



Lastenboek

## Inhoudsopgave

<b>I. PROJECTTEAM</b> .....	<b>4</b>
<b>II. ALGEMEEN</b> .....	<b>4</b>
1) Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften : .....	4
2) Leidinggevend architect .....	4
3) Technische studies .....	4
4) Nutsvoorzieningen .....	4
5) Stedenbouwkundige vergunning .....	5
6) EPB .....	5
<b>III. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT</b> .....	<b>6</b>
<b>IV. ALGEMENE WERKEN</b> .....	<b>7</b>
1. <i>Ondergrondse ruwbouwwerken</i> .....	7
a. Funderingen .....	7
b. Ondergrondse structuur en metselwerk .....	7
c. Riolering .....	7
d. Nutsvoorzieningen .....	7
e. Maatregelen tegen opstijgend vocht .....	7
2. <i>Bovengrondse ruwbouwwerken</i> .....	8
a. Dragende structuur .....	8
b. Metselwerk .....	8
c. Gevels .....	8
d. Thermische isolatie .....	8
e. Akoestische isolatie .....	9
f. Dakwerken .....	9
g. Buitenschrijnwerk .....	10
<b>V. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN</b> .....	<b>11</b>
1. <i>Vloerafwerking</i> .....	11
2. <i>Wandbekleding</i> .....	11
3. <i>Plafond</i> .....	11
4. <i>Binnenschrijnwerk</i> .....	11
5. <i>Elektriciteit</i> .....	13
6. <i>Verluchting</i> .....	13
7. <i>Sanitair</i> .....	13
8. <i>Lift</i> .....	14
9. <i>Buitenaanleg</i> .....	14
<b>VI. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN</b> .....	<b>15</b>
1. <i>Vloerbekleding</i> .....	15
a. Tegelvloeren .....	15
b. Laminaat .....	15

2.	<i>Wandbekleding</i> .....	15
a.	Wandtegels .....	16
3.	<i>Plafond</i> .....	16
4.	<i>Binnenschrijnwerk</i> .....	17
a.	Deuren .....	17
b.	Gordijnkasten.....	17
c.	Toezichtluiken .....	17
d.	Vensterbanken.....	17
e.	Trappen en Trapluiken.....	17
5.	<i>Elektriciteit</i> .....	18
6.	<i>Sanitair</i> .....	19
7.	<i>CV en warmwaterproductie</i> .....	20
8.	<i>Ventilatie</i> .....	21
9.	<i>Keuken</i> .....	21
10.	<i>Terrassen / Tuinen</i> .....	21
11.	<i>Particuliere handelswaardes, exclusief BTW</i> .....	22
12.	<i>Uiterste keuzedatum van de afwerking</i> .....	22
<b>VII.</b>	<b>ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN</b> .....	<b>23</b>

---

BOULEAU

---

# Verkooplastenboek Schildesteenweg 52, 2520 Oelegem (Ranst).

## I. PROJECTTEAM

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan centraal.

- Architect: LV-Architecten
- Ingenieur stabiliteit: LINGK
- Epb en veiligheid: STUDIEBUREAU VAN CRAEN

## II. ALGEMEEN

1) Het project zal beantwoorden aan volgende prestatievoorschriften :

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordeningen van de Bouwtoelating

2) Leidinggevend architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en binnenhuisarchitectuur gevraagd door de koper. Hiervoor wordt een overeenkomstig ereloon aan de koper aangerekend. Het aanbrengen van wijzigingen dient door de aannemer/promotor te worden toegestaan.

Verder wordt in dit verkooplastenboek met architect, de leidinggevende architect bedoeld.

3) Technische studies

Het ereloon van de studie bureaus is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een overeenkomstig ereloon aan de koper worden aangerekend.

4) Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, T.V.-FM-distributie, internet), de coördinatiekost van de aannemer en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer worden aangevraagd voor rekening van de koper voor de voorlopige oplevering.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur van de nutsmaatschappijen en van de onderaannemers die deze werken uitvoeren, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Op de kosten van de

nutsmaatschappijen wordt 10% coördinatiekost aangerekend door de aannemer voor de coördinatie van deze werken.

#### 5) Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor deze residentie werd afgeleverd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 15 juni 2023, met dossiernummer 2022061801.

#### 6) EPB

Het bouwproject valt onder de EPB-eisen voor aanvragen vanaf 1 januari 2018. Dit houdt in dat de thermische isolatie minimaal moet voldoen aan S31 en een energieprestatie van E40.

Wij voorzien echter onderstaande label zodat u reeds conform bent met de toekomstige normeringen en onderstaande fiscale voordelen heeft:

- Appartementen: BEN label E10 of lager zodat u recht heeft op een korting van 100% voor 5 jaar op de onroerende voorheffing (ook Kadastraal Inkomen genoemd) Ten laatste zes maanden na voorlopige oplevering wordt het definitieve certificaat afgeleverd aan de koper

Het ereloon voor de EPB-verslaggeving is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een overeenkomstig ereloon aan de koper worden aangerekend.

---

BOULEAU

---

### III. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Een perceel grond gelegen in de Schildesteenweg 52, 2520 Ranst. Met volgende perceelsnummers: 11031A0450/00L002.

- 7 Appartementen
- 3 Woningen
- 11 Ondergrondse staanplaatsen
- 7 Private bergingen
- 28 Fietsstaanplaatsen



---

# BOULEAU

---

## IV. ALGEMENE WERKEN

### 1. Ondergrondse ruwbouwwerken

#### a. Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel hypothetisch en wordt definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur, die zich steunt op de resultaten van het grondonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

De buitenwanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te verkrijgen. De vloer is glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpstrepen verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemer gegarandeerd.

#### b. Ondergrondse structuur en metselwerk

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De lift- en trapkernen zijn voorzien in gewapend beton, betonblokken of silicaat.

De scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, alsook de scheidingen tussen de ondergrondse lokalen onderling, worden uitgevoerd in betonblokken achter de hand gevoegd.

#### c. Riolering

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen, net als alle afvoeren in de appartementen worden voorzien in kunststof (BENOR-gekeurd). In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen, zodanig dat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het gedeelte dat ingegraven is, wordt eveneens uitgevoerd in kunststof. De aansluiting op de moerriool gebeurt volgens de gemeentelijke bepalingen. Indien ingevolge deze gemeentelijke bepalingen, regenput, bufferput of andere dient geplaatst te worden, wordt deze uitgevoerd in beton of kunststof.

De privé-waterafvoerinstallatie zal worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

#### d. Nutsvoorzieningen

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de nodige doorvoeren voor het aansluiten van de nutsleidingen in de kelder aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig, onder verantwoordelijkheid van de aannemer.

#### e. Maatregelen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

## 2. Bovengrondse ruwbouwwerken

### a. Dragende structuur

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en –codes.

Volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur worden waar nodig structurele elementen voorzien in staal.

Volgende elementen worden voorzien in (gewapend) beton:

- Alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gestorte platen.
- Alle balken, wanden, kolommen en trappen nodig volgens de stabiliteitsberekeningen
- Binnentrappen en liftkernen, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen
- Uitkragende terrassen aan de gevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd
- zichtbeton. De verankering wordt thermisch onderbroken ten einde koudebruggen te vermijden.

Nota: De indicaties op de plannen zijn louter informatief: alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

### b. Metselwerk

Het bovengronds dragend metselwerk bestaat hoofdzakelijk uit snelbouw of gelijkwaardig (dikte volgens berekening van de stabiliteitsingenieur en ingenieur akoestiek).

De niet-dragende scheidingswanden en voorzetwanden in de appartementen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit massieve gipsblokken met glad oppervlak – dikte 10cm,  $\gamma$ -tong, cellenbeton of snelbouw.

### c. Gevels

De gevels worden grotendeels uitgevoerd in paramentmetselwerk. Het gevelmetselwerk wordt opgevoegd in een nader te bepalen kleur in harmonie met de gevelsteen. Kleuren worden bepaald door de architect en de bouwheer.

### d. Thermische isolatie

De paramentgevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van de nodige thermische isolatie type PUR/PIR, dikte volgens het epb verslag

Op de platte daken wordt PUR/PIR isolatie aangebracht, dikte volgens het epb verslag



e. Akoestische isolatie

Om het normaal akoestisch comfort volgens de voorschriften “Akoestische criteria voor woongebouwen” (NBN S 01-400-1) te verzekeren, worden de scheidingswanden tussen twee appartementen ontdebeld uitgevoerd met plaatsing van een akoestische absorberende isolatie ertussen.

Om contactgeluid te minimaliseren wordt de vloeropbouw als volgt uitgevoerd.

- Op de verdiepingen: een uitvullaag uit PUR/EPS volgens epb verslag en een akoestische mat + zwevende dekvloer (min. 6 cm) + vloerbekleding
- Op het niveau boven de parking en op het gelijkvloers appartementen: een uitvullaag uit PUR/EPS volgens epb verslag en een akoestische mat + zwevende dekvloer (min. 6 cm) + vloerbekleding

Rondom de chape wordt tegen de muren, de akoestische mat omhoog geplooid, zodat chape en afwerkklagen volledig onafhankelijk zijn.

De koper mag in geen geval wijzigingen aanbrengen die de akoestische kwaliteit beïnvloeden, zoals onder meer het doorboren van wanden, plaatsen van luidruchtige toestellen, veroorzaken van contact tussen de zwevende chape en de overige constructiedelen.

f. Dakwerken

De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een meerlaagse bitumineuze waterdichting of gelijkwaardig. Alle daken boven ruimten die tot een beschermd volume behoren worden thermisch geïsoleerd en dakdoorboringen worden waterdicht afgewerkt.

- Dakterrassen worden afgewerkt met tegels op tegel dragers
- Belloop-/berijdbare gedeelten (op parkingdek) worden afgewerkt met waterdoorlatende klinkers in een zandcementbed.

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in geprepatineerd zink of alu volgens keuze architect. De niet-zichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

BOULEAU

---

g. Buitenschrijnwerk

I. *Ramen en deuren*

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in gemoffeld thermisch onderbroken aluminium profielen. De kleurkeuze wordt door de architect en de bouwheer bepaald.

Het beslag (scharnieren, sluitpunten,...) zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de raam- of deurelementen. De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan.

Het raamgeheel, profiel/glas-samenstelling, heeft een Uw-waarde die wordt gedefinieerd in functie van de EPB-berekening. De thermisch isolerende beglazing wordt eveneens uitgevoerd in veiligheidsglas indien de norm dit vereist (NBN S 23-002).

De inkomdeur wordt voorzien van een meerpuntssluiting

De betreedbare dorpels worden uitgevoerd in arduin of beton, zoals deurdorpels, dorpels ter plaatse van de schuiframen en ramen tot op de grond op het gelijkvloers of aan de terrassen. Ter plaatse van de prefab terrassen is geen raamdorpel voorzien. Hier sluit het terraselement aan op het raam.

De raamdorpels worden uitgevoerd in aluminium, gelakt in dezelfde kleur als de profielen. De deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. Ter plaatse van de terrassen is geen raamdorpel voorzien. Hier sluit de terrasbekleding aan op het raam.

II. *Borstweringen aan terrassen en terrasscheidingen*

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in staal/aluminium spijltjes en gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen.

De terrasscheidingen worden uitgevoerd in melkglas met alu omlijst, voor de inpandige terrassen, of door middel van een haag, voor de uitpandige terrassen. Het specifieke type wordt bepaald door de architect en de bouwheer.

Muurafdekkappen zijn voorzien in zink of aluminium.

III. *Garagepoort*

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien van een garagepoort met een afstandsbediening via individuele zender (1 zender per autostaanplaats of box)

De verlichting van de garage wordt automatisch gestuurd door middel van bewegingsdetectie. De poort sluit automatisch na een in te stellen tijd. Verkeerslichten staan in verbinding met de garagepoort en regelen het verkeer op de inrit. Bij het verlaten van de parking gaat de poort automatisch open door middel van detectie van het voertuig, of via een drukknop/sleutelcontact voor de fietsers.

## V. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 1. Vloerafwerking

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen wordt een stenen bevoering voorzien met bijhorende plinten. In de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers wordt tevens een ingewerkte vloermat voorzien.

De vloer zal gekozen worden door architect en bouwheer, in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentiële karakter van het gebouw.

De trappen in de traphallen zijn prefab betonnen trappen. De trap naar de kelder en de afgesloten bovengrondse trappen worden uitgevoerd in prefabbeton met antislip trapneus.

De vloer van de ondergrondse verdieping (nl. parkings, kelderbergingen, keldergangen, enz.) wordt uitgevoerd in gepolierd beton met kwartsinstrooiing. De helling wordt uitgevoerd in geribd beton, niet gepolierd.

### 2. Wandbekleding

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen, de lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en de open trappenhuizen worden bepleisterd en afgewerkt met een schilderlaag.

De gesloten trappenhuizen, met inbegrip van de ondergrondse verdieping(en) en de lifthal van de ondergrondse verdieping(en) worden geschilderd.

De kleurkeuze wordt bepaald door de architect en de bouwheer.

De wanden van de ondergrondse verdieping worden niet verder afgewerkt, maar blijven zichtbaar beton of metselwerk..

### 3. Plafond

De onderzijde van de vloerplaten in de kelder, alsook prefab trapbordessen, blijven in beton met zichtbare voegen zonder verdere afwerking.

De plafonds van de bovengrondse inkomhallen, liftbordessen en traphallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

Bij afgesloten traphallen zijn de onderkant en zijkant van de prefab betontrappen reeds glad afgewerkt en blijft dit zichtbaar beton.

Bij open traphallen worden de onderzijde en de zijkanten uitgevlakt en geschilderd.

### 4. Binnenschrijnwerk

Alle gemeenschappelijke binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaan, geschilderd volgens instructies van de leidinggevende architect en bouwheer. Volgens de vigerende brandweervoorschriften worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien waar nodig.

De deuroplijstingen worden uitgevoerd in hout en worden eveneens geschilderd. Er wordt een sleutelplan opgesteld, zodat zoveel mogelijk deuren voorzien van een cilinderslot met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend.

De trapleuningen in de gesloten trappenhuizen worden uitgevoerd in aluminium of metaal afgewerkt met een roestwerende schilderlaag en afwerkingslaag. De trapleuningen in de open trappenhuizen worden uitgevoerd in aluminium, vormgeving te kiezen door architect en bouwheer.

In het inkomstas van elk gebouw wordt een brievenbusgeheel geplaatst, in harmonie met het geheel van het gebouw.



---

BOULEAU

---

## 5. Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de netbeheerder en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de volledige installatie, zowel privetieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen. De verlichting wordt zowel voor het bovengronds als voor het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en/of een bewegingsdetector. In de trappenhuisen, de lifthallen en de ondergrondse garage wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De installatie voor het ondergronds gedeelte wordt in opbouw uitgevoerd. Conform het AREI wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

De buitenverlichting (bediening via een schemerschakelaar en/of een timer) bestaat uit:

- Verlichting aan elke ingang van het gebouw
- Verlichting aan de ingang van de ondergrondse parking en langs de rijweg naar de ondergrondse parking.

Aan elke inkomhal van de appartementsgebouwen wordt een bellenbord met parlofoon geïnstalleerd, geïntegreerd in het geheel van de brievenbussen. Dit geheel omvat drukknoppen, camera-, luidspreker-, en microfoonmodule. De woningen hebben een individuele bel aan de voordeur.

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen van de appartementsgebouwen gebeurt als volgt :

- per appartementsgebouw wordt een elektriciteitsmeter geplaatst voor de gemene delen waarop de verlichting van inkomhal, trappenhuis, lifthal, lift, parlofonie, etc... wordt aangesloten
- voor de ondergrondse garage wordt een afzonderlijke meter geplaatst. Hier worden volgende onderdelen op aangesloten : stopcontacten en verlichting van de tellerlokalen en van de garage, verlichting van de gemeenschappelijke bergingen, pompen, garagepoort, verkeerslichten, buitenverlichting en alle andere elektrische installaties van de gemeenschappelijke parking en buiteninstallaties.

## 6. Verluchting

De ondergrondse parkeergarage en kelders worden natuurlijk verlucht, rekening houdende met de instructies van de brandweer.

## 7. Sanitair

Alle watermeters worden geplaatst in een gemeenschappelijk meterlokaal, volgens de geldende voorschriften. Er zijn afzonderlijke meters per appartement voorzien, en één meter per appartementsgebouw voor de gemeenschappelijke delen.

In elk poetslokaal wordt een tappunt voorzien alsook een uitgietsbak, ofwel in de kelder of op het gelijkvloers. Indien nodig wordt een gemeenschappelijk buitenkraantje voorzien.

## 8. Lift

De appartementsgebouwen A en B beschikken over moderne liften zonder machinekamer conform advies toegankelijkheid, conform de Europese richtlijn. De liftkooi en kooiwanden worden afgewerkt in harmonie met de lifthal, de vloerbekleding van de traphal loopt door in de lift. Op de gelijkvloerse verdieping is een digitale stand aanduiding met richtingspijlen voorzien, bij elke stopplaats op het bordes één drukknop.

## 9. Buitenaanleg

Verharding en beplanting zullen aangelegd worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften volgens een nader te bepalen ontwerp.



---

BOULEAU

---

## VI. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

### 1. Vloerbekleding

De keuze van laminaat, parket en vloerbetegeling dient te gebeuren in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van het WTCB. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.

Scheidingen tussen verschillende vloerbekledingen worden voorzien van een inox scheidingsprofiel. Onder de inkomdeur wordt een dorpel geplaatst in blauwe hardsteen of gelijkwaardig.

#### a. Tegelvloeren

In de basisprijs is de levering en plaatsing van een vloertegel voorzien voor hal, keuken, badkamer, W.C. en berging, volgens aanduiding op verkoopplan. Deze tegel is beschikbaar in minstens 5 hedendaagse tinten.

De vloertegels worden gekleefd op de cementchape. Bijhorende plinten worden voorzien.

Bij bijzondere legpatronen, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen of indien de gekozen tegel afwijkt van de formaten gaande 30 x 30 tot 60 x 60 cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

De budgetten voor de levering van de tegels en plinten zijn terug te vinden in hoofdstuk 11 Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

#### b. Laminaat

In de living, slaapkamers, en indien voorkomend in de nachthal, wordt een zachte vloerbekleding (laminaat) voorzien, geleverd en geplaatst, met bijhorende vlakke MDF schilderplinten . De laminaat wordt geplaatst op een ondervloer.

De dikte van de laminaat bedraagt minimaal 8 mm.

De budgetten van de laminaat en plinten zijn terug te vinden in hoofdstuk 11 Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

### 2. Wandbekleding

De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van het WTCB.

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd door middel van:

- Een uitvlaklaag op de betonwanden
- Een filmlaag op de gipsblokken
- Smitpleister op de muren uit silicaatsteen

Nota: De voorbereidende werken voor het schilderen van de muren, plamuren van kleine oneffenheden, schuren en afkitten, maken geen deel uit van dit bestek.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk te verven of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.

a. Wandtegels

In de douchekamer worden muurtegels voorzien tot op hoogte douchescherm. De nodige stopprofielen en kitwerken zijn mee voorzien alsook de vochtcoating tot op 2 meter achter de tegels van de wanden rechtstreeks grenzend aan de douche en het bad.

Bij bijzondere plaatsingspatronen en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen of indien de gekozen tegel afwijkt van de formaten gaande van 10/10cm tot 35/35cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

De budgetten voor de levering van de wandtegels zijn terug te vinden in hoofdstuk 11 Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

3. Plafond

De betonplafonds van de appartementen en woningen worden voor zover nodig voorzien van een uitvlaklaag (dunpleister).

Gipskartonplaten worden waar nodig en volgens aanduiding op het verkoopplan gebruikt als verlaagd plafond of omkasting om leidingen onzichtbaar te maken. In de berging worden de leidingen wel in het zicht opgehangen.



---

BOULEAU

---



#### 4. Binnenschrijnwerk

##### a. Deuren

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende schilderdeuren met een brandweerstand van 30 minuten (EI 30), gevat in een metalen omlijsting en voorzien van een meerpuntssluiting (minimaal 3 sluitingspunten), een spionoog en veiligheidsbeslag. Het deurblad wordt aan de buitenzijde en de kopse kanten afgelakt volgens kleur nader te bepalen. De deur wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop aan de buitenkant, beiden in inox.

De binnendeuren in de appartementen en woningen worden uitgevoerd in vlakke tubespaan schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een inox kruk. Onderaan de deur wordt een opening van +/- 1 cm of een doorgangstrooster voorzien om luchtcirculatie mogelijk te maken. De deuren van de privatieve ondergrondse bergingen zijn vlakke holkern schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk. Onder- en bovenaan wordt een verluchtingsspleet voorzien. Deze deuren worden geschilderd in een nader te bepalen kleur.

##### b. Gordijnkasten

Er worden géén gordijnkasten voorzien in de basisuitrusting.

##### c. Toezichtluiken

Indien nodig wordt een toezichtluik geplaatst in de wand van de technische schacht.

##### d. Vensterbanken

Vensterbanken aan de binnenzijde zullen worden uitgevoerd in mdf.

##### e. Trappen en Trapluiken

De trap van de gelijkvloerse naar de eerste verdieping in de woningen wordt uitgevoerd in beton. De trap is voorzien van een borstwering.

---

BOULEAU

---

## 5. Elektriciteit

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, met dag- en nachttarief, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De individuele meter van de woningen, met dag- en nachttarief, wordt opgesteld in de berging op het gelijkvloers.

De individuele verdeelborden staan in de berging van het appartement of de woning. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA;).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type, merk NIKO of gelijkwaardig.

De parlofooninstallatie op het gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de sasdeur in de inkomhal. De drukknop van de belinrichting aan de inkomdeur van het gebouw geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen, behoudens terrasverlichting en verlichting in de kelderberging (horend bij de appartementen).

De elektrische installatie in de appartementen wordt voorzien zoals hieronder omschreven.

Nota: Mits tijdige aankoop en beslissing van de koper, is tegen meerprijs de plaatsing van domotica mogelijk.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien :

Slaapkamer1	1 lichtpunt, 2 bedieningen, 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten, aansluitingspunt data (internet/tel) + aansluitingspunt TV
Slaapkamer 2	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 enkel en 2 dubbele stopcontacten, aansluitingspunt data (internet/tel) + aansluitingspunt TV
Slaapkamer 3	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 enkel en 2 dubbele stopcontacten, aansluitingspunt data (internet/tel) + aansluitingspunt TV
Hal	2 lichtpunten, 3 bedieningen
Nachthal	1 lichtpunt, 2 bedieningen
Badkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten, 1 voeding voor badkamermeubel ( apart bediend door schakelaar bij badkamermeubel), 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (tenzij deze op plan voorzien zijn in de berging)
W.C.	1 lichtpunt, 1 bediening
Berging	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (tenzij deze op plan voorzien zijn in de badkamer), 1 voor de ventilatorbox, 1 voor de warmtepomp, 2 voor de aansluiting TV- modem, en 2 extra stopcontacten
Woonkamer	2 lichtpunten met elk 2 bedieningen, 2 enkele en 3 dubbele stopcontacten, aansluitingspunt tel. + T.V + data
Keuken	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten, voeding lichtpunt,aansluiting oven, kookplaat, koelkast, dampkap en vaatwasser
Elk terras	1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur, 1 bediening
Kelderberging	1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur met ingebouwde detectie
Garagebox	1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur met ingebouwde detectie

Uitzonderingen : indien de nachthal groter is dan de hal, kunnen de voorziene lichtpunten en bedieningen omgewisseld worden.

## 6. Sanitair

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk.

De hoofdleidingen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis PEX-ALU-HDPE. De verdeelleidingen in de woningen en appartementen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis uit kunststof PEX-ALU-PEX. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen bestand tegen hoge temperaturen.

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk aftappunt, aangegeven op de verkoopplannen, is op aangesloten. De woningen hebben een individuele meter opgesteld in de berging op het gelijkvloers.

In de basisaankoopprijs van het appartement of de woning is dus begrepen : levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen 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. Een verrekening zal worden opgesteld door de bouwheer.

De budgetten voor de levering van de sanitaire toestellen zijn terug te vinden in hoofdstuk 11 Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

Bij tuinen op het gelijkvloers wordt een buitenkraantje voorzien.

De 3 woningen worden voorzien van elk een eigen regenwaterput die aangesloten wordt op de toiletten en een buitenkraantje

De 3 gelijkvloerse appartementen worden voorzien van een eigen regenwaterput welke wordt aangesloten op de toiletten en een buitenkraantje.

BOULEAU

---

## 7. CV en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is collectief doormiddel van een warmtepomp luchtwater. Elk appartement heeft een afzonderlijke meter welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

Het verwarmingssysteem van het gebouw en de individuele appartementen is opgebouwd volgens het hierna beschreven concept:

- De centrale verwarming met geïntegreerde warmwaterbereiding is individueel per wooneenheid. Het betreft een installatie met warmtepomp type luchtwater.
- Iedere woning beschikt over een individuele warmtepomp voor de verwarming.
- De verwarming is zo gedimensioneerd dat volgende temperaturen gegarandeerd worden in de lokalen bij een buitentemperatuur van  $-8^{\circ}\text{C}$ :
  - o Woonkamer met open keuken  $21^{\circ}\text{C}$
  - o Slaapkamer  $18^{\circ}\text{C}$
  - o Badkamers (gescheiden van overige lokalen)  $24^{\circ}\text{C}$
  - o Hal, berging en gangen  $16^{\circ}\text{C}$
- Alle ruimten worden verwarmd via een vloerverwarming/radiatoren aangevuld met een radiator, kleur standaard wit in de badkamer(s) (er wordt geen verwarming voorzien in toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimten). De sturing gebeurt via een kamerthermostaat in de woonkamer en de thermostaat op de radiator in de badkamer(s).

---

# BOULEAU

---

## 8. Ventilatie

Er wordt een vraaggestuurd ventilatiesysteem type D geplaatst. Er wordt mechanische afvoer in alle vochtige ruimtes en droge ruimtes voorzien. De toevoer van lucht gebeurt via ventilatie roosters.

De individuele ventilatie-unit staat opgesteld in de berging tenzij anders vermeld op de verkoopplannen. De ventilatie is individueel regelbaar.

Er wordt geen afvoer voor een droogkast voorzien. De koper kan gebruik maken van een condensatie droogkast.

De keuken wordt voorzien van een recirculatie dampkap met koolstoffilter.

## 9. Keuken

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble, inox spoelbak en elektrische toestellen (koelkast, oven, vaatwasser, recirculatie dampkap, elektrische kookplaat).

Er wordt een basisinplanting voorgesteld per type appartement waarbij kleur van de keukenfronten en handgrepen gekozen kunnen worden.

Indien er aan de basisinplanting wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

De budgetten van de keukens zijn terug te vinden in hoofdstuk 11 Particuliere handelswaardes, exclusief BTW.

## 10. Terrassen / Tuinen

De terrassen, uitkragend op de gevels, worden uitgevoerd in uitgewassen geprefabriceerd architectonisch beton die geen verdere afwerking vereisen. Deze op het gelijkvloers worden aangelegd in keramische tegel.

Inpandige terrassen of dakterrassen worden bekleed met terrastegels op tegel dragers.

De tuinen worden van elkaar afgescheiden door paal- en draadafsluiting en ingezaaid met gras. Er kunnen zich putdeksels en ondergrondse leidingen bevinden in de tuinen.

### 11. Particuliere handelswaardes, exclusief BTW

Levering	
Tegelvloeren	Tegel 60x60: € 35,00 /m2 Bijhorende plinten: € 8,99 /lm
Wandtegels	Tegel 30x60: € 35 /m2
Sanitaire toestellen	€ 3.000 1 slaapkamer appartement € 4.000 2 slaapkamer appartement € 5.000 3 slaapkamer appartement € 8.000 Penthouse
Parket Penthouse	€ 70 /m2 Parket
Laminaat	Laminaat: € 23 /m2 (18,99+3,99 Onderlaag) MDF Schilderplinten: € 4,99 /lm
Keuken	€ 8.000 1 slaapkamer appartement € 10.000 2 slaapkamer appartement € 12.000 3 slaapkamer appartement € 20.000 Penthouse

\*Prijzen zijn steeds exclusief BTW

### 12. Uiterste keuzedatum van de afwerking

Omschrijving	Uiterste keuzedatum
<b>1)</b> Scheidingsmuren	
<b>2)</b> Keuken	
<b>3)</b> Sanitair	
<b>4)</b> Verwarming	
<b>5)</b> Elektriciteit	
<b>6)</b> Vloer- en wandbekleding	
<b>7)</b> Binnendeuren	

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze kunnen maken, overeenkomstig de vastgelegde budgetten, bij de leveranciers opgegeven door de bouwheer.

BOULEAU

## VII. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- a. Kwaliteit en concept staan principieel vast. De bouwheer mag ten allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden.
- b. De verkoopplannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis van de verkoopovereenkomst. De plannen werden ter 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 kunnen wijzigen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabiliteits-, akoestische en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De oppervlakte is vermeld in bruto m<sup>2</sup>.
- c. In het verkooplastenboek wordt melding gemaakt van « particuliere handelswaarden » voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs op het moment van de uitvoering der werken, exclusief B.T.W., bij een door de bouwheer aangeduide leverancier en/of plaatser.
- d. De kosten van nutsmaatschappijen, registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de statuten, de BTW op de constructiewaarde en de notariële akte, en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.
- e. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor 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. Voor keuze van afwerking met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgemaakt. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitzicht van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.
- f. Wanneer een koper zou wensen bepaalde materialen bij een andere leverancier te bestellen dan door de aannemer/promotor is voorzien, zal deze laatste hierover steeds eerst schriftelijk akkoord dienen te geven. ( Zie daaromtrent ook punt h.)
- g. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering)..Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (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. Hetzelfde geldt voor keuze van materialen met een lagere handelswaarde, dan het vooropgesteld budget. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden. Als de koper een bestelling uit de aanneming haalt, om het door een derde partij te laten uitvoeren, dan moet hij de coördinatie van de werken op zich nemen na de voorlopige oplevering van het

appartement alsook zelf de nodige afwerkingen die daaruit zouden voortvloeien op zich nemen

- h. Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk. Niettemin zal de toegang tot het goed verboden blijven voor de kopers tot het saldo van alle facturen is betaald.
- i. Ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.
- j. Eventuele wijzigingen kunnen 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 promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.
- k. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de aannemer/promotor ondertekend.
- l. De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht 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 de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.
- m. De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een voorafgaandelijke schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer/promotor of van de verkoper of van de architect en dit uitsluitend tijdens de werkuren. De koper heeft recht op 2 bezoeken. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer/promotor wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.
- n. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie - of uitvoeringsfout op de promotor, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.



- o. De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in volgende beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen.
- p. De sfeerbeelden/renders die gebruikt worden ter illustratie zijn impressies van het toekomstige gebouw. Deze zijn niet bindend, de ondertekende plannen hebben steeds voorrang.



BOULEAU