



lino

Appartement/Woning:

Autostaanplaats:

Berging:

Inhoudsopgave Lastenboek

Hoofdstuk 1 – Algemeen	6
1.1. INLEIDING	6
1.2. BESCHRIJVING	6
1.3. BETALING	8
Hoofdstuk 2 – Omschrijving van de werken.....	9
2.1 STUDIES	9
2.2 RUWBOUWWERKEN	9
2.2.1 Grondwerken	9
2.2.2 Riolering.....	9
2.2.3 Betonwerken.....	10
2.2.3.1 Funderingen	10
2.2.3.2 Bouwwerken in beton	10
2.2.3.3 Bouwwerken in Staal	10
2.2.4 Metselwerken	11
2.2.4.1 binnenmetselwerken.....	11
2.2.4.2 Gevels	11
2.2.4.3 Bestaande muren & tuinmuren (indien van toepassing)	11
2.2.5 Dakdichting	11
2.2.5.1 Platte daken	11
2.2.5.2 Dakwaterafvoeren.....	12
2.2.5.3 Terrassen	12
2.2.6 Buitenschrijnwerk en Beglazing	12
2.2.7 Borstwering terrassen en Trappleuningen	13
2.2.8 Omgevingswerken.....	13
Hoofdstuk 3 – Gemeenschappelijke Delen	14
3.1 INKOMDEUR GELIJKVLOERSE VERDIEPING	14
3.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DEUREN APPARTEMENTEN.....	14
3.3 SLUITWERK.....	14
3.4 BRIEVENBUSSEN.....	14
3.5 GARAGEPOORT	15
3.6 VLOERAFWERKING	15
3.7 WAND- en PLAFONDAFWERKING	15
3.8 SCHILDERWERKEN	15
3.9 BUITENAANLEG	16
3.10 SANITAIRE INSTALLATIE	16

3.11 CENTRALE VERWARMING	16
3.12 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	16
3.13 LIFTINSTALLATIE	17
3.14 BRANDPREVENTIE	18
Hoofdstuk 4 – Privatieve Delen	19
4.1 BINNENSCHRIJNWERK	19
4.2 KEUKENS	19
4.3 VLOERISOLATIE	19
4.4 CHAPE	20
4.5 VLOERAFWERKING	20
4.6 WANDBETEGELING	20
4.7 VENSTERTABLETTEN	21
4.8 BEPLEISTERING	21
4.9 SCHILDERWERKEN	21
4.10 BUITENAANLEG	21
Hoofdstuk 5 – Technieken	22
5.1 SANITAIRE INSTALLATIE	22
5.1.1 Algemeen	22
5.1.2 Sanitaire toestellen	22
5.2 CENTRALE VERWARMING	23
5.2.1. Algemeen:	23
5.2.2. Verwarmingsinstallatie	23
5.3 VENTILATIE	23
5.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	24
5.4.1. Algemeen	24
5.4.2.1 Woning	24
5.4.2.2 Appartementen	26
5.5 VIDEOFONIE/DEURBEL	28
Hoofdstuk 6 – Opmerkingen	29
6.1. PLANNEN	29
6.2. ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR	29
6.3. NUTSVOORZIENINGEN	29
6.4. MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDING	29
6.5. WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER	30
6.6. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS	30
6.7. AANSPRAKELIJKHEID EN GARANTIES	31
6.8. VOORVERWARMING VAN HET GEBOUW	31

6.9. ZETTINGEN VAN HET GEBOUW	31
6.10. WERFBETREDING – INTERVENTIE VAN DE KOPER.....	31
6.11. OPLEVERING.....	32
6.12. OPKUIS.....	32
6.13. LEVERANCIERS.....	32

Hoofdstuk 1 – Algemeen

1.1. INLEIDING

Ten einde de toekomstige eigenaars van de privatieven een duidelijk en beknopt overzicht te geven van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving, werd dit beschrijvend lastenboek ontwikkeld.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing.

Het verkooplastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De individuele kopers kunnen bij de bouwheer alle nuttige informatie bekomen omtrent het door hen gekocht project.

Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding van de architect, de ingenieur stabiliteit en de eigen projectleiding.

1.2. BESCHRIJVING

De Residentie "Lino" is gelegen tussen Kleerroos en Boerenkrijglaan, 2200 Herentals.

Custombuild realiseert hier 40 appartementen, een ruimte voor diensten en voorzieningen, een ééngesinswoning en een gekoppelde kelder. De kelder biedt plaats aan autostaanplaatsen, bergingen, fietsenstalplaatsen en technische lokalen. Bovengronds zijn er nog bijkomende fietsenstalplaatsen voorzien.

Het gebouw wordt in een tijdloze, frisse, luchtige en moderne architectuur opgetrokken. Iedere entiteit wordt volledig afgewerkt met duurzame, kwaliteitsvolle en gebruiksvriendelijke materialen. De doordachte planopbouw en binnen indeling, alsook de weloverwogen keuze van de materialen, staan borg om een optimaal comfort te verzekeren.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN, NBN en STS-normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en /of onafhankelijke en goedgekeurde laboverslagen.

Elk appartement is voorzien van:

- Inkom met videofoon: Aan de inkomdeur van het gebouw bevindt zich bij het bedieningsbord van de belknoppen een camera met ingebouwde parlofoon. Deze is verbonden met een monitor in elk appartement. Vanuit elk appartement kan men de inkomdeur op het gelijkvloers openen door middel van een elektrische sluitplaat.
- Een ruime leefruimte met open keuken (budgetten in bijlage).
- Eén, twee of drie slaapkamers.
- Een badkamer voorzien van sanitaire inrichting (budgetten in bijlage).
- Een technische berging.
- Een apart toilet.
- Toegang tot een ruim terras.

De eengezinswoning is voorzien van:

Gelijkvloers

- Inkomhal met deurbel (optie videofoon)
- Een ruime leefruimte met open keuken (budgetten in bijlage)
- Berging

- Toilet
- Privatief terras en tuin

Eerste verdieping

- Drie slaapkamers
- Badkamer voorzien van sanitaire inrichting (cfr. budget)
- Doucheruimte voorzien van sanitaire inrichting (cfr. budget)
- Toilet

Bij het ontwerp en uitvoering van het project werd veel aandacht besteed aan:

- De architecturale kwaliteiten van het ontwerp, ruime terrassen, vernieuwende architectuur.
- Het gebruik van duurzame, energetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen, vooruitstrevende technieken en materialen aangepast aan het doelpubliek.
- De kwaliteit van uitvoering: een professioneel bouwteam van architect, stabiliteitsingenieur, EPB-raadgever, veiligheidscoördinator en bouwheer staan in voor de opvolging, realisatie en begeleiding van het volledige project.
- Het gebruik van moderne speciale technieken aangepast aan de specifieke noden van de gebruiker.
Zo zijn alle appartementen voorzien van:
 - Videofonie
 - Afsluiting met veiligheidsslot
 - Spionoog
- De gemeenschappelijke delen zijn volledig aangepast voor rolstoelgebruikers.
- Het project zal gerealiseerd worden in lijn met de bouwvergunningenplannen en voorschriften van de diverse vergunningverlenende overheden. De bouwheer behoudt zich het recht toe om afwijkingen te realiseren in de gemeenschappelijke delen en de omgevingsaanleg indien dit noodzakelijk zou zijn of op vraag zou zijn van specifieke overheden (Stad/gemeente, politie, brandweer...)
- De ondergrondse parkeergarage is samengesteld uit open staanplaatsen en is bereikbaar via de inrit met een toegangspoort. De noodzakelijke vluchtwegen, conform de bespreking met de brandweer, worden gerealiseerd. Belijning en nummering van de parkeerplaatsen wordt voorzien. De vloeren in de ondergrondse parking en bergingen worden uitgevoerd in gepolierd beton, beter gekend als "industrievloer". De plafonds en muren worden niet afgewerkt.
- Wagens op LPG zijn niet toegelaten in de parking. De minimale hoogte van de parking bedraagt 2.30 meter exclusief technische buizen en kanalen.
- De parking is ontworpen voor voertuigen die binnen de belijning passen.
- Op de ondergrondse verdieping zijn berggruimtes die gekoppeld worden aan de 40 appartementen. Deze zijn toegankelijk via een af te sluiten deur.
- Ondergronds is een fietsenstalling voorzien.

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze verwerkt worden.

1.3. BETALING

De betaling zal gebeuren in opeenvolgende schijven volgens de vordering van de werken, zoals omschreven in de verkoopovereenkomst.

Hoofdstuk 2 – Omschrijving van de werken

2.1 STUDIES

De studies van architectuur, stabiliteit, EPB en eventueel andere speciale technieken worden toevertrouwd aan gespecialiseerde onafhankelijke studie bureaus.

2.2 RUWBOUWWERKEN

2.2.1 Grondwerken

- Bouwrijp maken van het terrein. Slopen (of ontmantelen) van eventuele bestaande constructies en het ontzoden van het terrein.
- Alle nodige bomen en begroeiingen worden geroid en afgevoerd.
- Graven van bouwputten en sleuven tot op het peil nodig tot realisatie van het op te richten gebouw: funderingen, kelder en rioleringen.
- Volgens de omvang van de grondwerken en de topografie van het terrein, en rekening houdend met de eventueel latere tuinaanleg, wordt alle grond die niet nodig is om de aanvullingen en buitenaanleg uit te voeren, weggevoerd van het terrein.
- Water in bouwputten en sleuven: De aannemer treft de nodige maatregelen om de funderingen in droge grond aan te zetten.
- Aanaarding: De ruimte rondom de muren wordt aangeaard met grond van de uitgraving en gebeurt pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen.
- Aardingslus: wordt aangelegd in overeenstemming met het “Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie”.

2.2.2 Riolering

- Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de vigerende wetgeving en voorschriften en is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.
- Regenwaterputten, bufferbekken, WADI's, septische putten & toezichtputten worden op het plan ter indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal door de aannemer ter plaatse bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie. Indien de overheid zulks oplegt plaatst het bouwbedrijf extra septische put(ten) en/of de nodige put(ten) voor hemelwater recuperatie.
- De riolering van het gebouw wordt uitgevoerd in kunststofbuis, opgehangen in de kelderverdieping met aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft, of ingegraven in de grond. Hierbij behoren alle nodige grondwerk, hulpstukken, beton- en metselwerken voor toezichtputten enz.
- De buisdiameters en systemen zijn berekend om een goede afvoer van regenwater en vuilwater te verzekeren conform de geldende normen.
- Dekfels op toezichtputten worden, waar nodig, in geurvrije uitvoering voorzien.

- Doorvoeren: de nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon enz. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht.

2.2.3 Betonwerken

2.2.3.1 Funderingen

- De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De funderingen worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur.
- De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens opgave stabiliteitsingenieur, dewelke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen.

2.2.3.2 Bouwwerken in beton

- Wanden, vloerplaat, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, kelderwanden. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. In de berekeningen wordt er gerekend met een gebruiksbelasting van 200 kg/m² en 400kg/m² voor de terrassen.
- Alle berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling van de in beton uitgevoerde funderingsbalken, funderingsplaten, wanden, vloerplaten, balken, kolommen, lintelen... worden gerealiseerd overeenkomstig de geldende Belgische normen.
- De binnenmuren van de kelderverdieping worden voorzien in betonwanden of zichtbaar blijvende betonblokken, achter de hand opgevoegd.
- Alle in het zichtblijvend beton is glad bekist: zoals o.a. in de parking en kelders, enz.
- De (uitkragende) prefab terrassen van het gebouw zijn voorzien in standaard lichtgrijs beton.
- Draagvloer: Breedplaatvloeren en/of welfsels en/of ter plaatse gestorte platen die voldoen aan de specificaties van de stabiliteitsingenieur. De onderzijden van de platen boven de kelder zijn glad en blijven in het zicht. De voegen tussen de platen blijven zichtbaar. Voor de bovenbouw zijn de onderzijden geschikt om af te werken met pleister of dunpleister tenzij dit in bepaalde plaatsen (zoals bovengrondse fietsenstallingen en dergelijke) voorzien is om in het zicht te laten. De doorbuiging is conform studie stabiliteitsingenieur.

2.2.3.3 Bouwwerken in Staal

- Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur.
- Kolommen en liggers volgens studie stabiliteitsingenieur.

2.2.4 Metselwerken

2.2.4.1 binnenmetselwerken

- De gemetselde dragende binnenkelderwanden bestaan uit zichtbaar blijvende betonblokken achter de hand gevoegd.
- De gemetselde dragende binnenmuren worden uitgevoerd in silicaatsteen of snelbouwsteen of gelijkwaardig om aan geldende regelgeving en aan de studie van de stabiliteitsingenieur te voldoen.
- De niet-dragende muren worden uitgevoerd in gipswanden en/of snelbouwstenen en/of gelijkwaardig.
- Muren tussen twee wooneenheden en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke gangen worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor de akoestische norm (normaal akoestisch comfort). Dit betekent dat deze muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, ofwel uitgevoerd worden als een massieve wand met voldoende massa, al dan niet voorzien van een lichte voorzetwand.
- Voor de badkamer worden hydro-gipsblokken, watervaste gipskartonwanden, metselwerk of een alternatief bepaald door de bouwheer gebruikt.

2.2.4.2 Gevels

- De gevels worden uitgevoerd in een natuurlijk genuanceerde bruingrijze steen in combinatie met bronskleurige ramen en balustrades. De gevels worden voorzien van een geïsoleerde spouw en binnenspouwblad. Formaat gevelsteen volgens keuze van de leidinggevende architect, in lijn met de aanduidingen op de bouwvergunningenplannen. (O.a. gebruik van gevelsteen, glasgevels, betonwanden, aluminium buitenschrijnwerk, ...). De buitengevels aan de inpandige terrassen zullen uitgevoerd worden in gevelsteen of sierpleister.
- De raamdorpels (buitenkant) worden uitgevoerd in aluminium, in prefabbeton of in natuursteen, volgens keuze en detaillering van de leidinggevende architect.
- De buitenwanden worden voorzien van voldoende isolatie om aan de vigerende EPB-normeringen te voldoen. De isolatie van de spouwmuur is PUR of een ander, evenwaardig materiaal met dezelfde isolatiewaarde. De keuze van het type isolatie kan variëren naargelang de toepassing en de verwerking.

2.2.4.3 Bestaande muren & tuinmuren (indien van toepassing)

- De bestaande muren en tuinmuren vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer en de ontwikkelaar. Ze zullen niet geschilderd worden. Er wordt geen afwerking voorzien. Invloeden van buitenaf kunnen buiten de wil van de ontwikkelaar en van de aannemer de kwaliteit van een afwerking negatief beïnvloeden. Om dus een duurzaam resultaat te bekomen zullen deze muren onbehandeld gelaten worden.

2.2.5 Dakdichting

2.2.5.1 Platte daken

- De daken worden voorzien van voldoende isolatie en dit volgens de voorschriften van de EPB-normeringen.
- Op de “platte” daken komt er een kunststof dakdichting of een dakdichting op basis van bitumen naargelang de toepassing.
- De dakrand wordt uitgevoerd in kunststof of alu-dakrandprofielen in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk
- Op de waterdichting wordt een garantie van 10 jaar gegeven, dit conform de voorwaarden van de Belgische Dakdekkers Federatie.

2.2.5.2 Dakwaterafvoeren

- Een regenwaterafvoersysteem en/of spuwers voor daken en terrassen zijn voorzien.
- Regenafvoerbuizen zijn voorzien in zink bij opbouw of PVC/PE in de schachten. Kleur en materiaal volgens keuze van de leidinggevende architect. Ze worden vastgemaakt met de nodige bevestigingsbeugels.

2.2.5.3 Terrassen

- Na regenbuien kan het voorkomen dat er water blijft staan op de terrastegels op de gelijkvloerse verdieping. Dit is eigen aan sommige materialen en het kan dus gebeuren dat de oppervlaktes glad zijn. Op zulke momenten dient opgepast te worden voor uitglijden bij het betreden van het terras.
- Er zal altijd gestreefd worden naar een minimale optrede naar de terrassen. Om technische redenen is het in sommige gevallen niet mogelijk om de vloerpas binnen en de pas van het afgewerkt terras gelijk te leggen en moet er rekening gehouden worden met een opstap of afstap thv de balkons van binnen naar buiten.

2.2.6 Buitenschrijnwerk en Beglazing

- Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium, kleur te bepalen door de leidinggevende architect.
- Alle buitenbeglazing is isolerend hoogrendementsglas met een minimumwaarde $K = 1,0 \text{ W m}^2 \text{ }^\circ\text{K}$. De glasdikte zal overeenstemmen met de geldende glasnormen betreffende bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen. De profielen, glasdikten enz. worden volgens de voorschriften van de STS en de EPB-eisen voorzien.
- De ramen zijn voorzien van raambeslag. Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, naargelang de aanduiding op de gevelplannen. Aanpassingen kunnen, indien tijdig doorgegeven en technisch mogelijk.
- Rolluiken zijn niet mogelijk. Screens zijn mogelijk indien technisch haalbaar. In het kader van EPB-wetgeving kan zonnewering standaard voorzien worden.
- Voor de toegang naar de garage is een automatische poort voorzien. Per staanplaats wordt een afstandsbediening voorzien. Ter hoogte van de poort wordt een code-klavier, een sleutelcontact of

een badgelezer voorzien voor fietsers. De poort kan omwille van een betere ventilatie voorzien worden in materialen die luchtdoorlatend zijn.

2.2.7 Borstwering terrassen en Trapleuningen

- De terrasleuningen op de verdiepingen en alle andere leuningen in het gebouw worden uitgevoerd in 'in de fabriek gelakt' staal of aluminium en/of in metselwerk en dit volgens de bepaling van de bouwaanvraagplannen en de aanduidingen van de leidinggevende architect. De vormgeving van deze leuningen wordt eveneens bepaald door de architect.
- Zij zijn stevig verankerd in de aangrenzende constructies en worden voorzien volgens de geldende voorschriften.
- Er worden geen borstweringen voorzien aan de gelijkvloerse terrassen.

2.2.8 Omgevingswerken

- De aanleg van de tuin, de toegangswegen tot het gebouw, op- en afritten worden uitgevoerd volgens een apart plan van de architect en in overeenstemming met de bouwvergunning.
- Verdere bepalingen staan vermeld in de basisakte van het gebouw.

Hoofdstuk 3 – Gemeenschappelijke Delen

De gemeenschappelijke delen worden gerealiseerd conform de bouwaanvraag plannen en de aanwijzingen van de leidinggevende architect.

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

3.1 INKOMDEUR GELIJKVLOERSE VERDIEPING

- De buitendeuren van de gemeenschappelijke inkomhal(len), op de gelijkvloerse verdieping, zijn voorzien in thermisch onderbroken aluminium profielen met glas, voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inclusief deurdranger.

3.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DEUREN APPARTEMENTEN

- Alle deuren in de kelder zijn schilderdeuren met tubespaanvulling van het stompe type - 40 mm dik- bekleed met een hardbord en voor geplamuurd. Volgens de brandeisen hebben ze al dan niet een brandweerstand.
- De deuren worden door een erkende plaatser gemonteerd conform de brandweervoorschriften.
- De deurbladen worden met minimaal drie paumelle scharnieren opgehangen en zijn voorzien van krukken en schildplaten in geëloxeerd aluminium.
- De deuren in de parking die toegang geven tot de parking of de meterlokalen zijn eveneens brandvertragende deuren zoals hiervoor omschreven en zijn zelfsluitend door middel van een deurdrager.
- Enkel de privatieve deuren hebben een cilinderslot dat samenwerkt met het gehele sleutelplan van het gebouw.
- De deuren van de kelder naar de traphal zijn eveneens brandvertragende deuren zoals hiervoor omschreven en zijn ook zelfsluitend. Deze deuren hebben geen cilinders gezien zij, omwille van de brandveiligheid, nooit mogen afgesloten worden.
- De deuren voor (individuele) kelders zijn gewone standaard schilderdeuren van het stompe type - 40 mm dik- bekleed met een hardbord en voor geplamuurd. Ze worden geplaatst in een omkasting van multiplex of MDF volgens de verschillende toepassingen.

3.3 SLUITWERK

Er wordt een sleutelplan opgesteld, samen met de inkomdeuren van de appartementen, zodat zoveel mogelijk deuren met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend, met uitzondering van de binnendeuren per appartement, de buitenramen en de brievenbussen.

3.4 BRIEVENBUSSEN

- De brievenbussen worden aangebracht aan de inrit naar de ondergrondse parking volgens de vereisten van de post en volgens keuze van de leidinggevende architect. De brievenbussen worden voorzien van een inwerp- en een met sleutel bedienbare uitneemopening.

3.5 GARAGEPOORT

- Voor de garage wordt een elektrisch opengaande poort of gelijkwaardig voorzien, bedienbaar met sleutel of codeklavier en afstandsbediening. Per staanplaats wordt er één bedieningstoestel voorzien.
- Het geheel wordt uitgerust met een signalisatiesysteem.

3.6 VLOERAFWERKING

- De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint d.m.v. glad vlinderen van het beton. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen inherent. Een vlakheidtolerantie van 9mm op 2 meter wordt aangehouden. Eventuele ankerpunten voor de bekisting van de wanden worden, na het verwijderen ervan, hersteld.
- De vloeren van de gemeenschappelijke delen in het appartementsgebouw worden uitgevoerd in keramische tegels tenzij de architect om technische reden nog anders bepaalt. Kleur en afmetingen worden bepaald door de leidinggevende architect.
- Ter hoogte van de gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomdeur wordt een vloermat ingewerkt (kokosmat of gelijkwaardig).
- De trappen naar de verdiepingen worden uitgevoerd in prefabbeton met ingewerkte trapneus tenzij de architect om technische reden nog anders bepaalt. Kleur en formaat worden bepaald door de leidinggevende architect.

3.7 WAND- en PLAFONDAFWERKING

- Bovengronds worden de wanden en plafonds in de gemeenschappelijke inkomhallen bepleisterd en geschilderd. In de afgesloten traphallen kan geopteerd worden voor achter de hand gevoegde muren uit betonblokken in combinatie met een prefabtrap bepaald door de leidinggevende architect.

3.8 SCHILDERWERKEN

- De bepleisterde wanden/plafonds van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd.
- De inkomdeuren van de appartementen worden enkel langs de gangzijde met twee lagen synthetische verf geschilderd in de kleur volgens de keuze van de leidinggevende architect.
- De liftcabine-deur wordt geschilderd of voorzien in roestvrijstaal, volgens de keuze van de leidinggevende architect.
- Op de kelderverdieping worden geen wanden of plafonds geschilderd. Enkel de gemeenschappelijke deuren worden met twee lagen synthetische verf geschilderd.
- In de parkings zijn de belijning tussen dewelke de wagens dienen te parkeren en de verkeers-signalisatie op de betonvloer aangebracht.

- De kleuren van de gangen en de kleur van alle decoratiewerken aan de buitenzijde van het gebouw (kleur van de terras- en trapleuningen, het buitenschrijnwerk, enz.) worden bepaald door de leidinggevende architect, om een zo esthetisch mogelijk geheel te verkrijgen.

3.9 BUITENAANLEG

- Op de aanplanting van extensieve groendaken wordt door de aannemer geen waarborg gegeven. De syndicus/VME staan onmiddellijk in voor het onderhoud ervan, met name onkruidvrij houden, begieten, bewateren enzovoort.
- Beplantingswerken en buitenafwerking kunnen enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen. De woning/appartementen/polyvalente ruimte zullen dan ook al kunnen worden opgeleverd zonder dat deze werken zijn uitgevoerd. Zij zullen dan na de oplevering zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Het uitstellen van deze werken zal geen verwijlvergoeding met zich meebrengen noch kan deze de voorlopige oplevering tegenhouden.

3.10 SANITAIRE INSTALLATIE

- Elk gebouw heeft een watermeter van de watermaatschappij.
- De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij.
- De riolering is van het gescheiden systeem met primaire verluchting (afvalwater en fecaliën), uitgevoerd volgens het sanitair regelement van het WTCB.
- De bouwheer voorziet één uitgietsbak + koudwaterkraan in de ondergrondse kelder.

3.11 CENTRALE VERWARMING

De gemeenschappelijke delen (ondergrondse bergingen en traphal) worden niet voorzien van verwarming.

3.12 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.
- Alle leidingen worden verzonken geplaatst, behalve voor de kelderverdieping waar alle leidingen in opbouw geplaatst worden.
- De schakelaars zijn van een gekeurd basistype van het merk Niko, kleur wit of crème. De normale plaatsing gebeurt op ± 110 cm hoogte. De schakelaars in de gemene delen zijn lichtschaakelaars met indicatie en/of bewegingsmelders.
- De stopcontacten zijn van een gekeurd basistype van het merk Niko, kleur wit of crème. De plaatsing gebeurt normaal ± 25 cm boven de afgewerkte pas, behoudens anders vermeld op plan.
- Voorzieningen:
 - Er wordt een gemeenschappelijke elektriciteitsmeter voorzien voor de kelder, liften en traphallen

- Parkings en kelders worden verlicht met TL-buisverlichting 36 W of 58 W of ledverlichting die geschakeld wordt door bewegingsschakelaars of handschakelingen met een schakelklok, naargelang de situatie.
- Per Lokaal van gemeenschappelijk nut wordt één plafondlichtarmatuur met spaarlamp (11W) of TL-buis (36 W) of ledverlichting gemonteerd.
- Verlichtingstoestellen:
 - Buiten:
 - Aan de gemeenschappelijke inkomdeuren wordt er een buitenverlichtingsarmatuur voorzien, geautomatiseerd en aangesloten op de gemeenschappelijke meter van de traphal.
 - Aan elk terras komt er een identiek buitenverlichtingsarmatuur, per appartement te bedienen en aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van het appartement. Deze verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen in de prijs en zullen dus nog apart verrekend worden, de plaatsing is wel voorzien.
 - Aan de inkomdeur van de eengezinswoning wordt er een identiek buitenverlichtingsarmatuur voorzien, aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van de woning. Deze verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen in de prijs en zullen dus verrekend worden na plaatsing, de plaatsing is wel voorzien.
 - Binnen: Enkel in de gemeenschappelijke delen zijn verlichtingsarmaturen voorzien, aangepast aan de architectuur. Bewegingsdetectoren zijn voorzien op alle cruciale invalswegen o.m. inkomdeuren, liftborden, keldergangen. Deze detectoren vervangen de schakelaars en automatiseren de verlichting bij elke beweging.
 - Noodverlichtingen: in alle meterlokalen, gangen, trappen enz. worden de nodige noodverlichtingstoestellen met ingebouwde batterij geplaatst. Het aantal en de plaats wordt door het KB-brandveiligheid bepaald. De noodverlichting is conform de geldende voorschriften.
- Voedingen: Volgende voedingen zijn voorzien:
 - Garagepoort
 - Lift(en)
- Data/internet: Het betreft hier de bekabeling in UTP vanuit de tellerlokalen tot in de berging/hal in de woning/appartement. In de woning/appartement zelf is de binnen bekabeling voorzien naar de aansluitpunten. Zie verder ook de bepalingen van de basisakte
- TV-distributie: Het betreft hier de Coaxbekabeling vanuit de tellerlokalen tot in de berging/hal van de woningen/appartementen. In de woning/appartement zelf is de binnen bekabeling voorzien naar de aansluitpunten. Zie verder ook de bepalingen van de basisakte.

3.13 LIFTINSTALLATIE

- De liften zullen uitgevoerd worden volgens de geldende normen en de meest recente Europese veiligheidsvoorschriften.
- In elk appartementsgebouw is één lift voorzien welke elk geschikt zijn voor minimaal 6 personen. De lift bedient elke verdieping vanaf de kelderverdieping tot de hoogste verdieping.
- De lift wordt voorzien daar waar aangegeven op het plan.

- De lift is uitgerust met automatische schuifdeuren en beantwoordt aan de gestelde veiligheidsnormen. Ze is uitgerust met een elektronisch beveiligingssysteem dat de deur heropent wanneer zich een voorwerp in de deuropening bevindt.
- De lift is toegankelijk voor mindervalide personen. (Type NBN EN 81-70)
- De liftkooi wordt op een passende wijze afgewerkt volgens de keuze van de leidinggevende architect met een aantal speciale decoratieve elementen zoals een spiegel, handgeleider, discrete verlichting, enz.
- De bediening van de lift gebeurt door middel van drukknoppen.
- Op de gelijkvloerse verdieping en in de kooi kan men op een LC- display steeds zien op welke verdieping de lift zich bevindt.
- Elke lift heeft een snelheid van min. 0,6 m/sec.
- Elke lift is verplicht uitgerust met een noodoproepsysteem waardoor steeds een storing of blokkering aan een noodcentrale doorgegeven kan worden.
- Elke lift is gekeurd voor indienststelling door een erkend organisme.

3.14 BRANDPREVENTIE

Al van bij de bouwaanvraag is er een samenwerking met de plaatselijke brandweercommandant, die erover waakt dat het gebouw voldoet aan de heersende normen betreffende de brandveiligheid.

Zo wordt het gebouw uitgerust met brandhaspels waarbij elke verdieping te bereiken is, tenzij in het brandweerverslag anders wordt bepaald.

Er worden ook poederblussers geplaatst, die door de bewoners zelf gebruikt kunnen worden om in te grijpen bij brand. Onderhoud en aankoop ervan wordt doorgerekend aan de VME (Vereniging van Mede-eigenaars).

Verder worden er ook onzichtbare maatregelen genomen zoals brandkleppen in het ventilatiesysteem en brandwerende doorvoering van leidingen en kabels, zodat ook langs deze weg een eventuele brand niet kan verspreiden.

Uiteraard is eveneens de nodige noodverlichting in de gangen en trappen aanwezig die op deze manier een veilige vluchtweg voor de bewoners markeert.

Indien dit door de brandweer opgelegd wordt zal er een centraal branddetectiesysteem voorzien worden, voor de gemeenschappelijke delen.

Hoofdstuk 4 – Privatieve Delen

4.1 BINNENSCHRIJNWERK

- De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een drie-punt sluiting met dag en nachtslot dat bediend wordt door middel van een cilinderslot (veiligheidslot).
- Drie sleutels worden bijgeleverd.
- De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren met tubespaanvulling van het stompe type - 40 mm dik- bekleed met een hardbord en voor geplamuurd.
- Ze worden geplaatst in een omkasting van multiplex of MDF volgens de verschillende toepassingen.
- De trapeziumvormige omlijstingen zijn gemaakt uit MDF of een hardhoutsoort naargelang de toepassing.
- De houten omlijstingen zijn te schilderen.
- De deurbladen worden met minimaal drie paumelles scharnieren opgehangen en zijn voorzien van krukken en schildplaten in geëloxeerd aluminium.
- Er is een budget (particuliere handelswaarde exclusief BTW maar inclusief plaatsing, deurkruk, scharnieren, deuropkasting, deurlijsten en binnendeurslot) voorzien van 225€ excl. BTW per binnendeur. In een door de bouwheer aangeduide showroom kunnen optioneel andere deuren gekozen worden (blokkaderdeuren, ...) De deuren worden geplaatst conform de geldende normen.

4.2 KEUKENS

- In de appartementen/woning is er voor de keuken een particuliere handelswaarde inclusief plaatsing voorzien. Het budget per appartement/woning is in het prijsoverzicht terug te vinden.
- In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.
- Bij de keuze van de dampkap dient er rekening te worden gehouden met het feit dat enkel recirculatie dampkappen kunnen gekozen worden.
- De standaard keuken is vervaardigd uit vochtbestendige vezelplaat die bekleed is met een kunststofplaat die stoot- en krasvrij is. De elementen zijn voorzien van alle nodige uitsnijdingen of sparingen voor inbouw van toestellen, elektra, sanitair, enz. Per appartement/woning kan er een standaard offerte voorgelegd worden. Aan de hand van deze offerte is duidelijk wat er juist voor dat budget voorzien is.
- De afmetingen op de plannen zijn informatief en niet strikt-bindend. Bij de keuze van de keuken dient er rekening te worden gehouden met de voorziene aan- en afvoerpunten op de plannen.

4.3 VLOERISOLATIE

- Eerst wordt een isolerende uitvullingslaag aangebracht tot aan de bovenzijde van de reeds geplaatste verdeellicingen van sanitair en elektriciteit. De vloerisolatie wordt voorzien conform de geldende EPB-norm.

- Vervolgens wordt een akoestische mat (enkel appartementen) aangebracht op dewelke de chape aangebracht wordt. De akoestische isolatie wordt ook tegen de muren opgetrokken zodat de chape volledig zwevend is.
- Deze vloersamenstelling optimaliseert de akoestische eigenschappen van de woning/appartement. Deze werken kunnen niet gewijzigd worden.

4.4 CHAPE

- Chape: Er zal een cementgebonden chape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen.
- De dikte van de chape kan aangepast worden naar gelang de keuze van de vloerafwerking door de kopers. Deze keuze dient tijdig gemaakt te worden en ruim vóór de plaatsing van de chape. De overblijvende chapedikte dient technisch gesproken voldoende te blijven.

4.5 VLOERAFWERKING

- Tegelvloer: de kopers kunnen kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. De vloertegels zijn voorzien met een handelswaarde van 35,00 €/m². Zij kunnen gekozen worden uit diverse kleuren en worden grijs opgevoegd.
- De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs, zoals weergegeven in de showroom (geen promotie prijzen), niet geplaatst, excl. BTW.
- Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde, zal een verrekening gebeuren.
- In het budget is er rekening gehouden dat de vloeren volgens een normaal recht patroon worden gekleefd op de chape. Het snijverlies is inbegrepen in dit budget.
- Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, speciale voegselkleuren of omwille van plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsméérprijs wordt gerekend.
- De tegelvloer is integraal voorzien in de woning/appartement. De standaardafmeting van de tegels is 30/30 of 45/45. Andere afmetingen zoals 60/60 zijn mogelijks ook binnen budget te verkrijgen indien door de leverancier aangegeven wordt. De plaatsing ervan kan buiten het budget vallen. Dit te bespreken bij de leverancier.
- Overal waar vloertegels voorzien zijn op plan en waar geen muurtegels geplaatst worden, geen aanpasstuk van de keuken voorzien is, worden mdf schilderplinten geplaatst met een handelswaarde van 6,00€/lm.

4.6 WANDBETEGELING

- Wandbetegeling (badkamer)
 - Er is een budget voorzien van 35€/m² particuliere handelswaarde en dit voor 10m², te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.
 - Er zijn geen stopprofielen voorzien.

- De standaardafmeting van de tegels is 30/30. Afwijkende afmetingen zijn mogelijks ook binnen budget te verkrijgen indien door de leverancier aangegeven wordt. De plaatsing ervan kan buiten het budget vallen. Dit is te bespreken bij de leverancier.

4.7 VENSTERTABLETTEN

- Normaal worden de venstertabletten mee gepleisterd met de dagkanten van het raam. Specifiek voor dit project zijn de ramen (niet aan de terrassen) tot op de vloerafwerking voorzien en is er dus geen pleisterwerk of venstertablet nodig.
- Aan de terrassen zal een venstertablet in watervaste MDF voorzien worden daar waar er een opstap naar het terras voorzien is.
- In optie: Venstertabletten in alternatieve materialen (bijvoorbeeld natuursteen).

4.8 BEPLEISTERING

- Dit omvat alle mogelijke werken ter voorbereiding van de ondergrond, te verwijderen van losse stukken, voorbehandelen met een hechtpleister op betonoppervlakken en waar nodig aanbrengen van een wapeningsweefsel, bv bij overgang op andere materialen.
- De bepleistering wordt toegepast op alle muren en plafonds, behalve dewelke zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton en metselwerk en gipsblokken.
- Het type van pleisterwerken, dun gespoten of traditioneel, wordt bepaald naargelang de ondergrond.
- Aan alle buitenhoeken van de muren die bezet worden, zullen versterkingsprofielen in verzinkt gerekt metaalgaas, voorzien worden.
- De plafonds worden afgewerkt met witte gipspleister en/of dunpleister en/of spuitpleister.
- De uit te voeren bezettingswerken houden niet in dat de muren en plafonds schilder-klaar worden afgeleverd. De voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten en lichte beschadigingen, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn niet voorzien.

4.9 SCHILDERWERKEN

- In de privatieve delen zijn geen schilder- of decoratiewerken voorzien.
- Schilderwerken kunnen optioneel bijbesteld worden.

4.10 BUITENAANLEG

- Waar deze al worden voorzien, worden de gemeenschappelijke grasperken ingezaaid met gazon.
- Op de aanplanting van tuinen wordt door de aannemer geen waarborg gegeven. De kopers staan onmiddellijk in voor het onderhoud ervan, met name onkruidvrij houden, begieten enzovoorts.
- Bovengrondse constructies zoals jacuzzi, opblaasbare zwembad, ... kunnen geplaatst worden na controle en bevestiging voor plaatsing van deze constructies door de ingenieur stabiliteit.
- Beplantingswerken en buitenafwerking kunnen enkel worden uitgevoerd in het gepaste seizoen. De woning/appartementen zullen dan ook al kunnen worden opgeleverd zonder dat deze werken zijn uitgevoerd. Zij zullen dan na de oplevering zo spoedig mogelijk worden uitgevoerd. Het uitstellen van deze werken zal geen verwijlvergoeding met zich meebrengen.

Hoofdstuk 5 – Technieken

5.1 SANITAIRE INSTALLATIE

5.1.1 Algemeen

- Elk woning/appartement heeft een individuele watermeter van de watermaatschappij en een hoofdafsluitkraan.
- Vanaf de hoofdwaterteller in de meterlokalen vertrekken verdeelleidingen, via de parking en kelders, naar de schachten en zorgen zo voor de bevoorrading van de panden.
- De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij. De leidingen, terugslagkleppen enz. dienen te voldoen aan het reglement van de plaatselijke waterdistributie-maatschappij.
- Vanaf de hoofdaansluiting loopt parallel een brandleiding van grote diameter (6/4" of meer) die de brandhaspels in parking voedt.

5.1.2 Sanitaire toestellen

- In de woning/appartementen is er een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen, kranen en badkamermeubel(en). Bij het prijsoverzicht van de woning/appartement kan u het specifieke budget voor sanitaire toestellen terugvinden.
- Lijst sanitaire toestellen: op aanvraag kan u een lijst krijgen van de voorziene toestellen per type woning/appartement. Deze lijst heeft als doel u een concreet idee te geven van de toestellen die u als basis worden aangeboden.
- Al de aanvoeren van de toestellen zijn afsluitbaar d.m.v. Shell-kraantjes of bij ingebouwde spoelbakken van WC's d.m.v. een kraantje in het mechanisme zelf.
- Indien u opteert voor een andere keuze, staat het u vrij om ieder toestel binnen het volledige gamma van de betreffende leverancier te kiezen, uiteraard voor zover deze technisch ook kunnen geïnstalleerd worden. Onze leverancier zal u hierbij zonder enige twijfel de nodige inlichtingen verstrekken.
- Elke woning/appartement is uitgerust met een toevoer en afvoer voor een wasmachine. De eventuele droogkast dient te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.
- Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, ...
- Er zal een toonzaal aangeduid worden alwaar de kopers hun keuze kunnen vastleggen.
- De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.
- Inloopdouches kunnen voorzien worden. Er zal altijd wel gebruik moeten gemaakt worden van een douchebak. Daar waar technisch mogelijk kan deze (soms d.m.v. een sifon met beperkte hoogte) vlak ingebouwd worden. Inloopdouches die op de vloer met tegels afgewerkt moeten worden, worden wegens garantieredenen niet door de aannemer uitgevoerd.
- Het badkamermeubel dient volledig (d.w.z. meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keukenleverancier. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing

van het standaardmeubel is voorzien, eventuele meerkosten voor de plaatsing van ander dan het standaard dient te worden verrekend.

- Alle maatwerk kan specifieke gevolgen hebben op de levertijd en moment van oplevering. Gelieve dit bij de desbetreffende leverancier na te vragen.
- Leidingen: Alle warm- en koudwaterleidingen (aan- en afvoer) zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hogervermeld. De aan- en afvoerleidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor de afvoerleiding van een vaatwasmachine op de sifon van de spoeltafel zijn voorzien.
- De collectoren worden aan de vloer plat afgesmeerd met cement.

5.2 CENTRALE VERWARMING

5.2.1. Algemeen:

De verwarming van het gebouw gebeurt met een warmtepomp. Dit wordt door de EPB-studie verder bepaald.

5.2.2. Verwarmingsinstallatie

- De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van een warmtepomp in combinatie met het warm water voor de sanitaire toestellen door middel van een voorrangschakeling op de CV-systeem. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.
- Er zal overal vloerverwarming voorzien worden.
- De studie van de verwarming wordt uitgevoerd door de installateur. De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens NBN EN 12831: 2003 NVN- 12831 ABN.
- Volgende temperatuur wordt gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -7°C en waterregime van $35/30^{\circ}\text{C}$ bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:
 - Leefruimte 20°C
 - Keuken 20°C
 - Hal 19°C
 - Slaapkamers 19°C
 - Badkamer 20°C
- In het toilet en de berging is er geen verwarming voorzien.
- De binneneenheid van de warmtepomp heeft een ingebouwde boiler en garandeert een watervolume van minimaal 170L
- De verwarmingsunit per woning/appartement bevindt zich in de berging (of in de technische nis indien geen berging aanwezig is).

5.3 VENTILATIE

Het gebouw wordt gerealiseerd met inachtneming van de voorschriften van de van toepassing zijnde EPB-normen en de aanwijzingen van de EPB-verslaggever. De van kracht zijnde waarden: S31 voor het gehele gebouw & maximaal E30 per wooneenheid - Ben 30. Ben-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie en warm water.

- In het appartementsgebouw en de woning wordt voorzien:
 - Verluchtingssysteem conform de norm en het EPB-verslag (Systeem C+ of D). De extractie gebeurt in de C.V.-berging, toiletten, ingesloten badkamer en keuken. De luchtstroom gebeurt via spleten onder de deuren of via deurroosters. Systeem D is een balansventilatie met mechanische aan- en afvoer. Systeem C+ maakt gebruik van raamroosters voor de luchttoevoer.
 - De ventilatieroosters van het ventilatiesysteem zijn vervaardigd uit witte kunststof. In de leidingen is een brandklep voorzien die overslag van een brandhaard naar een ander appartement moet voorkomen.
 - Het buizenet in de technische schachten is in gegalvaniseerd metaal.
 - Teneinde deze buizen weg te werken worden er plaatselijk verlaagde plafonds in gipskartonplaten of omkasting in overschilderbare MDF voorzien of wordt er gewerkt met instortkanalen in het vloerpakket (dit uitgezonderd in bergingen en technische ruimtes).

5.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

5.4.1. Algemeen

- In het meterlokaal worden de meterteller-gehelen zowel voor de individuele woongedeelten als voor de algemene delen opgesteld.
- Deze aansluitingen, zowel de aankoop van de meters als de installatie ervan zijn ten laste van de kopers. Zie ook de betreffende artikels in de aankoopakte.
- In deze tellergehelen is een hoofdschakelaar gemonteerd waardoor de voedingskabels naar de woningen spanningsloos kunnen gemaakt worden.
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler en zal gekeurd worden door een onafhankelijk keuringsorganisme.
- Elke woning/appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter.
- De schakelaars zijn van een gekeurd basistype (merk Niko), kleur wit. De normale plaatsing gebeurt op ± 110 cm hoogte.
- De stopcontacten zijn van een gekeurd basistype (Merk Niko), kleur wit. De plaatsing gebeurt normaal ± 25 cm boven de afgewerkte pas, behoudens anders vermeld op plan.

5.4.2.1 Woning

In de woning wordt een individueel verdeelbord (zekeringenkast) in opbouw voorzien met automatische zekeringen en dit op de meest geschikte plaats hiervoor.

Volgende zaken zijn in basis voorzien:

- **Hal gelijkvloers:**

1 lichtpunt

2 schakelaars

- **Hal 1ste verdieping:**

1 lichtpunt

1 schakelaar

- **Living:**

2 lichtpunten

2 schakelaars

5 enkele stopcontacten.

1 aansluiting voor teledistributie (coax).

2 aansluitingen voor data/internet (UTP minimaal cat. 5)

1 kamerthermostaat

- **Keuken:**

1 lichtpunt

1 indirect lichtpunt

2 schakelaars in de keuken

2 enkele stopcontacten

1 aansluiting voor kookplaat

1 aansluiting voor afzuigkap

1 aansluiting voor koelkast

1 aansluiting voor de oven

1 aansluiting vaatwasmachine

- **Berging (indien ingetekend op het verkoopplan):**

1 lichtpunt

1 schakelaar

1 stopcontact aan elektriciteitskast voor modem (Telenet, ...)

- **WC apart (indien ingetekend op het verkoopplan):**

1 lichtpunt

1 schakelaar

- **Hoofdslaapkamer:**

1 lichtpunt

1 schakelaar

3 enkele stopcontacten

- **Per bijkomende slaapkamer(s):**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

- **Badkamer:**

- 1 lichtpunt
- 1 indirect lichtpunt
- 2 schakelaars
- 2 enkele stopcontacten

- **Extra doucheceel (indien ingetekend op het verkoopplan):**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

- **Per woning:**

- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact warmtepomp
- 1 voeding (stopcontact) ventilatietoestel

- **Per terras:**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Armaturen: in de individuele woningen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Per woning kan het elektriciteitsplan verkregen worden zoals standaard voorzien.

5.4.2.2 Appartementen

- In de appartementen wordt een individueel verdeelbord (zekeringenkast) in opbouw voorzien met automatische zekeringen en dit op de meest geschikte plaats hiervoor.
- Volgende zaken zijn in basis voorzien:

- **Hal:**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 videoparlofoon met bel en deuropener

- **Living:**

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 5 enkele stopcontacten.
- 1 aansluiting voor teledistributie (coax).
- 2 aansluiting voor data/internet (UTP minimaal cat. 5)
- 1 kamerthermostaat

- **Keuken:**

- 1 lichtpunt
- 1 indirect lichtpunt
- 2 schakelaars in de keuken
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor kookfornuis
- 1 aansluiting voor afzuigkap
- 1 aansluiting voor koelkast
- 1 aansluiting voor de oven
- 1 aansluiting vaatwasmachine

- **Berging (indien ingetekend op het verkoopsplan):**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor modem (Telenet...)

- **WC apart (indien ingetekend op het verkoopsplan):**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

- **Hoofdslaapkamer:**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 enkele stopcontacten

- **Per bijkomende slaapkamer(s):**

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten

- **Badkamer:**

- 1 lichtpunt
- 1 indirect lichtpunt

2 schakelaars

2 enkele stopcontacten

- **Extra doucheceel (indien ingetekend op het verkoopplan):**

1 lichtpunt

1 schakelaar

- **Per appartement:**

1 stopcontact wasmachine

1 stopcontact droogkast

1 stopcontact warmtepomp

1 voeding (stopcontact) ventilatietoestel

- **Per kelderberging:**

1 lichtpunt (te voorzien van een armatuur met bewegings- of aanwezigheidssensor)

- **Per terras:**

1 lichtpunt

1 schakelaar

Armaturen: in de individuele woningen/kelderbergingen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Per woning kan het elektriciteitsplan verkregen worden zoals standaard voorzien.

5.5 VIDEOFONIE/DEURBEL

- Per gemeenschappelijke inkomdeur (voordeur van de gemene delen van de appartementen) wordt een klavier voorzien met bellen en een videocamera.
- In de inkomhal van het appartement of een plaats in de woonkamer, is een videofooninstallatie voorzien, om de oproepen vanaf de hoofdinkomhal van het gebouw te beantwoorden.
- Voor de woning is er een traditionele deurbel voorzien. Een videofoon kan in optie gekozen worden.

Hoofdstuk 6 – Opmerkingen

6.1. PLANNEN

De plannen van de woning/appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen/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 (bv. kokers). De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. 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 indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Alle illustraties omtrent vast meubilair, aanplanting, tuinmeubilair en tuinverlichting zijn louter illustratief en niet bindend voor de bouwheer.

Op de verkoopplannen staan om esthetische reden geen inkomssassen getekend. Om aan de norm van normaal akoestisch comfort te voldoen kan u, bij de besprekingen voor eventuele aanpassingen van de ruwbouw en mits dit binnen de voorbehouden beslissingstermijn valt, op aanvraag en zonder meerprijs deze sas met deur laten voorzien.

6.2. ERELONEN ARCHITECT EN INGENIEUR

De erelonen van de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de Coördinator, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn ten financiële laste van de koper.

6.3. NUTSVOORZIENINGEN

Alle kosten van het binnenbrengen, aankoppeling, afsluiten/aansluiten, plaatsen, indienststellen, in huurnemen of kopen van de voorlopige en definitieve meters voor water, gas en elektriciteit, keuren, verbruik en abonnementskosten van nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), bouwen en uitrusten van hoogspanningscabine, kosten voor voorlopige en definitieve aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net en de hieraan gerelateerde kosten als ook de kosten van het studiebureau zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook te laste van de kopers, waarbij een toeslag van 15% zal worden gehanteerd. De koper zal op eerste verzoek van de Bouwheer zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen en de coördinatie aan de bouwheer voldoen op voorlegging van de facturen. 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. Alle kosten en/of taksen voor ingebruikname en herinrichting van de wegenis en voetpaden worden ook zo doorgerekend aan de koper.

6.4. MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDING

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 14 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte woning/appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De bouwheer 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 bouwheer meent dat deze wijzigingen de privative/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer 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, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden: de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

6.5. WIJZIGINGEN DOOR DE BOUWHEER

De bouwheer behoudt zich het recht voor de beschreven materialen te vervangen door gelijksoortige en evenwaardige materialen, alsook het recht van gevelmaterialen, voegen en buitenschrijnwerk te bepalen, teneinde het esthetisch aspect van het geheel te vrijwaren.

De dikte van wanden, hoogte van balken of plaatsen van kolommen of muren, afmetingen van technische schachten kunnen wijzigen in functie van de technische studies en de uitvoeringsplannen (zonder goedkeuring van de koper) De indeling en de goede werking van de woning zullen steeds behouden blijven.

De plannen mogen aangepast worden en de uitvoeringstermijn mag verlengd worden op verzoek van de bevoegde administratieve autoriteiten.

6.6. 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 (bv. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en de architect hierover zijn schriftelijk 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 afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. De uitvoeringstermijn wordt verlengd met de tijd nodig voor de uitvoering en de voorbereiding van deze supplementaire werken, als volgt: per schijf van 400 euro meerwerk, zal een bijkomende termijn van 1 werkdag worden toegekend. Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds besproken te worden in functie van de werfplanning. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijziging, zal dit de kostprijs, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden. Alle aanvaarde en aldus bestelde meerwerken dienen ook effectief uitgevoerd en dit zonder enige verdere wijziging. Bij de aanvaarding of ondertekening van de meerwerken zal er een voorschot van 40% dienen betaald te worden. De overige 60% wordt gefactureerd volgens vordering der werken. Wijzigingen die het uitwendige van 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 vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

De hoger vernoemde budgetten zijn cumuleerbaar en herverdeelbaar.

Indien uit uw keuzes zou blijken dat de budgetten van respectievelijk keuken, sanitair, vloeren, deuren, en de standaardafwerking zoals hoger omschreven niet volledig zouden opgebruikt zijn, is er geen minprijs van toepassing. Wel kan het overschot voor andere zaken bij de afwerking gebruikt worden. Ter illustratie: Het budget van de badkamer wordt niet volledig benut en er schiet €500,00 over, dan kan deze €500,00 gebruikt worden als uitbreiding van het keukenbudget.

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 privaatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

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

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij het expliciet in de bijzondere voorwaarden van de verkoopovereenkomst genoteerd werd en door de verkoper ondertekend. De beschrijving in de bijzondere voorwaarden van de verkoopovereenkomst is de enige uitzondering die voorrang heeft op dit lastenboek.

6.7. AANSPRAKELIJKHEID EN GARANTIES

De wettelijke tienjarige garantie begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering van iedere woning voor de privé-delen, en vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen voor de gemeenschappelijke zaken.

De garantietermijn voor verborgen gebreken bedraagt tien jaar op volgende werken: stabiliteit, waterdichting en riolering, en een jaar voor de werken: plafonnering, schrijnwerk, loodgieterij, verwarming, elektriciteit andere technieken, betegeling en ramen/glas. De garantie dekt de vervanging van defecte materialen, met inbegrip van de arbeidskosten.

Op de huishoudelijke toestellen heeft u de wettelijke 2 jaar garantieperiode van de fabrikant.

6.8. VOORVERWARMING VAN HET GEBOUW

Ten einde de afwerking en de droogtijd van het ganse gebouw en uw woning te versnellen en op een kwalitatief degelijke manier de binnenschrijnwerken en andere afwerkingen van de woning te kunnen aanvatten kan de bouwheer de elektrische installatie en de verwarming van alle woningen in bedrijf stellen vóór de voorlopige oplevering. Het verbruik van deze installaties is ten laste van de aannemer. Als dit op specifieke vraag van de klant is of door specifieke keuzes van de klant noodzakelijk wordt geacht, dan zal de kost ten laste van de klant zijn.

6.9. ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp-of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer of zijn architect. Het zijn immers fenomenen inherent aan de natuur van een gebouw. Daarom raden wij aan de muren te behangen met TASSO-papier voor de schilderwerken aan te vatten en dit om deze haarscheurtjes op te vangen.

6.10. WERFBETREDING – INTERVENTIE VAN DE KOPER

De koper heeft het recht niet om de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper noch vanwege de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw. In het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, water, enz. ... Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

6.11. OPLEVERING

De opleveringsdatum is de dag waarop de bouwheer de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring der werken.

Bij weigering van bepaalde werken (voor een bedrag hoger dan €4.500,00) door de koper, zal de bouwheer het recht hebben om deze werken te herstellen zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt. Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van €4.500,00 niet overschrijden, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren en zal hij het saldo verschuldigd zijn.

Vòòr de overhandiging van de sleutels door de bouwheer zal de koper het saldo van de koopsom, alsook de afrekening van de meer en minwerken betaald hebben.

Door het betrekken van de woning/appartement of het starten van werken in eigen regie, aanvaardt de koper een stilzwingende overname; d.w.z. dat de afrekening van alle meer en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

6.12. OPKUIS

De woning/appartement zal door de bouwheer proper opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal en puin. Stof is echter inherent aan een werf. Om de woning/appartement te kunnen betreden zal de eigenaar een grondige opkuis van de woning/appartement moeten laten uitvoeren. Deze opkuis kan via de bouwheer uitgevoerd worden aan de marktprijs.

Zolang de aannemer op de werf aanwezig is zal deze instaan voor de opkuis van het gebouw.

Nadien zal de opkuis van de werf uitgevoerd worden door een kuisploeg door de promotor aangesteld. De promotor zal in de kosten bijdragen voor de niet verkochte woningen/appartementen.

6.13. LEVERANCIERS

De lijst van de leveranciers kan opgevraagd worden. Bij aankoop wordt deze u automatisch overhandigd.

Bezoek aan de showroom is vrijblijvend, het bespreken van de offerte gaat enkel op afspraak.

Dit lastenboek bevat 31 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst.

Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen en afbeeldingen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

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

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

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

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het de woning/appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld in de compromis of de aankoop verkoop belofte en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)

Bijlage: (aantal aan te duiden indien van toepassing)