

# RESIDENTIE “WIMILO”



## INHOUDSOPGAVE

<b>RESIDENTIE “WIMILO” .....</b>	<b>1</b>
<b>ALGEMENE INFORMATIE .....</b>	<b>4</b>
LIGGING.....	4
<b>ARCHITECTURALE BENADERING.....</b>	<b>5</b>
HOOFDUITGANGSPUNTEN .....	5
KWALITEITSVERHOOGING VOOR DE OMGEVING .....	6
<b>ONZE PERSOONLIJKE UITGANGSBASIS/VISIE IN EEN NOTENDOP .....</b>	<b>6</b>
<b>VERKOOPLASTENBOEK RESIDENTIE “WIMILO” .....</b>	<b>8</b>
<b>I.    ALGEMEEN .....</b>	<b>9</b>
1.    PLANNEN.....	9
2.    WERFCONTROLE OP UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES .....	9
3.    NUTSVOORZIENINGEN.....	10
4.    MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN .....	10
5.    WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS.....	11
6.    AFSLUITINGEN/BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS .....	12
7.    VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE.....	13
8.    EPB-VERSLAGGEVING .....	13
<b>II.   RUWBOUWWERKEN.....</b>	<b>14</b>
<b>A.    ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....</b>	<b>14</b>
1.    GROND- EN FUNDERINGSWERKEN.....	14
2.    ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR .....	14
3.    RIOLERINGSNETTEN .....	14
4.    VOORZIENINGEN TEGEN OPSTIJGEND VOCHT .....	14
<b>B.    BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN.....</b>	<b>15</b>
1.    GEWAPEND BETON .....	15
2.    METSELWERK.....	15
3.    GEVELS .....	15
4.    THERMISCHE ISOLATIE .....	15
5.    AKOESTISCHE ISOLATIE .....	15
6.    LEIDINGKOKERS .....	16
7.    DAKWERKEN .....	16
7.1 <i>Platte daken</i> .....	16
7.2 <i>Hellende daken</i> .....	16
7.3 <i>Dakafvoeren</i> .....	16
8.    BUITENSCHRIJNWERK .....	16
8.1 <i>Buitenschrijnwerk</i> .....	16
8.2 <i>Beglazing</i> .....	16
8.3 <i>Borstweringen aan terrassen</i> .....	16
8.4 <i>Fietsenberging</i> .....	17
8.5 <i>Afscheiding tussen terrassen gelijkvloers-appartementen</i> .....	17
9.    TERRASSEN.....	17
9.1 <i>Buitenoppervlakteverharding – circulatiezone fietsenstalling</i> .....	17
9.2 <i>Terrassen gelijkvloerse appartementen</i> .....	17

9.3	<i>Overige terrassen</i> .....	17
9.4	<i>Prefab-terrassen</i> .....	17
<b>III.</b>	<b>AFWERKING</b> .....	<b>18</b>
1.	VLOEREN .....	18
1.1	<i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	18
1.2	<i>Private delen</i> .....	18
2.	WANDAFWERKING .....	19
2.1	<i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	19
2.2	<i>Privatieve delen</i> .....	19
3.	PLAFONDAFWERKING .....	20
4.	BINNENSCHRIJNWERK .....	20
4.1	<i>Deuren</i> .....	20
4.2	<i>Raamtabletten – binnendeurtussendorpels</i> .....	21
5.	SCHILDERWERKEN.....	21
6.	TRAPAFWERKING .....	21
7.	TUINAANLEG .....	21
8.	BRIEVENBUSSEN.....	21
9.	AFWERKING INRIJPOORT .....	22
<b>IV.</b>	<b>TECHNISCHE INSTALLATIES</b> .....	<b>22</b>
1.	ALGEMENE NOTA.....	22
2.	ELEKTRICITEIT.....	22
2.1	<i>Algemeen</i> .....	22
2.2	<i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	22
2.3	<i>Appartementen</i> .....	22
3.	VERLICHTING .....	24
3.1	<i>Buiten</i> .....	24
3.2	<i>Binnen</i> .....	24
3.3	<i>Telefoon</i> .....	24
3.4	<i>Radio-en TV-distributie</i> .....	24
4.	SANITAIRE INSTALLATIE .....	24
5.	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE.....	25
6.	KEUKENINSTALLATIE .....	26
7.	LIFTINSTALLATIE .....	26
8.	VENTILATIESYSTEEM.....	26
<b>V.</b>	<b>AFGIFTE SLEUTELS EN PLAATSEN DEFINITIEF SLOT</b> .....	<b>27</b>
<b>VI.</b>	<b>LEVERANCIERSLIJST</b> .....	<b>28</b>

## ALGEMENE INFORMATIE

### Ligging

Adres: Welkomstraat 105 te 2160 Wommelgem

- In het gebouw bevinden zich 4 ruime appartementen met 2 of 3 slaapkamers.
- Alle appartementen beschikken over één of twee privé-terrassen, die noordoost of zuidwest georiënteerd zijn.
- Het terrein is een ruim perceel dat aan de achterzijde wordt begrensd door privé-tuinen.
- Het complex bevindt zich vlakbij het centrum van Wommelgem.
- Het is centraal gelegen, vlakbij alle winkels en openbaar vervoer, alsook grote invalswegen.

# ARCHITECTURALE BENADERING

## Hoofduitgangspunten

- Een rustig ogend en sober gebouw met een ingetogen schoonheid, dat in aanzicht vloeiend overloopt in de wederzijdse straatarchitectuur door gebruik van tijdloze architectuur en materialen.
- Alle architectonische keuzes zijn gemaakt op basis van hun functionaliteit. Efficiënt ruimtegebruik (compactheid) is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
- Een onderhoudsvriendelijk gebouw wat resulteert in lage algemene onkosten.
- Hedendaagse en generieke detaillering zorgen voor een modern, consistent en rustig ogend gebouw.
- Er is binnen het ontwerp veel aandacht besteedt aan de indeelbaarheid voor meubilair.
- Met zeer hedendaagse installaties wordt energiezuinigheid en een hoog woonklimaat nagestreefd. Dit kenmerkt zich door het toepassen van vloerverwarming als hoofdverwarming in alle kamers.
- In het gehele gebouw gebruik gemaakt van ventilatiesysteem-D, waarbij de temperatuur van uitgevoerde lucht wordt teruggewonnen voor ingevoerde lucht.
- De K-waarde bevindt zich ruim onder de gestelde eis van K-40.
- De E-waarde van het gebouw in het algemeen en ieder appartement moet voldoen aan de hedendaagse eis/norm van E-45.
- Achteraan het gebouw bevinden zich 2 garages en 3 autostaanplaatsen.

## Kwaliteitsverhoging voor de omgeving

Het gebouw vervangt een bestaand gebouw, en zal door zijn sobere architectuur volledig opgaan in het straatbeeld.

Door de uitsprong in de gevel met terrassen wordt tevens veel leven gegenereerd aan de straatzijde.

## ONZE PERSOONLIJKE UITGANGSBASIS/VISIE IN EEN NOTENDOP

- Een goede en centrale ligging vlakbij de dorpskern met goede verbindingsmogelijkheden.
- Bijzondere aandacht is besteed aan de akoestiek. Dit geldt zowel in horizontale als verticale zin.
- Er is een afgesloten fietsenberging voorzien achteraan in de tuin.
- **STANDAARD VLOERVERWARMING** met als belangrijke voordelen:
  - geen plaatsverlies aan de muren t.o.v. radiatoren
  - aanzienlijk verhoogd comfort ondanks lagere stooktemperatuur
  - aanzienlijk lager energieverbruik
  - geen convectie van stof t.o.v. radiatoren waar de muren steeds vuil worden boven de radiatoren

Belangrijk: aangezien er op lage temperatuur gestookt wordt, bestaat er ook geen enkel risico van opgezwollen voeten of benen zoals dit met verouderde systemen wel eens het geval kon zijn!

- Alle woongelegenheden worden voorzien van een videofoon en krijgen een meerpuntsluiting.
- De volledig sleutelklare afwerking waarin alle werken, behalve het losse meubilair en de schilder-, gordijn- en verlichtingswerken, zijn opgenomen, worden gegarandeerd voor een vaste forfaitaire prijs. Uw budget is dus volledig onder controle.
- De basisuitvoering is gestoffeerd met ruime budgetten voor keuken, sanitair, vloeren en binnendeuren. Dit geeft u een zeer ruime keuze inzake materialen.
- Uiteraard wordt in dit project de **Wet Breyne** gerespecteerd. Hierbij wordt de voltooiing van de werkzaamheden gegarandeerd middels een **bankwaarborg of borgstelling door de aannemer!**

## BELANGRIJK

Een appartement kopen is een belangrijke stap in uw leven. Daarom is het belangrijk te weten wat je koopt.

Indien u een ander aanbod van appartementen wil vergelijken, vergelijk dan ook al deze specifieke kenmerken. Vergelijk appels met appels!

Residentie Wimilo	Vergelijking 1	Vergelijking 2
✓ Vloerverwarming volledig appartement		
✓ Ventilatiesysteem D		
✓ Geen ventilatieroosters in ramen		
✓ Budgetten exclusief BTW		
✓ Ruime en realistische budgetten - Keuken: € 9.000 - Keuken dakappartement: € 7.500 - Sanitair: € 4.500 - Vloeren: € 40/m <sup>2</sup> - Plinten: € 10/lm - Faïence: € 35/m <sup>2</sup>		
✓ Uitgebreid pakket elektriciteit		
✓ Onderhoudsvriendelijk gebouw		
✓ Autostaanplaatsen		
✓ Ruime en bruikbare terrassen		
✓ Ruime bruikbare slaapkamers		
✓ Ruime én lichte appartementen		
✓ AANZIENLIJKE MEERWAARDE OP TERMIJN		

**Samengevat:** wij bieden appartementen aan met een optimale prijs/kwaliteit/licging-verhouding! Graag antwoorden wij vrijblijvend op al uw vragen.

## VERKOOPLASTENBOEK RESIDENTIE “WIMILO”

### **Bouwperceel:**

Welkomstraat 105, 2160 Wommelgem

Kadastraal nummer: Afdeling 1, sectie C, nr.: 483 k 3

### **Bouwheer:**

Barts bvba

Leon Gilliotlaan 93

2630 Aartselaar

Gsm: +32 4 86 34 97 56

### **Aannemer:**

In aanbesteding

### **Architect:**

JoVdN architecten

Guido Gezellelaan 41

2980 Zoersel

Tel.: +32 3 484 47 44

E-mail: [info@jovdn.be](mailto:info@jovdn.be)

### **Ingenieur Stabiliteit:**

Ingenieursburo Jan Lambrecht

Landjuweel 16

2340 Vlimmeren

Tel.: +32 3 11 56 40

E-mail: [ingjl@telenet.be](mailto:ingjl@telenet.be)

### **Veiligheidscoördinator & EPB-verslaggeving:**

FI Safety Consult

Gestelhoflei 2c

2820 Bonheiden

Tel.: +32 15 33 67 83

E-mail: [fisafetyconsult@pandora.be](mailto:fisafetyconsult@pandora.be)



## I. ALGEMEEN

### 1. Plannen

De kwaliteit en het concept van het gebouw staan vast. De bouwheer/promotor kan echter te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen, maar zonder de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen (er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie – tenzij anders en expliciet vermeldt in onderhavig lastenboek). De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen, ten gevolge van stabiliteit of technische redenen, zijn steeds mogelijk. Belangrijk: de vermelde maten zijn ruwbouwmaten zonder rekening te houden met pleisterwerk en andere afwerkingen van de muren. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kan 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 voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De secties der kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

### 2. Werfcontrole op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende **ARCHITECTUUR** wordt de studie en de werfcontrole op de werken uitgevoerd door **JoVdN architecten**.

Betreffende **STABILITEIT** wordt de studie en de werfcontrole uitgevoerd door het **Ingenieursburo Jan Lambrecht**.

De **VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE** wordt uitgevoerd door **FI Safety Consult**.

Het ereloon van de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever is 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, en dit zowel voor de architect (architectuur & technieken) als voor de ingenieur. Mochten er ten gevolge van deze wijzigingen extra kosten ontstaan voor de veiligheidscoördinator en/of EPB-verslaggever, dan zullen deze eveneens aan de koper worden doorgerekend.

Alle extra prestaties (op specifiek verzoek van de koper) van de architect, ingenieur, EPB-verslaggever of veiligheidscoördinator worden aangerekend à 75 EUR/uur (+ 21 % BTW).

Afspraken zijn steeds op het kantoor van de desbetreffende dienstverlener, zoniet zullen verplaatsingskosten worden aangerekend. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer of promotor kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer of promotor.

### **3. Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie, internet) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van deze nutsaansluitingen. De aansluitingskosten van de gemene delen worden pro rata het aantal quotiteiten verdeeld aan de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen. Al het verbruik is ten laste van de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering. Indien van toepassing worden bij de voorlopige oplevering de abonnementen van de nutsmaatschappijen overgenomen. De meterstanden worden dan ook bij oplevering tegensprekelijk opgenomen. Indien de verwarming reeds wordt opgestart voor de voorlopige oplevering, dan zal het verbruik ten laste zijn van de koper. Er wordt een coördinatiekost aangerekend voor het organiseren van de nutsvoorzieningen à 150 euro (excl. BTW).

### **4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen**

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de acht dagen, zelf of via een vertegenwoordiger, te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor aan hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor óf dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor betreffende keuze van materialen, kleuren, enz...

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd/goedgekeurd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, en nutsvoorzieningsmaatschappijen óf omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privative/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, óf nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, omwille van minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de

levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, enz...

De aannemer/promotor behoudt zich dan ook het recht voor om van leveranciers te wijzigen gedurende het project, mocht dit nodig zijn.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen.

De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat, daar waar expliciet vermeld. Indien niet expliciet vermeld, dan is de plaatsingskost inbegrepen in de totaalprijs van het appartement.

## **5. Wijzigingen door de kopers**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts wanneer de bouwheer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost aangerekend wordt. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (wat door de koper tijdig gevraagd dient te worden en geen problemen mag geven met reeds geplaatste bestellingen, en uitvoering, en meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65 % van het aangegeven budget kunnen recupereren, dit ter compensatie van winstderving, algemene kosten en afschrijving vaste werfkosten. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken kunnen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract genomen worden.

Met uitzondering van de hiervoor bepaalde omstandigheden worden op de voorziene basisbudgetten in huidig verkooplastenboek geen teruggaven, noch verminderingen gegeven.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers. De koper zal in dit geval zelf instaan voor de coördinatie van de werken, welke in ieder geval pas na de voorlopige oplevering en volledige betaling van het appartement mogen aanvangen.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. De ingebruikname is nooit toegelaten vooraleer de volledige koopsom is betaald, evenals alle mogelijke meerwerken. Zolang alle onderaannemers in opdracht van de verkoper werken, wordt er een 100 % garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie.

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In geval van meerwerken of wijzigingen zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van 495 EUR aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de koper, jegens de promotor.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend. Het appartement wordt bezemrein opgeleverd.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met een minimumtemperatuur onder de 0 °C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/h.

## **6. Afsluitingen/Bezoek van de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats wordt ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer(s), bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de promotor of de vastgoedmakelaar, 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 ieder geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwers/promotor, aannemer(s), architect wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Bij inbreuk op dit artikel door de koper, is de koper persoonlijk en alleen aansprakelijk voor alle eventuele schade, zowel lichamelijk, fysisch of materialistisch en dit zowel aan hemzelf als t.o.v. eventuele derden, eventuele boetes, enz... (deze lijst is louter informatief, doch niet limitatief) ten gevolge van zijn/haar bezoek op de werf. In dit geval vervalt tevens de garantie op kleine zichtbare gebreken en op beschadigingen die zich tijdens de werf zouden voorgedaan hebben.

## **7. Veiligheidscoördinatie**

Het postinterventiedossier zal een 6-tal maanden na de voorlopige oplevering van het laatste appartement overhandigd worden aan de koper.

## **8. EPB-Verslaggeving**

Het EPB-eindverslag zal door de EPB-verslaggever tijdig (een 4-tal maanden na de voorlopige oplevering van het laatste appartement) worden ingediend en de koper zal hiervan de nodige berichtgeving ontvangen.

## II. RUWBOUWWERKEN

### A. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

#### 1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de funderingen zal gebeuren conform het bodemonderzoek (in aanbesteding). De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aardingslus is voorzien rondom de buitenste diepe keldermuren.

#### 2. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. De liftkern is ondergronds integraal voorzien in gewapend beton of gelijkwaardig. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen ter zake.

#### 3. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake. Alles wordt geplaatst volgens de gemeentelijke voorschriften en aangesloten op de gemeentelijke riolering en conform de plannen. De doormeters van alle buizen en hulpstukken zijn als aangegeven op de plannen. De nodige toezichtputten zijn voorzien van deksels, en in uitvoering gietijzer of aluminium (indien niet verkeersbestendig). Alle buizen en hulpstukken dragen een Benor merk. Eventuele septische en regenwaterputten, opgelegd door de gemeente, zijn in de prijs begrepen. De aansluiting op het rioleringsnet wordt evenwel separaat aan de koper doorgerekend (zie ook 1.3). Het regenwater wordt opgevangen in een regenwaterput volgens plan conform de vigerende voorschriften. Op één terras van elk appartement zal een kraantje worden aangesloten op de pomp van de regenwaterput, dit om bloemen en planten te gieten en eventueel de terrasvloer te reinigen. Er is geen navulling van de regenwaterput voorzien, dit betekent: als het water op is, dan is het ook op! Het is dan ook niet de bedoeling om de tuin te gaan sproeien met het regenwater.

#### 4. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte laag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht. Ditzelfde geldt voor de onderzijde van de funderingsplaatvloer (onder de kelder). Op alle plaatsen waar eventueel vochtindringing kan plaatsvinden, zal gebruik gemaakt worden van een D.P.C. folie, roofing of EPDM (voor aansluiting bij de dakdichting).

## **B. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

### **1. Gewapend beton**

Worden voorzien in gewapend beton:

- alle vloerplaten, dakplaten voor platte daken en terrassen (overall in samenwerking met prefab betonnen predallen)

Stalen kolommen en liggers (al dan niet gemetalliseerd) worden voorzien waar nodig en volgens de onderrichtingen van het ingenieursbureau. Deze stalen kolom wordt om zijn brandwerendheid te verhogen vol gestort met beton.

### **2. Metselwerk**

Alle binnenmuren zijn in snelbouwsteen of cellenbetonsteen voorzien, volgens de afmetingen op plan en instructies van de architect. Zeer incidenteel bevindt zich in deze muren een betonnen verdeelslof die de kracht van balken/liggers over de muur zal verspreiden. Indien het volgens de stabiliteitsstudie vereist is om enkele muren in dikte aan te passen, zal dit uitgevoerd worden zonder méérprijs voor de koper.

### **3. Gevels**

Alle paramentgevels worden uitgevoerd in een lichte of donkergrijze steen al dan niet gevoegd. Deze worden met behulp van spouwankers verbonden met het achtergelegen metselwerk.

Alle zichtbare dorpels voor ramen en deuren worden voorzien in blauwe hardsteen.

Alle andere materialen, zoals schrijnwerken, zijn (niet identiek) op elkaar afgestemd en zullen aangenaam contrasteren met de gevelstenen.

### **4. Thermische isolatie**

De gevel wordt uitgevoerd met een luchtspouw van 14 cm, waarvan 12 cm is voorzien voor PUR/PIR-platen, zodanig dat het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving.

Voor de platte daken worden PUR/PIR platen voorzien met een dikte van minimum 16 cm of gelijkwaardig.

De raamgehelen krijgen een gemiddelde K-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K.

Speciale aandacht zal gaan naar de aansluitingen van de verschillende vlakken (bouwknopen) zodat de continuïteit van de isolatielaag wordt gegarandeerd.

### **5. Akoestische isolatie**

Onder de volledige binnenoppervlakte van de appartementen die zich bevinden boven een ander appartement, wordt een (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien tussen de betonnen draagvloer en de chape. Deze wordt tegen de muren omhoog geplaatst en zal pas na het plaatsen van de vloerbekleding (en voor het plaatsen van de plinten) afgesneden worden (dit afsnijden en verwijderen dient te gebeuren door de plaatser van de tegels en plinten).

## 6. Leidingkokers

Kanalen worden voorzien voor:

- Afvoerleidingen individuele verwarming
- Ventilatiekanalen
- Afvoerleidingen van septisch en sanitair water
- Afvoerleiding regenwater
- Elektriciteit

## 7. Dakwerken

### 7.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met een betonvloer, licht-isolerend hellingsbeton, een damp scherm, isolatieplaten (PIR of PUR) met een minimumdikte van 16 cm en daarop een dichtingslaag in roofing.

### 7.2 Hellende daken

Hellende daken worden opgebouwd volgens instructies van architect en ingenieur en afgewerkt met pannen (donkergrijs).

De keuze wordt door de architect gemaakt in overleg met de bouwheer.

### 7.3 Dakafvoeren

Alle zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig materiaal.

## 8. Buitenschrijnwerk

### 8.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium-profielen, gelakt in structuurlak of PVC-profielen met een grijze RAL-kleur. Kleur nog te bepalen door de bouwheer en architect. De binnen-en buitenkant van de ramen zijn in dezelfde kleur. Aan de binnenzijde worden de ramen ingepleisterd (geen chambranten, dagstukken of gordijnkasten). De ramen én schuifdeuren hebben een U-waarde (combinatie van profiel en glas) dat is voorgeschreven voor gewone ramen.

Per kamer worden de nodige draai/kip ramen voorzien.

Aan alle ramen die niet tot de vloer komen, wordt aan de binnenkant tussen de dagkanten een geschuurd blauwstenen tablet geplaatst met druipneus.

### 8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas (K-waarde: 1,0 W/m<sup>2</sup>K).

### 8.3 Borstweringen aan terrassen

De borstweringen van de terrassen worden uitgevoerd in helder glas al dan niet met steunprofielen.

De architect, bouwheer zal de vormgeving en afwerkingsgraad hiervan bepalen.



#### *8.4 Fietsenberging*

Er is een afgesloten fietsenberging voorzien achteraan in de tuin.

#### *8.5 Afscheiding tussen terrassen gelijkvloers-appartementen*

De privé-achtertuin worden afgesloten door middel van een draadafsluiting met een onderplaat in beton, voorzien van een haag. Er wordt een individueel afsluitbaar poortje voorzien.

## **9. Terrassen**

#### *9.1 Buitenoppervlakteverharding – circulatiezone fietsenstalling*

De doorrit naar de garage en de fietsenberging, alsook de circulatiezone zullen bestaan uit klinkers (kleur en patroon nog te bepalen door bouwheer). De dikte van de klinkers en opbouw ondergrond wordt bepaald in functie van het gebruik en doel.

#### *9.2 Terrassen gelijkvloerse appartementen*

Het terras op het gelijkvloers wordt afgewerkt met klinkers, kleur en type nog te bepalen door de bouwheer/architect.

#### *9.3 Overige terrassen*

De overige terrassen worden afgewerkt met keramische tegels op tegeldragers, kleur en type nog te bepalen door de bouwheer/architect. Deze producten zijn uiterst slijtvast en vlekongevoelig.

Alvast de voordelen van terrastegels t.o.v. bv. Bankirai:

- Goedkoper met een betere kwaliteit
- Maatvastheid
- Vorstbestendig
- Gemakkelijk in onderhoud
- Antislip
- Kleurvast

#### *9.4 Prefab-terrassen*

De onderzijde van de terrassen worden in architectonisch zichtbeton voorzien of gelijkwaardig. De rest wordt afgedekt door tegels of balustrade. Alle prefab terrassen hangen met stekverbinding via een koudebrugonderbreker in verbinding met de achterconstructie.

### III. AFWERKING

#### 1. Vloeren

##### 1.1 Gemeenschappelijke delen

Voor de technische ruimten en kelders wordt een bevoering voorzien van gepolierde beton. Alle trap/lifthalen hebben een keramische tegelvloer.

##### 1.2 Private delen

De appartementen worden opgeleverd met een cementchape, waarbij in principe een hoogte overblijft van 15 mm voor de afwerkvloer. Met deze maat kan de koper nog alle kanten op. Alleen indien strikt door de koper gewenst en voortijdige mededeling, kunnen de chapediktes dikker (dunner is onmogelijk) worden om verschillende materialen (in het geval van extreme verschillen) in gelijke passen op elkaar af te stemmen. De plaatsing van de vloerbekleding zal steeds gebeuren nadat de minimale uithardingstijd volledig verstreken is. De architect zal aangeven waar mogelijk een definitieve uitzetvoeg (speciaal profiel in de tegels) dient voorzien te worden in de vloerbekleding.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper voor zijn/haar privatieve delen zelf een keuze mogen maken bij een door de bouwheer opgegeven leverancier. Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst. Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek. Deze meerkost is ten laste van de koper.

Aangezien zich altijd vloerverwarming bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar van scheurvorming ten gevolge van krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen ( $Uitzetting/krimp = 0,0012 \text{ mm}/^{\circ}\text{C}/\text{m}^1$ ). Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 15 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer).

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van volgende vloeren voorzien :

**In de appartementen wordt overal een keramische stenen vloer voorzien met volgende handelswaarden voor de levering:**

**Vloeren: 40,00 Euro/m<sup>2</sup>**

**Plinten: 10,00 Euro/lm**

Voor de bepaling van de basis plaatsingskost wordt uitgegaan van een plaatsing van tegels maximaal formaat 50/50 in rechthoekig verband gelijmd. Eventuele meerkosten voor plaatsing van tegels buiten dit formaat of in een ander verband (bv. Diagonaal verband, plaatsen van ruitjes tussen de tegels, plaatsing in mortelbad, enz) zijn ten

laste van de koper. Standaard voorziene voegen zijn ofwel grijs (cementkleur) of wit. Andere keuzes qua kleur voegen kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

Indien door de koper gekozen wordt voor parket en of laminaatvloeren dient rekening gehouden dat deze in eigen beheer door de koper dient geplaatst, na oplevering van het appartement. De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de plaatsing ervan, noch omtrent het resultaat, noch met betrekking tot garanties. In dit geval wordt er een minprijs van 21 eur/m<sup>2</sup> (netto-oppervlakte) toegepast voor de vloeren, en 4 eur/lm voor de plinten (netto lopende meters).

## 2. Wandafwerking

### 2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de kelders en technische ruimten worden, wat betreft de metselwerkwallen, opgebouwd uit betonblokken, achter de hand opgevoegd of gelijkwaardig. De betonnen wanden worden proper bekist. Voor al deze wanden zijn geen schilderwerken voorzien. De overige muren en plafonds van de inkomhal en traphallen worden bezet en geschilderd in een kleur naar keuze van de bouwheer/architect.

### 2.2 Privatieve delen

Alle wanden van de appartementen worden behangklaar (gepleisterd en klaar om door de schilder geplamuurd en geschuurd te worden) opgeleverd, hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken, hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij afgelmd bij toepassing van kalkzandsteen of gipsblokken. Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekbeschermers. 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, gyproc, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling van het schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer/promotor.

In de badkamer wordt faïence voorzien tot plafondhoogte en eindigend op een volle tegel, standaardformaat tot 30/60, in recht verband (speciale patronen, plaatsing van natuurstenen wanden, afwerking sanblocs, speciale afwerkingen aan bad en/of douche, ... zullen deel uitmaken van een verrekening). Tussen de keukenkastjes en in het toilet worden geen faïence voorzien.

Tevens voorziet de bouwheer de afkasting van het ligbad, de glazen doucheschermen, de waterdichtingsdoeken ter plaatse van de metselwandzuides langs douche en bad, een afgekast hangtoilet en de hoekprofielen voor de tegels. Dit wordt zoveel als mogelijk geplaatst volgend uit de basisplannen die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst. Wijzigingen aan de plannen of toestellen kunnen bijgevolg aanleiding geven tot meerprijzen.

Bij keuze van een inloofdouche (uitvoering zonder douchekuij – ingewerkt in de tegels), zullen alle bijkomende dichtingskosten (waterdichte (vloer)inkuiping en een drainering (Kerdimat) voor de wanden voor de koper zijn, en zal de koper tevens volledig verantwoordelijk zijn en blijven voor de waterdichtheid van deze inloofdouche. De bouwheer adviseert ten stelligste steeds het gebruik van een solide douchekuij (type acryl) die geplaatst kan worden met een minimaal hoogteverschil t.o.v. de vloer. Dit garandeert een 100 % waterdichtheid!

**De handelswaarde voor levering van de faïencebetegeling bedraagt 35.00 €/m<sup>2</sup>**

### 3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden schilderklar (gepleisterd en klaar om door de schilder geplamuurd en geschuurd te worden) opgeleverd. Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. De plafonds van de ondergrondse kelders en het technisch lokaal worden uitgevoerd in gladde grijs betonnen breedvloerplaten met zichtbare voegen. Het plafond van de appartementen wordt schilderklar (gepleisterd en klaar om door de schilder geplamuurd en geschuurd te worden) opgeleverd. Plamuur-, of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. 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, gyproc, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Door het gebruik van breedvloerplaten zal dit echter tot een minimum beperkt worden. Kosten voor herstelling van het schilderwerk of zelfs behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer/promotor.

### 4. Binnenschrijnwerk

#### 4.1 Deuren

Gemeenschappelijke delen:

- In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien van het type 'schilderdeur', welke aan de trapzaal kant worden geschilderd.

Privatieve ruimten:

- Alle binnendeuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, van het type 'schilderdeur' worden voorzien van schilderbladen, brandwerendheid (RF ½ h) en sloten in overeenstemming met de specifieke functies en van toepassing zijnde reglementering; aan de appartementszijde af te werken door koper.
- Mits meerprijs kan er een veiligheidsdeur voorzien worden.
- De binnendeuren in de privatieve ruimten, uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, zijn voorzien van een slot en een aluminium of inox-look kruk. De binnendeuren zijn niet geschilderd.
- De deurbladen worden onderaan met een opening van +/- 1 cm t.o.v. de vloer geplaatst, om voldoende luchtcirculatie te garanderen (in functie van de EPB-regelgeving).
- Op vraag van de koper (mits supplement) kan deze spleet eventueel ook vervangen worden door een bijpassend doorvoerrooster.

- Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de projectontwikkelaar.
- **Handelswaarde van alle binnendeuren in private delen: 240 € excl. BTW, geleverd en geplaatst.**

#### *4.2 Raamtabletten – binnendeurtussendorpels*

Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt. Aan alle overige ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een raamtablet geplaatst in natuursteen of gelijkwaardig. Ter plaatse van alle binnendeuren wordt standaard geen tussendeurtablet geplaatst (ook geen uitsparingen in de chape voorzien voor gebeurlijke latere plaatsing deurtabletten).

### **5. Schilderwerken**

In de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien. De gemeenschappelijke delen worden wel geschilderd.

### **6. Trapafwerking**

De trappen worden afgewerkt met natuursteen of granito of gelijkwaardig. De trappen worden voorzien van leuning, vormgeving en kleur te bepalen door bouwheer/architect.

### **7. Tuinaanleg**

Bij de tuin wordt een terras met klinkers opgeleverd, zoals op plan aangeduid. De wortelzones worden klaar gelegd voor aanleg. De wortelzones worden volledig onbezaaid/onbeplant opgeleverd.

De tuin wordt afgesloten met een draad-afsluiting voorzien van een haag.

De omgevingswerken (overige verhardingen) worden aangelegd onmiddellijk na de volledige beëindiging van de bouwwerken.

De beplantingen worden pas voorzien in het eerste plantseizoen volgend op het einde van de omgevingswerken (lente of herfst). Indien de gemene delen van het gebouw opgeleverd worden in een seizoen waarin er nog niet kan geplant worden, dan zal de tuin het voorwerp uitmaken van een aparte oplevering en kan de oplevering van het gebouw om die reden niet geweigerd worden. De beplanting wordt geleverd met groeigarantie voor een groeiseizoen: afgestorven planten worden vervangen zonder meerprijs. Teneinde de nieuwe beplantingen voldoende te kunnen opvolgen en bewateren, neemt de bouwheer het onderhoud van de tuin te zijnen laste tot en met de eerste 30 september volgend op de beëindiging van de aanplantingswerken. De gemeenschap van eigenaars dient wel kosteloos elektriciteit en water te voorzien.

### **8. Brievenbussen**

Aan de straatzijde worden brievenbussen voorzien, conform de vereisten van de post. De brievenbussen krijgen een inwerpklep en een met sleutel bedienbare uitneemopening. Verder zal er aan de inkom van het trappenhuis een gemeenschappelijke videofoon worden voorzien, belknoppen gecombineerd met naamplaatjes.

## 9. Afwerking inrijpoort

Rechts van het gebouw bevindt zich de doorrit naar de achter gelegen autostaanplaatsen en garageboxen.

De garageboxen zijn voorzien van een automatische sectionaalpoort.

## IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

### 1. Algemene nota

De onderstaande beschrijving van de technieken is gebaseerd op een basisinstallatiepakket. Indien de koper extra technieken wil bestellen, zal hier rekening mee gehouden worden in de mate van het mogelijke en in functie van het verloop der werken. De koper dient dit evenwel tijdig te melden aan de architect die belast is met het opstellen van het afwerkingsdossier. Hieruit zal blijken of de basisinstallaties moeten verzaamd of uitgebreid worden. De bijkomende kosten voor deze meerwerken zullen door de bouwheer begroot worden, en worden na akkoord van de koper dan ook doorgerekend aan de koper.

### 2. Elektriciteit

#### 2.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Vóór het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

#### 2.2 Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de bouwheer/architect. In de gemene delen wordt daarnaast een noodverlichtingsinstallatie voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

De elektriciteitsverdeling van de gemene delen (verlichting trap, liftbordes, lift, fietsenberging, technische ruimten, eventueel andere gemeenschappelijke delen ...) wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter.

#### 2.3 Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter op dag- en nachttarief welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA). De schakelaars en stopcontacten zijn van het standaard inbouwtype, type Niko (of gelijkwaardig) – kleur wit. Een volledige videfooninstallatie met individueel videoscherm (kleur) wordt voorzien. Het scherm wordt geplaatst in de living van het appartement, naast de deur richting de nachthal. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. De videofonie-installatie staat in contact met het deurslot van de traphal deur beneden.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Verder zullen schakelaars, stopcontacten, lichtpunten... geplaatst volgens plan van de architect, het aantal wordt in onderstaande tabel samengevat:

<b>LICHTPUNTEN EN STOPCONTACTEN PER APPARTEMENT</b>	Buiten	Inkomhal	Gasten toilet	Woonkamer/eetruimte	Keuken	Bergruimte	Hoofdslaapkamer	Kinderkamer 1	Kinderkamer 2	Badkamer	Terras
Deurbel	1										
Buiten lichtpunt											1
Lichtpunt		3	1	2	1	1	1	1	1	1	
Voeding handdoekradiator										1	
Bediening lichtpunt		2	1	2	2	1	2	2	2	2	1
Stopcontact		1		8	4	4	4	4	4	2	
UTP-aansluiting				1			1	1	1		
COAX-aansluiting				1			1	1	1		
Thermostaat				1							
Voeding oven + microgolf					2						
Voeding fornuis					1						
Voeding afzuigkap					1						
Voeding vaatwasser					1						
Voeding ventilatiesysteem						1					
Voeding spiegelkast/verlichting										1	
Zekeringskast											1
Videfoon				1							
Rookmelder		1									
Buiten stopcontact											1

### 3. Verlichting

#### 3.1 Buiten

Aan de inkomdeuren van het gebouw, het toegangspad tot de inkomdeuren, de publieke ruimten, de oprit, de fietsenberging en de autostaanplaatsen worden geautomatiseerde buitenverlichting-armaturen voorzien. Aan elk terras komt er een identiek buitenverlichtingsarmatuur, per appartement te bedienen van binnenuit en aangesloten op de individuele installatie én meter. De keuze van deze armaturen berust bij de bouwheer/architect. Per terras wordt tevens één buitenstopcontact voorzien.

#### 3.2 Binnen

Enkel in de gemeenschappelijke delen (ondergrondse kelders, technisch lokaal, traphal) zijn verlichtingsarmaturen voorzien, alsook noodverlichting. De noodverlichting is uit te voeren conform de plannen van de architect, die op basis van het advies van de brandweer zijn opgemaakt.

#### 3.3 Telefoon

Ten behoeve van de aansluiting op het openbare telefoonnet, is een telefoonstopcontact of UTP-kabel voorzien in de woonkamer.

#### 3.4 Radio-en TV-distributie

De aansluitkabels van Proximus en Telenet, komen beiden vanuit de tellerruimte via een kanaal de berging van het appartement binnen. Per appartement worden in alle slaap- en woonkamers één coax aansluiting en één UTP-aansluiting voorzien. Deze eerste kan zowel voor analoge als digitale tv worden gebruikt, deze tweede voor digitale tv, internet en telefonie.

### 4. Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in Aluminium/Vernet Polyethyleenbuis of gelijkwaardig. Alle afvoeren worden uitgevoerd in HDPE-buizen of pvc-buizen of gelijkwaardig. Alle aflopen, behalve deze voor wc's, zijn bestand tegen hoge temperaturen. Elk appartement heeft een individuele watermeter (in de gemeenschappelijke tellerruimte) voorzien van een afsluitkraan en een terugslagklep. De ganse installatie, met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren, wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd. Toevoer- en afvoerleiding voor de wasmachine zijn voorzien in de berging. Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen en toebehoren (kranen, afsluitkraantjes, sifon, afvoerstop, ophangbouten/beugels, bad/douchesteunen, zeepbakjes, wc-rolhouders, wc bril, (inbouw)jachtbak wc, badkamermeubel, douchebak, wc ...) werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. In de basisaankoop prijs van het appartement is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen, en dit alles op basis van een standaard plaatsing der toestellen.



Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of indien er bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk en desgevallend studiewerk, alsook met eventueel bijkomende afwerkingskosten en/of plaatsingskosten (bv. inloofdouche met betegelde vloer, douche met inox afvoergoot, plaatsen inbouwkransen i.p.v. opbouw, plaatsen individuele drukverhogingspomp, ondermetselen van bad, aanwerken van sanblocs, .....). Deze gevraagde wijzigingen kunnen mogelijk ook aanleiding geven tot verlenging van de vooropgestelde uitvoeringstermijnen.

**Particulierprijs voor “levering van sanitaire toestellen”: 4.500 EUR.**

Belangrijk: het Gebert systeemfix inbouwelement voor het toilet maakt tevens deel uit van het bovenstaand budget voor levering van sanitaire toestellen! Er worden sowieso overal hangtoiletten geplaatst!

## 5. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas. De individuele gastellers worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

Er wordt een gesloten condensatie-gaswandketel geplaatst, met ingebouwde doorstromer en met gedwongen rookgasafvoer en luchttoevoer.

In de verschillende woonvertrekken wordt vloerverwarming geïnstalleerd in de chape. De combinatie van de hoogrendementsgaswandketel met lage temperatuur vloerverwarming is een energiezuinige verwarmingsmethode die samen met het ventilatiesysteem en de optimaal geïsoleerde buitenschil zorgt voor een laag energieverbruik.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen:

Bij een buitentemperatuur van –10 graden C.

Woonkamer/keuken	22°C
Slaapkamers	20 °C
Badkamer	24 °C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat met weekprogramma zodat een economische werking bekomen wordt. Mits meerprijs is het mogelijk om voorzieningen te treffen om later (indien nodig) een afzonderlijke regeling te maken voor de slaapkamers, er wordt dan een buis met trekdraad voorzien van elke kamer naar de collector vloerverwarming. Dit maakt het mogelijk om later zonder breekwerk een afzonderlijke regeling te plaatsen voor elke slaapkamer met een gemotoriseerde thermostatische kraan op het bedoelde circuit en een (klok-)thermostaat in de kamer (de (klok)-thermostaat, leiding (buis met trekdraad en thermostatische kraan en stopcontact zijn niet voorzien in de verkoopprijs, evenals de plaatsing ervan).

Voor de badkamers werd een extra stopcontact voorzien om de plaatsing van een bijkomende elektrische (sier-)radiator (of handdoekdroger) te plaatsen (niet voorzien in de verkoopprijs).

Belangrijk: bepaalde sanitaire toestellen (bv. Raindance, zijspoeiers, whirlpools, showertowers, ...) hebben een grotere behoefte aan warmwatervoorziening, dit kan tot gevolg hebben dat de verwarmingsketel verzwaard dient te worden, of een extra boiler voorzien dient te worden. Elke meerkost hiervan is voor rekening van de koper.

## 6. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. Voor de toestellen betreft het een standaardpakket van inox-spoelbak en elektrische apparaten, te weten: schoorsteendampkap, inbouwoven en inbouwkoelkast met vriesvak, geïntegreerde vaatwasmachine, keramische kookplaat.

De keuken wordt uitgerust met een recirculatie-dampkap.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

**Particuliere handelswaarde voor “levering en plaatsing keuken, inbegrepen toestellen”:**

**9.000 EUR**

**voor het dakappartement 7.500 EUR**

## 7. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over 1 lift, conform de nieuwe Europese richtlijn toegankelijkheid (rolstoelvriendelijkheid). De afwerking zal verder door de bouwheer/architect bepaald worden.

Teneinde beschadiging door onderaannemers en verhuizers te vermijden, zullen de liften slechts in werking gesteld worden bij de oplevering van de gemene delen, zelfs al zijn er daarvoor al privatieve appartementen bewoond. Het niet in gebruik gesteld zijn van de liften kan geen reden zijn om de oplevering van een appartement te weigeren. In voorkomend geval mogen privatieve eigenaars – mits schorsing van de contractuele uitvoeringstermijnen – ervoor kiezen om de oplevering uit te stellen tot na de inwerkingstelling van de lift.

## 8. Ventilatiesysteem

### • Toevoer en afvoer van ventilatie (systeem D)

De vervuilde lucht wordt afgezogen in de natte ruimtes (toiletten, badkamer, berging, keuken) en via een warmtewisselaar ingeblazen in de woon- en slaapkamers. Dit resulteert tot een zeer lage warmteverspilling en veel warmteterugwinning. Dit systeem zal permanent voorzien van een minimale luchtverversing volgens de norm. Extra debiet kan met een 3 standenschakelaar manueel aangepast worden. Raamroosters worden daarom ook niet voorzien.

Om het psychologisch comfort te waarborgen, blijft het altijd nog mogelijk om ramen/deuren te openen. In elke slaapkamer zal minstens één raam van draai/kip voorzien worden.

De afzuigkappen in de keuken zijn alleen voorzien van binnenfilter en een koolstoffilter zonder afvoer naar buiten (recirculatie).

## V. AFGIFTE SLEUTELS EN PLAATSEN DEFINITIEF SLOT

De bouwheer behoudt zich het recht voor om de definitieve sloten te plaatsen van de voordeur, de achterdeur en de schuifdeuren op elk ogenblik dat hij wenst. Na de betaling van het saldo van de facturen en de vrijgave van de borg kan de woning in gebruik genomen worden door de koper en pas dan worden de sleutels overhandigd.

Dit lastenboek werd opgemaakt op ....../....../2019 en bevat .... genummerde pagina's. De hier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

BTW, registratie- en notariskosten.

- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, riolering, internet, .... (zie art. 1.3)
- Vestiairekasten, gordijnkasten, meubels, schilderwerken, andere inrichting, verlichting (behoudens waar anders beschreven)
- Overig meubilair
- Zonnewering, zonnetenten
- Telefooninstallaties
- Tv-installaties

Dit document wordt in ... exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in dit lastenboek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, welke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

Datum: De koper(s): (voorafgegaan door gelezen en goedgekeurd)	Datum: De verkoper: Barts bvba Vertegenwoordigd door Paul Verheyen
--	--

## VI. LEVERANCIERSLIJST

Sanitair:

**DESCO**

Bijkhoevelaan 2-4, 2110 Wijnegem

Tel.: 03/326 33 33

Email: [info@desco.be](mailto:info@desco.be)

[WWW.DESCO.BE](http://WWW.DESCO.BE)

Openingsuren:           Maandag - zaterdag: 9-18 uur  
                                  Woensdag: 9-20 uur

Keukens:

**KEUKENS BOGAERT**

Mevrouw Naomi Bogaert

Voorhout 69a, 9190 Stekene (baan Sint-Niklaas - Hulst)

Tel.: 03/790 10 70   Rechtstreeks: 03/790 10 76

Email: [Naomi@keukensbogaert.be](mailto:Naomi@keukensbogaert.be)

[WWW.KEUKENSBOGAERT.BE](http://WWW.KEUKENSBOGAERT.BE)

Openingsuren:           Maandag - zaterdag: 10-18 uur  
                                  Zondag: 14-18 uur  
                                  Woensdag gesloten

**BUILDSMART**

Mevrouw Gundula Van Wichelen

Doelhaagstraat 77/4, 2840 Rumst

Tel.: 0485/ 65 44 02

Email: [gundula@buildsmart.be](mailto:gundula@buildsmart.be)

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

Openingsuren:           Maandag - zondag: 9 - 21 uur

Binnendeuren:

**INTERIEUR LAMOEN**

Meneer Bavo Lamoen

Rupelweg 2, 2850 Boom

Gsm: 0486/ 17 89 75

Email: [mail@interieurlamoen.be](mailto:mail@interieurlamoen.be)

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

Enkel op afspraak

Tegels en faïence: **RG TEGELFABRIEK ROSSEAU**  
Liersebaan 206, 2240 Zandhoven  
Tel.: 03/485 50 35  
Email: [toonzaal@rgtegel.be](mailto:toonzaal@rgtegel.be)  
[www.rgtegel.be](http://www.rgtegel.be)  
Openingsuren:           Maandag - vrijdag: 09.30–18 uur  
                                  Zaterdag: 9-17 uur

Gelieve telkens voorafgaandelijk een afspraak te maken opdat u optimaal kan geholpen worden en duidelijk te vermelden dat het over het project "Wimilo" gaat!

Heel belangrijk: Mocht u moeilijkheden ondervinden in de contactopname of communicatie of dienstverlening van een leverancier, gelieve ons dit A.U.B. onmiddellijk te melden aangezien wij optimale service verlangen van onze leveranciers in aansluiting op ons streefdoel om optimale service te verlenen aan onze klanten!