douche en enkele of dubbele lavabo.  
De toiletruimte is voorzien van een hangtoilet met handenwasser en kraan (koud water).

Toestellen, naar keuze van de koper, te kiezen in sanitaire zaak voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal en aan de bouwheer mee te delen. De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Het badkamermeubel dient volledig (d.w.z. meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keukenleverancier. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van Uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, meerkost voor de plaatsing van een ander dan het standaard dient te worden verrekend! De budgetten van de sanitaire installatie en de keuken zijn cumuleerbaar en te herverdelen.

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt volgend budget voorzien:

Bad/douche met enkele lavabo

**€ 4000 Handelswaarde** (particuliere verkoopprijs, excl. BTW)

Bad/douche met dubbele lavabo

**€ 4.500 Handelswaarde** (particuliere verkoopprijs, excl. BTW)

Deze toestellen worden geleverd én geplaatst.

Wanneer de koper meer of andere toestellen dan op de plannen vermeld wenst te plaatsen, kan er een extra offerte volgen voor de plaatsing indien dit meer leidingwerk en aansluitingswerk betreft.

Het sanitair warm water en warm water voor de keuken wordt geleverd door een zeer energiezuinige lucht-water-warmtepompsysteem.

In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type "condensatiedroogkast" te zijn.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in koper, polyethyleen of buis-in-buis systeem.

### **5.3 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie**

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individuele lucht/water warmtepomp op lage temperatuur en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. De verwarming in de appartementen gebeurt uitsluitend door vloerverwarming.

Bij een buitentemperatuur van min. 10 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

De temperatuurregeling gebeurt via een individuele thermostaat per kring zijnde de leefruimtes en slaapkamers.

## 5.4 Keukeninstallatie

De keuken naar keuze van de koper is te kiezen in de zaak voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal en aan de bouwheer mee te delen. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief. Aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in berging of keuken, volgens planaanduiding. In de standaardofferte van de keuken zijn volgende toestellen voorzien : (recirculatie)dampkap, koelkast, oven, vaatwasmachine, keramische kookplaat en spoeltafel (1+1/2) met kraan. Voor de standaardkeuken heeft de klant de keuze uit een ruim aanbod van kleuren om zijn eigen keuze hierin te vinden. Bij een tijdige beslissing kan de keuken natuurlijk nog helemaal naar wens aangepast worden.

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien:

### 1-slaapkamerappartementen

**€ 7.000 Handelswaarde** (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW)

### 2-slaapkamerappartementen

**€ 8.000 Handelswaarde** (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW)

### 3-slaapkamerappartementen

**€ 9.000 Handelswaarde** (particuliere verkoopprijs – geleverd en geplaatst, excl. BTW)

Voor elk appartement wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het kiezen van de keukentoeestellen.

## 5.5 Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke woonruimte op. De verluchtingskanalen worden zoveel mogelijk ingewerkt in de druklaag van de betonplaten. Indien niet mogelijk dienen deze buizen weg gewerkt te worden door een plaatselijk verlaagde plafonds of buisomkastingen in overschilderbaar materiaal voorzien. Het ventilatiesysteem wordt volledig voorzien volgens de voorschriften van de energieprestatieregelgeving.

## 5.6 Liftinstallatie

De lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

Dit bestek bevat 25 bladzijden..

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.



De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer ondertekend.

<b>APPARTEMENT :</b>	n° _____
<b>AUTOSTAANPLAATS/BOX :</b>	n° _____
<b>BERGING :</b>	n° _____

Datum ondertekening : \_\_\_\_\_

Onder alle voorbehoud van rechten en zonder enige nadelige erkentennis.

Voor akkoord

Voor akkoord

De koper

De verkoper