



# WONING EN URBAN VILLABOUW LASTENBOEK

## Urban Villa

**Bouwplaats: Heist op den Berg,  
residentie Heistse Bossen**

**Appartement nr :**

**Bouwbedrijf Janssens-Claes N.V.  
Molenbaan 11  
B-2290 Vorselaar  
Tel.: 014-51 14 19  
Fax 014-50 04 23  
RPR Turnhout  
BTW BE 461.379.411  
Reg. nr.02/28/00  
BNP Paribas Fortis BE38 2300 4180 2572**

# Inhoudsopgave

1.	ALGEMEEN.....	3
2.	Vorbereidende werken.....	8
3.	Ondergrondse ruwbouwwerken.....	8
3.1.	Grondwerken.....	8
3.2.	Funderingswerken.....	8
3.3.	Ondergrondse ruwbouwstructuur.....	8
3.4.	Ondergronds metselwerk.....	9
3.5.	Rioleringsnetten en regenwaterrecuperatie.....	9
4.	Bovengrondse ruwbouwwerken.....	9
4.1.	Beton.....	9
4.2.	Bovengronds metselwerk.....	9
4.3.	Gevels.....	10
4.4.	Dakwerken.....	10
4.5.	Buitenschrijnwerk.....	10
4.6.	Terrassen.....	10
4.7.	Garages en staanplaatsen.....	10
4.8.	Bergplaatsen.....	11
5.	Afwerking van de gemeenschappelijke delen.....	11
5.1.	Gemeenschappelijke inkomhal en traphallen.....	11
5.2.	Kelders.....	11
5.3.	Omgevingsafwerking.....	11
6.	Afwerking van de privatieve delen.....	12
6.1.	Vloer – en wandtegels.....	12
6.2.	Chape en pur.....	12
6.3.	Bezettingswerken.....	12
6.4.	Binnendeuren.....	12
7.	Technische installaties.....	13
7.1.	Videfoon / belinstallatie / brievenbussen / teledistributie / telefonie.....	13
7.2.	Liftinstallatie.....	13
7.3.	Brandvoorzorgsmaatregelen.....	13
7.4.	Isolatie Hydro.....	13
7.5.	Rook- en verluchtungskanalen.....	14
7.6.	Ventilatie.....	14
7.7.	Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie.....	14
7.8.	Elektriciteit.....	14
7.9.	Sanitair.....	15
7.10.	Keukeninstallatie.....	15
7.11.	Zonnepanelen.....	16

# **1. ALGEMEEN**

## **Projectbeschrijving**

Het betreft de bouw van 3 urban villas, telkens bestaande uit 13 appartementen met elk een eigen privaat tuintje of ruim terras, in een open landschapstuin. Alle appartementen hebben een ondergrondse garage met sectionaalpoort of een autostandplaats. In de kelder zijn er voor de appartementen ook bergplaatsen voorzien die eveneens te koop worden aangeboden. Een kwalitatief hoogstaande afwerking wordt verzekerd, met inspraak van de kopers.

Bijgevoegde plannetjes zijn informatief en kunnen nog wijzigen naar indeling op vraag van de kopers. Alle weergegeven maten zijn informatief en ter plaatse na te meten. Bij ondertekening van de aankoopovereenkomst wordt per appartement een definitieve versie van de indeling ondertekend.

Alle weergaven in 3D beelden zijn louter informatief om een beeld te krijgen op het project, het materiaalgebruik noch het uitzicht zijn bindend.

## **Plannen**

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter 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 zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van het algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

## **Toezicht op de uitgevoerde werken en technische studies**

Betreffende Architectuur wordt het toezicht op de ruwbouwwerken uitgevoerd door De Architecten nv te Lier. Betreffende de stabiliteit worden de studie en het toezicht uitgevoerd door Werner Mertens uit Zoersel. Het ereloon van architect en ingenieur 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. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

## **Nutsvoorzieningen.**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, tv...) zijn niet in de verkoopprijs begrepen 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 met 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 de nutsaansluitingen.

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

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht om binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte goed. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake 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 worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de koop 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, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van leveranciers of onderaannemers enz. 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 plaatsingskosten is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

## **Wijzigingen door kopers**

Wanneer de koper, om welke redenen ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer/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 kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerkingen kunnen aanleiding geven tot termijn verlenging tot 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 voor de oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (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 een gedeelte van het betreffende budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden. Zulke zaken zullen echter na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de Koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitgevoerd aan het goed, geldt dit als aanvaarding van de oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks 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 mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelingen toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet met schriftelijk zijn bekrachtigd.

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 expliciet in het bestek genoteerd werden door de verkoper ondertekend.

### **Afsluitingen/bezoek van de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijk toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats zouden kunnen voordoen.

### **Oplevering.**

Elk appartement zal door de bouwheer proper worden opgeleverd. D.w.z. vrij van enig werf materiaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan de werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper een grondige schoonmaak van het appartement dienen uit te voeren. Deze schoonmaak is ten laste van de koper.

### **Energieprestatieregelgeving.**

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft volgens deze regelgeving een energieverlaggever aangesteld. De energieverlaggeving wordt uitgevoerd door Thirion Engineering bvba te Lier.

## **Verzekeringen en risico-overdracht**

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis tot de voorlopige oplevering. 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 desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

## **Tienjarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1792 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 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 schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek)

## **Tegenstrijdigheden**

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde: 1. Basisakte (indien van toepassing) 2. Aankoopakte 3. Compromis 4. Verkooplastenboek 5. Compromis plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen) 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.

## **Subleveranciers van de bouwheer/promotor**

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

## **Weerverletdagen**

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 en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

## **Zettingen**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper. De bouwheer is gehouden vooraleer schilderwerken uit te voeren, een glasvlies te plaatsen over alle te schilderen oppervlakten. Verzaakt de koper zich hieraan heeft hij geen recht op reclamatie betreffende scheuren of barsten.

## **Veiligheidscoördinator**

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het post-interventie dossier.

## **2. Voorbereidende werken**

Hieronder wordt verstaan alle werken die nodig zijn om de werkzaamheden te kunnen aanvatten. Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning, door een erkend landmeter. De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten koste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie zijn ten koste van de koper.

## **3. Ondergrondse ruwbouwwerken**

### **3.1. Grondwerken**

De grondwerken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

### **3.2. Funderingswerken**

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bij belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

### **3.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur**

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn bijgevolg zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent en zijn dusdanig behandeld dat een perfecte waterdichtheid van de keldermuren verzekerd is.



De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de bouwheer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden.

### 3.4. Ondergronds metselwerk

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in betonblokken, achter de hand gevoegd.

### 3.5. Rioleringsnetten en regenwaterrecuperatie

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput. Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelinginstallatie, ...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap der eigenaars zijn. Er is ook een uitgebreid regenwaterrecuperatiesysteem voorzien, met 2 putten van 7500 l per blok. Alle toiletten en alle buitenkraantjes worden gevoed met regenwater.

## 4. Bovengrondse ruwbouwwerken

### 4.1. Beton

Alle funderingen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels. Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapslede, kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken.

### 4.2. Bovengronds metselwerk

De binnenwanden, voor zover deze niet dragend zijn, worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlakte of snelbouwstenen 9cm dikte welke worden bezet. Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in betonblokken/ silicaatsteen/ beton of snelbouwstenen dikte 14 cm. (dit te bepalen door de architect).

### 4.3. 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 buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen - een geïsoleerde spouwopening - een buitenspouwblad in metselwerk van gevelsteen rood bruin (merk Nelisenen type 70/4 Palladio, keuze van architect.)-dunbed gemetst in wildverband. Het type gevelsteen of -bekleding, verband en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect.

### 4.4. Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, isolatie en daarop de nodige dichtingslagen.

### 4.5. Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in PVC buitenschrijnwerk geplaatst door een gespecialiseerd plaatsingsteam. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect en verkoper (dit zal een unibraun zijn, ral kleur 8022). Het buitenschrijnwerk zal voldoen aan de laatste nieuwe epb-wetgeving. De ramen worden nadien vakkundig aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Er worden blauwe hardstenen raamdorpels voorzien voor de ramen op hoogte. De deurdorpels op vloerniveau worden uitgevoerd eveneens in vlak geschuurde blauwe hardsteen uitgevoerd. De buitendeuren van de inkomhallen van het appartementsgebouw zijn voorzien van glas en siertrekker. Alle beglazingen van de privatieve delen zijn uit te voeren in isolerend glas met een k-waarde van  $1.0\text{W/m}^2\text{K}$ . De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van  $75\text{kg/m}^2$ . De gemeenschappelijke inkomdeuren zijn voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de corresponderende appartementen, verbonden aan deze hal via een videofoon.

### 4.6. Terrassen

De zelfdragende terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton, waarvan kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgende de keuze van de leidinggevende architect. De terrassen op platte daken worden uitgevoerd in tegels op tegel dragers, waarvan kleur en structuur worden bepaald door de architect. De terrasleuning worden uitgevoerd in veiligheidsglas, in aluminium profielen of in gemoffelde of geanodiseerde stalen profielen. Kleur en vormgeving wordt bepaald door de leidinggevende architect.

### 4.7. Garages en staanplaatsen

Ondergronds beschikken alle appartementen over een garage of staanplaats. De garages zijn voorzien van een led verlichting met lichtschakelaar, 2 stopcontacten en sectionaalpoort met motor en afstandsbediening. De staanplaatsen zijn in principe voldoende verlicht door de gemeenschappelijke verlichting van de garage.

## 4.8. Bergplaatsen

Ondergronds is er ook voor een aantal appartement een bergplaats voorzien. Deze bergeruimtes zijn individueel voorzien van led verlichting met lichtschakelaar en 1 stopcontact. De bergruimtes zijn afgesloten met een schildersdeur met deurklink en slot.

## 5. Afwerking van de gemeenschappelijke delen

### 5.1. Gemeenschappelijke inkomhal en traphallen

De architect maakt voor deze gemeenschappelijke inkomhallen een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

In de gelijkvloerse inkomhal, de traphallen, de trappen en de trapborden worden vloeren in Porcelanosa Manhattan Silver voorzien, met bijhorende plint. Tevens wordt over een lengte van 1 m een verzonken vloermat voorzien. In de gemeenschappelijke fietsenstalling en vuilnisberging is een grijze tegel voorzien, 45 cm x 45 cm.

De wanden en plafonds in de inkomhal en traphallen worden uitgevlakt en geschilderd, nadat alle privatieve delen zijn opgeleverd. De wanden naar de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtmetselwerk of zichtbeton.

In de gemene delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften, al dan niet brandwerende deuren voorzien. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag, acryllaag gesatineerd. Volgende gemene delen worden geschilderd: muren en plafonds inkomhal en traphallen, deuren in gemeenschappelijke delen, trapbalustraden, handgrepen en borstweringen. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

Alle appartementen worden voorzien van een gepantserde, brand en inbraak werende inkomdeur. De deuren zijn voorzien van 5 mobiele en 6 vaste stalen pinnen, gecodeerde sleutels en een kijkgaatje. Deze deuren halen zeer hoge thermische – en geluidsisolatie-normen en kunnen geruisloos openen en sluiten. Ze kunnen aan de binnenzijde naar keuze afgewerkt worden in 8 mogelijke kleuren.

### 5.2. Kelders

Alle wanden in de ondergrondse bergingen worden afgewerkt in beton, betonblokken of in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd. De plafonds in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in welfsels met gladde onderzijde niet geschilderd.

Voor de privatieve delen in de kelder worden schildersdeuren voorzien, te schilderen door de koper.

### 5.3. Omgevingsafwerking

De parking wordt afgewerkt in waterdoorlatende verharding. Daar waar terrastegels zijn voorzien worden deze gekozen door architect en verkoper zodat één globaal beeld bekomen wordt. De aanleg van de landschapstuin zal ook door de verkoper worden voorzien. De tuinen worden aangeplant met streekeigen groen in samenspraak met architect en gemeente. Private tuintjes worden niet verder aangeplant, hier wordt gras gezaaid of op vraag van de koper aangelegd met beplanting die tegen meerprijs door de tuinaanlegger kan voorzien worden.

## **6. Afwerking van de private delen**

### **6.1. Vloer – en wandtegels**

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren en plinten opgenomen voor de keuken, slaapkamer(s), leefruimte, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc en de berging. In de badkamer(s) wordt faience voorzien tot op volledige hoogte en volledig rondom (rechte plaatsing). Voor de toiletten worden muurtegels voorzien tot op 120 cm hoogte. De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide aannemer. Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer (Firma Mens te Herentals). Voor ieder appartement is een budget voorzien. Voor appartement A.X.X. bedraagt het budget XXXXXX€.

### **6.2. Chape en pur**

In alle ruimtes wordt eerst 10 cm EPS gespoten, op het gelijkvloers 13 cm EPS. Daarop wordt de vloerverwarming gelegd en daarna volgt nog 6 cm gewapende chape. Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp. Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm. 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 voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

### **6.3. Bezettingswerken**

Alle wanden van de appartementen worden behang klaar opgeleverd, hetzij door middel van bezetting op de metselwerken, hetzij door middel van een uitvlak laag op de betonwanden, hetzij door het affilmen van de gipswanden. De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlak laag in witte bepleistering conform nomen WTCB.

### **6.4. Binnendeuren**

De binnendeuren worden uitgevoerd in voorgelakte deuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. Particuliere aankoopprijs 350 euro/stuk exclusief btw. Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een natuurstenen raamtablet geplaatst. De diepte van de raamtabletten bedraagt maximaal 20 cm. Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.

## 7. Technische installaties

### 7.1. Videfoon / belinstallatie / brievenbussen / teledistributie / telefonie

Een volledige videfooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot van de inkomdeur. Via de videolfoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden. De binnenpost bestaat uit een ontvangst-communicatie-hoorn en videoscherm. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidsignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers. In de inkomhallen wordt een brievenbusensemble gebouwd, met ingebouwde belplaat en appartement nummering. Tevens wordt een sleutelplan opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen. Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement. De kosten van aansluiting, van aanvraag tot abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

### 7.2. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over een lift voor 9 personen. De lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoord aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd voor indienststelling. De kleur en afwerking worden bepaald door de leidinggevende architect. De lift zal pas in gebruik worden gesteld na goedkeuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

### 7.3. Brandvoorzorgsmaatregelen

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elke trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankooprijks, de plaatsingskosten en dergelijke, ten lasten van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privatieve elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

### 7.4. Isolatie Hydro

Alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkaardige folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties. Thermisch worden alle spouwmuren geïsoleerd met 10 cm PU. Het glas is W/m<sup>2</sup>K 1,0. Op de vloeren wordt gespoten EPS isolatie gebruikt in functie van de dikte conform verslaggeving EPB. Er wordt rekening gehouden met de geldende EPB-normen. De EPB verslaggeving wordt door Thirion Engineering bvba verzorgd. Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

## 7.5. Rook- en verluchtungskanalen

In de appartementen wordt er voorzien:

Verluchting van badkamer, wc, eventuele douchekamer en berging(en) via natuurlijke verluchting of via verluchtungskanalen of rechtstreeks door de buitenmuur. Ten behoeve van de keukendampkappen worden afvoerkanalen voorzien door de gevel of door het dak daar waar mogelijk (schachten). Er wordt rekening gehouden met de geldende EPB-normen. In elk appartement wordt 1 rookmelder voorzien.

## 7.6. Ventilatie

Als ventilatiesysteem wordt geopteerd voor het C + systeem van Renson. Er wordt gewerkt met een systeem EVO Health box II. Dit is een efficiënt systeem dat werkt via automatische toevoerroosters, type Renson Invisivent<sup>ev0</sup>, boven de ramen. Het verdrijft de vervuilde, vochtige lucht uit het appartement en vervangt die door verse buitenlucht. Het appartement wordt als het ware gespoeld met verse buitenlucht. Door enkel te ventileren waar en wanneer het nodig is, wordt energie bespaard.

## 7.7. Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie

De vloerverwarming en warmwaterproductie is individueel. Het verwarmingssysteem is voorzien op basis van een uiterst performant en comfortabel warmtepompsysteem op basis van een lucht-water warmtepomp. Het betreft een individueel systeem waarbij elk appartement zijn eigen binnen - en buitenunit ter beschikking heeft. Elk appartement wordt voorzien van een eigen boilervat dat door de installateur zal worden gedimensioneerd. Dit buffervat zorgt tevens voor de voorziening van het sanitair warm water. Alle ruimtes, leefruimte, slaapkamers, badkamer(s), keuken en wc's, zijn voorzien van een vloerverwarming. Enkel in bergingen worden geen leidingen voorzien.

## 7.8. Elektriciteit

De lichtpunten, drukknoppen en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de bouwheer in samenspraak met de elektrische installateur. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het teller lokaal elektriciteit (gelijkvloerse verdieping). De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant. De elektrische punten die standaard worden voorzien in een appartement zijn uitgewerkt op bijgevoegd plan en detaillijst van de installateur.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen, voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat onder meer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift. De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast op het gelijkvloers (electriciteitsberging) - De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentiëlschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden

zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, witkleurig en van een modern design. De installatie bevat geen armaturen in de private gedeelten.

#### Gemene delen

in de gemene delen worden volgende zaken voorzien wat betreft elektriciteit:

- Buitenverlichting aan de gevel met sensor ter hoogte van de inkomdeur
- Buitenverlichting aan gevel met sensor ter hoogte van de inkomdeur van de fietsenstalling
- De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld.
- De verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect.
- Noodverlichtingstoestellen volgens de voorschriften van brandweer
- Aangepaste armaturen in ondergrondse parking, verlichtingsniveau volgens geldende normen
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel
- De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

### 7.9. Sanitair

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in meerlagen buizen. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak. Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Voor appartement A.X.X is XXXXXX € voorzien. De sanitaire toestellen zijn te kiezen bij Sanik te Geel. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoopprijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Tekeningen en commerciële plannen zijn louter figuratief.

### 7.10. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: dampkap, oven, kookplaat, koelkast en vaatwasser. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de bouwheer. Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk of gelijkwaardig. Keukens dienen gekozen te worden bij Krijnen Keukens te Oostmalle.

De particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing van de keuken in de 1 slaapkamerappartementen 7.500 € exclusief BTW, voor de 2 slaapkamerappartementen

8.500€ exclusief BTW en voor de appartementen op 2<sup>e</sup> verdieping: 10.500 € exclusief BTW. Tekeningen en commerciële plannen zijn louter figuratief.

### 7.11. Zonnepanelen

Elk appartement beschikt over zijn eigen zonnepaneleninstallatie. Voor de 1 en 2 slaapkamerappartementen is telkens een installatie voorzien van 6 panelen. Voor de appartementen op de 2<sup>e</sup> verdieping is een installatie van 8 panelen voorzien. Alle panelen zijn van het merk CSUN of gelijkwaardig en hebben een vermogen van 265 Wp. Ook voor de gemeenschap is een installatie van 6 panelen voorzien om de gemeenschappelijke binnen – en buitenverlichting en de lift te voeden. Iedere installatie heeft zijn eigen omvormer van het merk Goodwe, met 10 jaar fabrieksgarantie. De omvormers worden geplaatst in de berging van ieder appartement.

De koper verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek 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, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

De koper,

De verkoper,



## LEVERANCIERS:

Krijnen Keukens	Hoogstraatsebaan 84, 2390 Oostmalle <a href="http://www.krijnen.be">www.krijnen.be</a>	Luc Mertens <a href="mailto:lucm@krijnen.be">lucm@krijnen.be</a> 0491/07 73 85
Firma Mens nv Vloeren en wandtegels	Cardijnlaan, 74, 2200 Herentals <a href="http://www.mensnv.be">www.mensnv.be</a>	Staf Davidson 0475/28 23 47
Sanik nv Sanitaire toestellen	Antwerpseweg 86, 2440 Geel <a href="http://www.sanik.be">www.sanik.be</a>	Toonaal <a href="mailto:info@sanik.be">info@sanik.be</a> 014/58 86 70
Admeco bvba Binnendeuren	Vogelzang 1, 2440 Geel <a href="http://www.admecobvba.be">www.admecobvba.be</a>	Jan 0493/49 39 99
Opteco bvba Zonnepanelen en Warmtepompen	Nijverheidspark 5/2, 3580 Beringen <a href="http://www.opteco.be">www.opteco.be</a>	Jacques Janssens 0475/43 14 19