

**F FORMARES**

BOUWEN IN STIJL

VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN

“KERKBOSSEN-PARK – HEIST OP DEN BERG”



EEN UNIEK PROJECT IN EEN UNIEKE OMGEVING

**BOUWPLAATS :**

KERKBOSSENSTRAAT (tss. nr. 19-23) – HEIST O/D BERG

**BOUWHEER - PROMOTOR:**

FORMARES CVBA – ZANDSTRAAT 70 – 2440 GEEL

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****INHOUDSTAFEL:****A. ALGEMENE INFORMATIE**

1. Omschrijving van de ligging

**B. CONSTRUCTIEBESCHRIJVING**

1. Voorbereidende werken

1.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies

1.2 Perceelsgrenzen

**2. Ruwbouwwerken**

2.1 Grondwerken/Graafwerken

2.1.1 Bouwrijp maken van het terrein

2.1.2 Graafwerken

2.1.3 Afgraven teelaarde

2.1.4 Graafwerken bouwput

2.1.5 Aanaarding/Aanvullingswerken

2.1.6 Aardingslus

2.2 Funderingen

2.2.1 Algemeen

2.3 Rioleringen

2.3.1 Rioleringsleidingen

2.3.2 Putten en deksels

2.3.2.1 Septische put

2.3.2.2 Regenwaterput cap 15.000 l

2.3.2.3 Toezichtputten

2.3.2.3.a Dubbele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC

2.3.2.3.b Enkele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC

2.3.3 Wachtbuizen en aansluitingen

2.3.3.1 Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen

2.3.3.2 Prefab aansluitbocht of energiesteen

2.3.3.2 Aanzuigleiding regenwater, dm = 32 mm

2.4 Ondergronds metselwerk in betonblokken :

2.4.1 Betonblokken in 14 cm

2.4.2 Betonblokken in 29 cm

2.4.3 Bezetten ondergronds metselwerk

2.5 Kruipkelder

2.5.1 Toegangsluik kruipruimte

2.6 Bouwwerken in beton

2.6.1 Algemeen

2.6.2 Welfsels boven de kruipkelder

2.6.3 Welfsels ruw boven gelijkvloers en/of verdieping

2.7 Staal

2.7.1 Algemeen

2.8 Bovengrondse constructie/metselwerk

2.8.1 Algemene bepalingen

2.8.2 Lintelen boven de ramen

2.8.3 Opgaand metselwerk snelbouw, gypsblokken of silicaatsteen

2.8.4 Muren bekleedt met houten gevelafwerking

2.9 Blauwe hardsteen

2.9.1 Dorpels in blauwe hardsteen

2.9.2 Linteel in blauwe hardsteen

2.10 Isolatie

2.10.1 Spouwisolatie

2.10.2 Akoestische isolatie voor scheidingsmuren

**3. Dakwerken**

3.1 Dakconstructie (plat dak)

3.2 Dakisolatie

3.2.1 Dakisolatie bij platte daken

3.2.2 Dakbedekking platte daken

3.2.3 Afvoeren

3.2.3.1 Afvoeren aan platte daken

3.2.3.2 Tapgaten aan platte daken

3.2.4 Dakranden

**4. Buitenschrijnwerk**

4.1 Buitenschrijnwerk

4.2 Beglazing

4.3 Borstwering thv ramen op de verdiepingen

4.4 Brievenbussen

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****5. Binnenschrijnwerk**

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Binnendeuren
  - 5.2.1 Branddeuren
  - 5.2.2 Standaard binnendeur
- 5.3 Trappen

**6. Pleisterwerken****7. Chape, vloeren en faience**

- 7.1 Vloerisolatie
- 7.2 Chape
- 7.3 Vloerbekleding (harde bevoering)
  - 7.3.1 Ceramische vloertegel (50/50)
  - 7.3.2 Keukentegels
  - 7.3.3 Muurtegels
  - 7.3.4 Raamtabletten
  - 7.3.5 Plinten
  - 7.3.6 Slaapkamervloeren
  - 7.3.7 Terrasvloeren

**8. Keukens****9. Sanitaire Installatie**

- 9.1 Tappunten
- 9.2 Voorziene handelswaarde toestellen
- 9.3 Leidingen
- 9.4 Verluchting/Ventilatie
  - 9.4.1 Algemeen
  - 9.4.2 Afvoerventilator (systeem C+)

**10. Elektrische installatie:**

- 10.1 Algemeen
- 10.2 Stroombanen
- 10.3 Leidingen
- 10.4 De schakelaars, lichtpunten en stopkontakten
- 10.5 Voorzieningen
  - 10.5.1 Gemeenschappelijke delen
  - 10.5.2 Privatieve delen
- 10.6 Speciale technieken

**11. Verwarmingsinstallatie:****12. Schilderwerken:**

- 12.1 Binnenschilderwerken

**13. Buitenaanleg niet openbare delen:**

- 13.1 Verhardingen
- 13.2 Groenvoorzieningen
- 13.3 Verlichting

**14. Liften:****15. Opmerkingen**

- 15.1 Plannen
- 15.2 Erelonen architect en ingenieur
- 15.3 Nutsvoorzieningen
- 15.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen
- 15.5 Wijzigingen door de kopers
- 15.6 Meerwerken
- 15.7 Toegang tot de werf
- 15.8 Niet inbegrepen

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****A: ALGEMENE INFORMATIE****1. Omschrijving van de ligging**

Heist op den Berg heeft een rijke en ruime geschiedenis achter de rug. De eerste verwijzingen dateren van 1008. De fusiegemeente telt naast Heist zelf nog vijf deelgemeenten : Booischot, Hallaar, Itegem, Schriek en Wiekevorst. Tevens bevatten deze deelgemeenten ook nog kerkdorpen zoals Heist-Goor, Zonderschot en Grootlo. De centrum gemeente Heist-op-den-Berg is 28,93 km<sup>2</sup> groot en bestaat uit +/- 12.200 inwoners. Over de ganse gemeente bedraagt het aantal inwoners quasi 40.000.

Heist-op-den-Berg dankt zijn naam aan de "Heitse Berg", een getuigenheuvel die centraal in de gemeente ligt. Op de 48 m hoge top ligt het historisch centrum van de gemeente met onder andere het oude vredegerecht uit 1867, het gemeentehuis, de Sint-Lambertuskerk uit de 14<sup>de</sup> eeuw en de pastorie uit 1769. Het is het tweede hoogste natuurlijke punt van de provincie Antwerpen.

Op het grondgebied Heist op den Berg ligt op wandelafstand van de kern het binnengebied Kerkbossenplein. Dit plein wordt ontsloten via Kerkbossenstraat die de verbinding vormt met de handelskern van Heist op den Berg. De vlooiemarkt op zondagmorgen, in de volksmond ook wel de "voddemet" genoemd is vanuit het Kerkbossen-park perfect te voet bereikbaar. Dit speelt zich af in de Bergstraat die tevens een centrale winkelstraat is en het economisch hart van Heist vormt. Hier kan je heerlijk vertoeven en vind je allerhande winkels en ketens.

Tevens is het woongebied in nabijheid van het station en bushaltes zodat steden zoals Mechelen en Aarschot en Leuven makkelijk bereikbaar zijn.

**B: CONSTRUCTIEBESCHRIJVING****1. Voorbereidende werken****1.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies :**

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de projectcoördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

**1.1 Perceelsgrenzen :**

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald, de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd. De privatieve perceelsgrenzen worden pas bepaald na voltooiing van de werken door een beëdigd

**2. Ruwbouwwerken****2.1 Grondwerken/Graafwerken :****2.1.1 Bouwrijp maken van het terrein :**

Afbreken en ontmantelen van de gebouwen.

Ontzoden van het terrein, verwijderen en opruimen van het struikgewas en ontdoen van hinderlijke constructies.

**2.1.2 Graafwerken :**

Alle graafwerken nodig voor de uitvoering van de constructie zijn inbegrepen. De uitgravingen zijn voorzien tot op een normale vorstvrije diepte indien geen kelder aanwezig. Er zal uitgegraven worden tot de onderkant van de bodemplaat van de kelder. (thv de kelder voor de liftput)

Alle uitgegraven grond welke nodig is voor de constructie wordt onmiddellijk verspreid over het bouwterrein.

Indien nodig is het afvoeren, buiten de bouwplaats, van de overtollige grond voorzien.

**2.1.3 Afgraven teelaarde :**

De bovenste laag teelaarde wordt over de volledige bouwoppervlakte weggenomen. Alle afgegraven teelaarde wordt gebruikt om terug aan te vullen bij de tuinaanleg en de overige infrastructuurwerken.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

## 2.1.4 Graafwerken bouwput :

De bouwput wordt machinaal uitgegraven. De grond wordt gescheiden gehouden van de teelaarde. De werken moeten kunnen uitgevoerd worden in een voldoende droge ondergrond. Het grondwaterpeil moet zich bevinden onder het niveau van de diepste uitgraving. Indien nodig zal eerst een bronbemaling geplaatst worden. Indien door omstandigheden op de vereiste en vooropgestelde diepte geen goede draagkrachtige ondergrond wordt aangetroffen wordt er dieper gegraven of wordt er een andere funderingstechniek toegepast.

## 2.1.5 Aanaarding/Aanvullingswerken :

De ruimte rondom de muren van de kruipruimte of vorstbalken, wordt aangeaard indien mogelijk met grond afkomstig van de uitgraving op plaatsen waar er terug moet aangevuld worden. De aanvulling worden uitgevoerd in lagen van maximum 0,2m dikte en mechanisch aangedamd.

## 2.1.6 Aardingslus :

Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt een aardingslus onder de funderingen of kelder met een aardingsgeleider geplaatst bestaande uit een koperen draad met een doorsnede van 35mm<sup>2</sup> (weerstand 10 ohm). De geleider wordt ter hoogte van de dwarse keldermuren gelegd en afgedekt zodat er geen contact tussen het funderingsbeton bestaat. Op de plaats waar later de meters zullen geplaatst worden, worden beide uiteinden omhoog gebracht zodat ze +/- 2,00 m boven het niveau van de afgewerkte vloer uitsteken.

## 2.2 Funderingen :

## 2.2.1 Algemeen :

De aard van de funderingswerken wordt ontworpen in functie van de bodemtoestand die onderzocht wordt door middel van sonderingen op bepaalde weloverwogen plaatsen op het bouwterrein. Het ontwerp van de fundering of funderingssysteem zal gekozen worden in functie van de diepte waarop voldoende draagkrachtige ondergrond gevonden wordt en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerde ingenieur stabiliteit. Funderingen worden minimaal aangezet op vorstvrije diepte en op onaangeroerde grond. De afmetingen van de funderingen worden bepaald in functie van de voorziene belastingen en op basis van de funderingsstudie, opgemaakt aan de hand van de grondsondering. De hoeveelheid staal zal worden aangepast volgens de berekening van de stabiliteitsingenieur.

## 2.3 Rioleringswerken :

## 2.3.1 Rioleringsleidingen :

Er wordt een rioleringsstelsel aangelegd in buizen van hard PVC-U met BENOR kenmerk en volgens NBN EN 1329 en dit conform de gemeentelijke bepalingen. (Toepassingsreglement BCCA)  
Alle onderdelen van het stelsel, buizen, T-stukken, Y-stukken, onderzoekputjes, controleputten en sifonputten bestaan uit bij elkaar horende kunststofelementen die door middel van moffen en O-ringen waterdicht op elkaar aangesloten worden. In kelders of kruipruimtes worden de leidingen opgehangen in beugels of ondersteund door opgemetselde muren, in de volle grond worden ze aangevuld met gestabiliseerd zand.

## 2.3.2 Putten en deksels :

## 2.3.2.1 Septische put - 1500 liter (4pers):

De septische put wordt voorzien conform de geldende gemeentelijke verordening. De septische put bestaat uit één elemente in beton en wordt geprefabriceerd gevormd. De aan- en afvoerioleringsleidingen worden waterdicht aangesloten op de de put. De put is toegankelijk via een mangat in prefab opzetstuk. Er is een gietijzeren deksel voorzien niet bestemd voor belasting door vervoer.

## 2.3.2.2 Regenwaterputten met aparte toegangen + luik (80 x 80)

Het opvangsysteem bestaat uit een regenwaterput (5000 liter) aan de zijde of voorkant van het gebouw volgens de opgelegde gemeentelijke verordening. De aan- en afvoerioleringsleidingen worden waterdicht aangesloten op de put. De put is toegankelijk via een toegangsluik.

Er zal een leiding worden voorzien naar de pompinstallatie voor recuperatie per woning. Recuperatie wordt voorzien aan toilet en buitenkraan.

Inhoud is volgens de verordening 5000 liter.

## 2.3.2.3 Toezichtputten:

## 2.3.2.3.a Dubbele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC :

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

De reukafsluiters bestaan uit 2 kamers die gescheiden worden door een schot. In de eerste kamer komen alle afvalwaters uitgezonderd deze van de septische put. In de tweede kamer, reukdicht afgesloten van de eerste kamer, vertrekt de overloop naar de riolering. De faecaliën-afvalwaters worden op de sifonput aangesloten op de overloop van de riolering. Dubbele put vervaardigd uit hard PVC, zelfde materiaal en herkomst als voor de buizen, en voorzien van de vooraf ingelijmde in- en uitgangen overeenkomstig de plaats van de put in het rioleringsstelsel. De bovenzijde van de put steekt voldoende uit, en wordt bij afwerking van het terrein op de juiste hoogte afgezaagd. Er zijn deksels per put voorzien in gietijzer, niet bestemd voor belasting door vervoer. De deksels worden voorzien en geplaatst.

2.3.2.3.b Enkele schepput met reukafsluiter in PVC en licht deksel PVC :

Enkele put met reukafsluiter, vervaardigd uit hard PVC, zelfde materiaal en herkomst als voor de buizen, en voorzien van vooraf ingelijmde in- en uitgangen overeenkomstig de plaats van de put in het rioleringsstelsel. De bovenzijde van de put steekt voldoende uit, en dient bij afwerking van het terrein op de juiste hoogte worden afgezaagd. Er is 1 deksel voorzien per bovenliggende put in licht PVC, niet bestemd voor belasting door vervoer.  
Diameter : 1 x 250 mm

2.3.3 Wachtbuizen en aansluitingen :

2.3.3.1 Wachtbuizen voor nutsvoorzieningen :

De plaatsing van de wachtbuizen uit hard PVC voor het binnenbrengen van de nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, gas en telefoon van de appartementen en gemene delen worden voorzien tot aan het separate lokaal voor nutsvoorzieningen aan de voorzijde van het terrein. De wachtbuizen worden geplaatst overeenkomstig de ter plaatse geldende voorwaarden van de leverende maatschappijen.

De wachtbuizen tot aan de privatieve woningen worden binnen gebracht volgens de voorschriften van de bevoegde diensten en dit tijdens of na de uitvoering van de funderingen. De verschillende nutsleidingen worden binnen gebracht naar de plaatsen aangeduid op de plannen van de architect.

2.3.3.2 Prefab aansluitbocht of energiesteen :

Er wordt een energiebocht of alternatieve voorziening voorzien met watervaste betonplex ten einde meters te kunnen plaatsen in de berging.

2.3.3.3 Aanzuigleiding regenwater, dm = 32 mm :

Leveren en plaatsen van een socarex darm van de regenwaterput naar een plaats aangeduid op de plannen als aanzuigleiding van het regenwater. Er wordt een manuele vulleiding per woning voorzien naar de privatieve regenwaterput.

2.4 Ondergronds metselwerk in betonblokken :

2.4.1 Betonblokken in 19 cm (bij niet funderen op volle grond) :

De binnenmuren in kruipruimte worden daar waar nodig opgetrokken op volledig traditionele wijze in zware betonblokken, lengte 29 cm, hoogte 19 cm

Breedte : 19 cm voor binnenmuren en scheidingsmuren

Overall waar nodig worden de waterdichte schermen uit gewapende kunststoffolie geplaatst om optrekkend vocht te vermijden.

2.4.2 Betonblokken in 29 cm:

Het funderingsmetselwerk wordt opgetrokken op volledig traditionele wijze in zware betonblokken, lengte 29 cm, hoogte 19 cm.

Breedte : 29 cm voor spouwmuren, scheidingsmuren en binnenmuren

Overall waar nodig worden de waterdichte schermen uit gewapende kunststoffolie geplaatst om optrekkend vocht te vermijden.

2.4.3 Bezetten van ondergronds metselwerk :

Muren in aanraking met de ondergrond zullen, voor de wederaanvulling, langs de buitenzijde afgewerkt worden met een bepleistering van rijke cementmortel, waar de nodige waterafstotende producten aan toegevoegd werden.



**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

## 2.5 Kruipkelder

## 2.5.1 Toegangsluik kruipruimte :

Per woning is er een toegang tot de kruipruimte voorzien. Deze opening wordt afgedicht met een deksel.  
Afmetingen : 800 x 800 mm

## 2.6 Bouwwerken in beton

## 2.6.1 Algemeen :

Gewapend beton voor muren, balken/lintelen, kolommen, buitentrappen, terrassen en breedplaatvloeren/welfsels. Indien mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen.

De technische specificaties van de beton worden bepaald door stabiliteitsingenieur.

Bekisting : voldoende sterk en stijf, overeenkomstig de voorschriften van het ARAB.

De wapening bestaat uit betonstaal, aantal en diameter van de staven overeenkomstig de gegevens van de studie. Bijgevolg zijn de architectuurplannen louter informatief.

Bij opmaak van de uitvoeringsplannen worden de gedeelten, die belangrijk zijn voor de stabiliteit, bestudeerd door een gespecialiseerd ingenieursbureau. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

De plaatsen waar het beton zichtbaar blijft worden glad bekist, de plaatsen die naderhand bepleisterd of uitgekast worden, worden ruw bekist.

## 2.6.2 Welfsels boven de kruipkelder :

Boven de kruipruimte worden welfsels met ruwe onderzijde voorzien .

Afmetingen en specificaties worden bepaald conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

## 2.6.3 Welfsels ruw boven gelijkvloers en/of verdieping :

Boven alle ruimten waar plafonds bepleisters worden of afgewerkt met een andere plafondbekleding, worden welfsels of predallen voorzien.

Afmetingen en specificaties worden bepaald conform de gegevens van de stabiliteitsberekening.

## 2.7 Staal

## 2.7.1 Algemeen :

Stalen liggers, kolommen, kokerprofielen.

Stalen gestandaardiseerde walsprofielen van het type I, H,U,L of kokerprofielen.

De berekening, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

Het gebruikte staal is normaal constructiestaal, kwaliteit AE235-B. Bij opmaak van de uitvoeringsplannen worden de gedeelte, die belangrijk zijn voor de stabiliteit, bestudeerd door een gespecialiseerd ingenieursbureau. Bijgevolg zijn de architectuurplannen louter informatief. Zones ingenomen door constructieve delen worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

Liggers, opgelegd in metselwerk, worden op een verdeelbalk in gewapend beton geplaatst. Indien de ligger horizontale krachten moet kunnen overbrengen, zal hij aan het metselwerk door middel van in beton ingegoten ankerbouten worden verankerd.

De balken worden volgens aanduiding op de plannen onder of tussen de welfsels geplaatst. Indien ze tussen de welfsels geplaatst worden, worden ze in afwerkingsfase omwikkeld met een gaas om het afscheuren van de bepleistering te vermijden.

## 2.8 Bovengrondse constructie/metselwerk

## 2.8.1 Algemene bepalingen :

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen (type recuperatiesteen of witte gevelsteen) volgens een door de architect goedgekeurd staal. De stenen worden in half steens verband gemetseld met metselmortel.

Het vermetselen van de gevelsteen gebeurt al naargelang de keuze van de architect.

Onderaan de gevel, boven elke raam- of deuropening en aan de zijkanten van de openingen wordt een waterkerende laag aangebracht teneinde alle vochtdoorslag door de gevel te vermijden. Om het water af te voeren uit de spouw worden de nodige stootvoegen opengelaten.

## 2.8.2 Lintelen boven de ramen :

Volgens de aanduiding op het voorontwerp wordt het metselwerk boven de raamopening uitgevoerd conform de keuze van de architect.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****2.8.3 Plint :**

*Volgens aanduiding op plan wordt er een plint voorzien in arduin. Deze wordt voorzien op de plaatsen waar de gevel in hout wordt afgewerkt. Enkel de gevels in witte gevelsteen worden voorzien van een arduinen plint.*

**2.8.4 Achteraf opvoegen van metselwerk :**

*Alle zichtbaar paramentmetselwerk wordt vol opgevoegd volgens een door de architect goedgekeurd staal.*

**2.8.5 Opgaand metselwerk in snelbouw, gypsblokken of silicaatsteen :**

*Alle wanden worden overeenkomstig de geldende normen, voldoende recht en vlak uitgevoerd om een bezetting toe te laten. De dikte van de muren wordt voorzien in functie van de belasting ervan: in de regel 9 cm voor niet-dragende muren en 14 cm of meer voor dragende muren.*

*Indien binnenmuren worden uitgevoerd in gypsblokken zullen deze niet bezet worden.*

*In binnen- en buitenmuren worden de nodige dichtingen geplaatst tegen opstijgend vocht. Naast en boven alle openingen in buitenmuren worden eveneens waterkerende schermen geplaatst. De stenen worden in verband geplaatst en gemetseld met cementmortel.*

**2.8.6 Muren bekleedt met houten gevelafwerking :**

*Er zijn in het concept bepaalde muren die bekleedt worden met een houten gevelafwerking. Op de dragende snelbouw wordt aan de buitenzijde een regelwerk geplaatst met daartussen isolatie volgens de geldende EPB-eisen. Vervolgens wordt er een waterkerend/onderdak membraan geplaatst wat mechanisch wordt bevestigd door middel van tengellatten en leilatten. Als eindafwerking wordt er een houten gebeitste afwerking voorzien.*



**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

## 2.9 Blauwe hardsteen

## 2.9.1 Dorpels in blauwe hardsteen :

*Onder ramen en deuren wordt een arduindorpel voorzien naargelang de keuze van de architect. De arduindorpels hebben een dikte van 5 cm en een breedte aangepast aan het type schrijnwerk en maatvoering gevelsteen. Aan de deuren zijn ze voorzien van een opkant.*

*Arduindorpels steken 5 cm uit het gevelvlak en zijn voorzien van een regendrupgleuf. De dorpels worden zijdelings naast ramen en deuren ingewerkt. De zichtvlakken worden glad geschuurd.*

## 2.9.2 Linteel in blauwe hardsteen :

*Niet van toepassing*

## 2.10 Isolatie

## 2.10.1 Spouwisolatie :

*Voor de spouwisolatie wordt een gedeeltelijke spouwvulling toegepast. De spouwisolatie wordt door middel van aangepaste spouwhaken tegen het binnenspouwblad gedrukt.*

*De dikte van de spouwisolatie wordt bepaald door EPB verslaggever ten einde te voldoen aan de geldend normen.*

## 2.10.2 Akoestische isolatie voor scheidingsmuren tussen gekoppelde woningen:

*De isolatie bestaat uit minerale wol die voldoet aan de huidige geldende normen.*

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****3. Dakwerken****3.1 Dakconstructie (platte daken)**

*De basis van warm dak voor het plat dak is een gewapende betonnen dakplaat.*

*Op de betonnen dakplaat wordt er een hellingsbeton of hellingschappe aangebracht zodat afwatering van het plat dak wordt gegarandeerd.*

**3.2 Dakisolatie****3.2.1 Dakisolatie bij platte daken:**

*De dakisolatie wordt uitgevoerd door middel van isolatieplaten aangebracht op het damp scherm dat eveneens aangebracht wordt op een hellingsbeton of hellingschappe. De isolatieplaten bestaan uit hard schuim bekleed met een gebitumeerd glasvlies. De dikte van de isolatieplaten is conform de geldende isolatienorm en EPB eisen.*

**3.2.2 Dakbedekking platte daken :**

*Op de hellingschappe van de platte daken wordt er een damp scherm geplaatst. Het materiaal en de plaatsing voldoen aan de geldende normen. De bedekking wordt voorzien in een 2 lagige bitumen afwerking. Er wordt geen ballast voorzien.*

**3.2.3 Afvoeren:****3.2.3.1 Afvoeren aan platte daken**

*De standpijpen e.d., nodig om het regenwater af te voeren zijn begrepen in de totaalprijs. De afmetingen van de onderdelen worden in overeenstemming gebracht met de dakoppervlakte, de hoeveelheid regenwater en de ligging van de riolering.*

*De regenafvoeren zijn vervaardigd in zink of gelijkwaardig.*

*De regenafvoerbuizen worden aangesloten op het rioleringsstelsel door middel van aangepaste mofverbindingen en verloopstukken zodat de aansluiting waterdicht is. Er worden ronde buizen gebruikt met een diameter van 80 mm, gevat in aangepaste beugels. De buizen worden in het gevelparament gewerkt en afgewerkt met een afdekkap.*

**3.2.3.2 Tapgaten aan platte daken**

*Het regenwater wordt afgevoerd door middel van een tapgat dat door de muur gevoerd wordt. Rondom het tapgat wordt de dakbedekking enkele centimeters verlaagd zodat een goede afwatering is verzekerd.*

**3.2.4 Dakranden :**

*Volgens de aanduiding op de plannen worden de zijkanten van de platte daken afgewerkt door middel van dakrandprofiel in antraciet zwart volgens keuze van de architect. De noidge uitzettingsvoegen worden voorzien.*

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****4. Buitenschrijnwerk****4.1 Buitenschrijnwerk**

*Volgens de aanduiding op plan worden de venster- en deurramen uitgevoerd in aluminium volgens de keuze van de architect. De ramen worden uitgevoerd volgens de voorschriften en geldende EPB – normen.*

*Alle profielen bestaan uit een isolerend 3-kamersysteem om een hoog comfort inzake warmte-koelte en geluidsdemping te verkrijgen.*

*De levering en plaatsing van het buitenschrijnwerk is voorzien overeenkomstig de afmetingen aangeduid op de plannen. De op de plannen aangeduide afmetingen staan op de openingen in de gevelsteen, de dagmaten. De kleuren worden gekozen door de Architect. De deur is voorzien in standaardafmeting conform de plannen, cilinderslot 30/30, inoxlook scharnieren, deurlijsten met aan de binnenkant een deurkruk en aan de buitenkant een deurknop.*

*Mits een meerprijs kunnen de volgende veiligheidsvoorzieningen worden aangebracht: meerpuntsluiting, veiligheidscilinder met 3 sleutels, veiligheidsrozas, dievenklauwen.*

*De inkomdeuren van het gebouw is in aluminium al dan niet in combinatie met glas naargelang de architectuur. De bezetting van de muren is voorzien tot tegen het buitenschrijnwerk.*

*Daar deze niet in een gemeenschap uitkomen moeten ze niet voorzien worden van bepaalde brandnormen of eisen.*

**4.2 Beglazing**

*De ramen zijn uitgerust met dubbele beglazing met een isolatiewaarde conform de geldende EPB-normen. De beglazing is opgebouwd uit een buitenruit in helder glas, een spouw gevuld met edelgas dat beter isoleert dan lucht, en een binnenruit in helder glas. De ruiten worden afgekit door middel van silikonenmastic of rubberen dichtingsbanden waarvoor groeven voorzien zijn in de raamprofielen. De glaslatten bevinden zich aan de binnenzijde van de ramen.*

*De ramen en deuren met doorlooprisico (schuiframen, glazen deuren,...) worden voorzien van veiligheidsglas conform de norm NBN S23-002.*

**4.3 Borstweringen thv ramen op de verdiepingen**

*De borstweringen van de ramen op de verdieping worden voorzien in veiligheidsglas. De borstweringen worden voorzien volgens de geldende normen (TV 221). Zij worden uitgevoerd zodat ze een veilige barriere vormen. De uitvoering is te kiezen door de architect.*

**4.4 Brievenbussen**

*Brievenbussen worden ter hoogte van de straat aangebracht volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.*

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****5. Binnenschrijnwerk**

## 5.1 Algemeen

Het binnenschrijnwerk zal uitgevoerd worden nadat alle vloerbekleding en tussendorpels geplaatst zijn. Het definitieve niveau van de afgewerkte vloeren moet vastliggen om de deuren op een goede hoogte te kunnen ophangen.

## 5.2 Binnendeuren

## 5.2.1 Branddeuren (buitenzijde behandeld, binnenzijde onbehandeld)

Niet van toepassing op de woningen

## 5.2.2 Standaard binnendeur

Er worden binnendeuren geplaatst van het type vlakke schilder deur (tubespaan), voorzien van inox-look beslag. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen met degelijke en stevige inox scharnieren. De deurkruk en afdekplaatjes zijn standaard.

De sloten zijn ingebouwd in het deurblad.

De uitvoering is bestemd om geschilderd te worden. Er wordt een budget voorzien voor de binnendeuren met een particuliere handelswaarde van **280 €**/deur (excl. BTW).

**5.3 Trappen**

Er is standaard een beuken gesloten trap voorzien tussen het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping. De trap zal worden uitgevoerd met beuken leuning. De trap zal klaar voor de schilder worden opgeleverd onbehandeld. De koper kan zelf de trap naar eigen smaak afwerken.

De trappen worden uitgevoerd zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Op de overloop wordt er een ballustrade voorzien uitgevoerd volgens de geldende Normen.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****6. Pleisterwerken**

*De afwerking van de wanden en plafonds wordt slechts aangevat nadat het buitenschrijnwerk geplaatst is en alle leidingen die in de muur of plafond worden ingebouwd zijn aangebracht. Het pleisterwerk zal pas aangevat worden nadat de wanden voldoende droog zijn, om een goede aanhechting van de bezetting te waarborgen.*

*Er wordt geen pleisterwerk voorzien op plaatsen waar het snelbouw of betonstenenmetselwerk achter de hand opgevoegd wordt en zichtbaar blijft. (garage en car-ports)*

*Tevens wordt er geen pleisterwerk geplaatst op plafonds waar de onderzijde van de welfsels glad zijn.*

*De dagkanten van ramen en deuren worden uitgepleisterd. Er wordt een stopprofiel geplaatst tegen het schrijnwerk waar nodig en op alle hoeken gegalvaniseerde hoekpijlers.*

*Bij aanvang van de pleisterwerken worden loszittende stenen vastgezet en uit het muurvlak stekende delen verwijderd. Te droge ondergrond wordt bevochtigd en gladde oppervlakken geruwd. Het pleisterwerk wordt voorzien volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4 m<sup>2</sup> maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm<sup>2</sup>, spaanstrepen, zandkorrels).*

*De dimensionale toleranties en de beoordeling van het uitzicht van binnenbepleistering hangen af van de belichting van het oppervlak.*

*Bij bepleistering die afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen (zie WTCB)*

*De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden voor de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2m. Een beoordeling bij schierend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze.*

*Houten of metalen delen in het gevelvlak en aansluitingen van onderling verschillende materialen worden afgedekt met een gaas van gegalvaniseerd staal of kunststofgaas om barstvorming te vermijden.*

*Het pleisterwerk bestaat uit een in de fabriek voorgemengd mengsel, dat in één laag aangebracht wordt, manueel of met de spuitmethode. Ze wordt glad en vlak afgewerkt. Overgangen tussen verticale en horizontale bepleistering worden doorgesneden in het nog vochtig pleisterwerk.*

*Het pleisterwerk wordt begonnen vanaf enkele centimeters boven het niveau van de afgewerkte vloer (boven de vochtwering) om optrekken van vocht in het pleisterwerk te vermijden.*

*Alle binnenwanden en plafonds van de private entiteiten worden bepleisterd.*

*Enkel in douches wordt er een vochtbestendige cementbepleistering tegen de muren voorzien.*

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****7. Chape, vloeren en faience**

## 7.1 Vloerisolatie

*Thermische en akoestische isolatie conform de normen en EPB-eisen.*

*Op alle niveaus zal een isolerende uitvullingslaag worden geplaatst dewelke voldoet aan de geldende thermische isolatienormen. Binnen de woningen zal er geen akoestische isolatie geplaatst worden.*

## 7.2 Chape

*Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen op het gelijkvloers en de 1<sup>ste</sup> verdieping. De dikte van de chape zal worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chape dikte technisch gesproken voldoende blijft.*

*De chape wordt geplaatst op de draagvloer of op de vloerisolatie. Daar waar nodig wordt een versterking aangebracht in de vorm van een wapening uit draadgaas of vezel. De chape wordt geïsoleerd van de wand door het plaatsen van randstroken. De isolatie moet het uitzetten en werken van de vloer toelaten en barstvorming vermijden. Het uitstekende gedeelte wordt later afgesneden tot tegen de vloertegels.*

## 7.3 Vloerbekleding (harde bevoering)

## 7.3.1 Ceramische vloertegel (50/50) :

*De tegels worden gelijkmd op een uitgeharde chape. De lijmvoeg heeft een maximale dikte van 2 mm. Na voldoende verharding worden de voegen ingewassen met fijne zandcementmortel. De vloer wordt uitgevoerd met een ceramische vloertegel en geplaatst in een evenwijdige lijn met de voorgevel.*

*Een tegelvloer (niet gerectificeerd) met een particuliere handelswaarde materiaal van **35,00 €/m<sup>2</sup>** (excl. BTW), te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal, wordt geleverd en geplaatst in de inkom, keuken, living, wc, berging en badkamer.*

*Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt gerekend.*

*Indien de koper een ander materiaal prefereert al dan niet met een hogere handelswaarde kan dit mits eventuele verrekeningen.*

## 7.3.2 Keukentegels :

*De keukentegels zijn niet voorzien in het lastenboek. De koper is steeds vrij om keukentegels te kiezen. Mits een verkening kan dit geplaatst worden door de bouwheer.*

## 7.3.3 Muurtegels (Faience) :

*In de natte cellen (douche) of ter hoogte van het bad (indien van toepassing) worden de wandtegels aangebracht op een rechte bezetting in cement die voldoende geruwd is om de goede aanhechting van de tegels mogelijk te maken. Enkel de muren die rechtstreeks contact hebben met de douchebak worden voorzien van muurtegels tot plafond met een maximum van 10 m<sup>2</sup>.*

*De muurtegels (niet gerectificeerd) worden voorzien in een formaat van 20 x 30 cm. De particuliere handelswaarde materiaal van **25 €/m<sup>2</sup>** te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.*

*De wandbekleding wordt uitgevoerd in faiencetegels met volgende specificaties :*

*De tegels worden bevestigd met een speciale lijm mortel en de voegen worden ingewassen met een zandcementmortel.*

*In de douche wordt er achter de tegel een kerdi-doek of waterwerende specie aangebracht. De voeg tussen vloer en onderste tegel wordt opgespoten met een elastische voeg in silikonenmastiek. De overige muren van de badkamer worden afgeleverd met een vlakke bepleistering om te schilderen.*

*Enkel de muur ter hoogte van de langste zijde van het bad wordt er een muurtegel voorzien met een maximum hoogte van 60 cm.*

## 7.3.4 Raamtabletten :

*In de lokalen waar ter plaatse van de ramen venstertabletten kunnen geplaatst worden en er geen wandtegels voorzien zijn zullen er venstertabletten worden geplaatst die 3 cm uit het muurvlak steken en gelijk met de binnenzijde van de opening. De venstertabletten worden voorzien in standaard natuursteen. (blauwe hardsteen/verzoet - 2 cm dikte )*

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

## 7.3.5 Plinten :

Stenen plinten met een particuliere handelswaarde **9,00€ /lm.** worden uitgevoerd daar waar stenen vloeren voorzien zijn, behalve in de volgende gevallen: daar waar stenen muurbekleding tot de vloer komt, en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is.

Indien de koper geen stenen plinten wil kan dit mits verrekening aangepast worden naar een ander materiaal.

## 7.3.6 Slaapkamervloeren :

Er wordt in de slaapkamers een laminaatvloer met transparante, slijtbestendige bovenlaag voorzien op de afgewerkte chape. De laminaat heeft een particuliere handelswaarde **17,50 €/m<sup>2</sup>** met een standaard ondervloer van **2,50 €/m<sup>2</sup>**.

Tevens wordt er een bijpassende laminaatplint of MDF schilderplint van **4,80 €/lm** voorzien

Het niveau van de chape bij keuze van een andere afwerking kan aangepast worden indien de koper tijdig de juiste instructies op schrift doorgeeft aan de promotor of diens verantwoordelijke.

## 7.3.7 Terrasvloeren :

De terrassen van de woningen worden ingepast in de privatieve tuinen en bestaan uit betonklinkers. Type en legverband is volgens de keuze van de architect.



**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****8. Keukens**

Voor de keuken (levering en plaatsing) is er een particuliere handelswaarde voorzien van **7.500,00 €** (excl. BTW). 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. Er zal ook een door de bouwheer gekozen standaard-voorstel kunnen besproken en eventueel besteld worden zonder supplement. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief. De standaard keuken is voorzien van volgende toestellen:

- Koelkast, dampkap met koolstoffilter, kookplaat en combioven.
- Vaatwasser
- Spoelafel met spoelbak met een ééngatsmengkraan.

**9. Sanitaire Installatie**

## 9.1 Tappunten

De aanvoerende leidingen van warm en koud water zijn steeds van voldoende doorsnede en worden uitgevoerd in meerlagen sandwichbuis inclusief pers- en schroefkoppelingen. Alle staande leidingen worden ingewerkt. In de niet-bepleisterde ruimten zullen de leidingen boven op de muren geplaatst worden.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC-buizen voor binnenrioleringen (BENOR-label).

De installatie voldoet aan de voorschriften van de water- en gasdistributiemaatschappij en aan de technische voorschriften terzake.

De plaatsing en aansluiting van de meters gebeurt door de distributiemaatschappij op kosten van de koper.

Aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in berging, volgens planaanduiding.

## 9.2 Voorziene handelswaarde toestellen:

Alle geleverde toestellen zijn vrij van gebreken en worden geplaatst met bijpassend roestvrij materiaal.

Te dichten voegen worden uitgevoerd in een bijpassende kit op basis van silikonen, met schimmelwerende toeslagstoffen. Inbegrepen bij de toestellen: reukafsluiters.

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van **4000,00 €** (excl. BTW). In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuze gemaakt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen toestellen.

De plaatsing van extra of speciale sanitaire toestellen zijn niet inbegrepen en dienen verrekend te worden bij de definitieve keuze van de sanitaire toestellen.

Er wordt al naargelang de woning één douche en/of bad met thermostatische mengkraan voorzien en een badkamermeubel met enkele of twee lavabos. Per toilet worden voorzien één hangtoilet met zitting en één handwasbakje met koudwaterkraan. De verkoopplannen zijn hier leidinggevend.

Wanneer de kopers meer toestellen dan vermeld op de verkoopplannen wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen en plaatsing.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen en kunnen steeds op vraag van de koper worden aangepast. Wijzigingen kunnen enkel doorgevoerd worden indien voor plaatsing van de leidingen een akkoord bekomen is van de koper.

## 9.3 Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen zoals hoger vermeld.

Tevens worden de leidingen voor de spoelafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een wasmachine voorzien. In de nabijheid van de verwarmingsketel zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

## 9.4 Verluchting / Ventilatie

## 9.4.1 Algemeen :

Het verluchtingssysteem dat geplaatst zal worden voldoet aan alle wettelijke bepalingen en normen alsook aan de opgelegde EPB eisen.

## 9.4.2 Afvoerventilator (systeem C+ EVO II + smartzone):

De afvoer van de gebruikte lucht gebeurt door middel van een stille en mechanisch gecontroleerde afvoerventilator, die de vervuilde lucht uit de natte ruimtes wegzuigt via afvoermonden met PVC-rooster. De ventilator detecteert verhogingen van CO<sub>2</sub> en vochtigheid bij aanwezigheid en zal in functie hiervan zelf het debiet aanpassen. Er zijn afvoerpunten voorzien in de keuken, berging, badkamer, slaapkamer en toilet.

De toevoer van lucht in de droge kamers is via raamroosters. Deze zijn voorzien in de slaapkamers en leefruimtes.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****10. Elektrische installatie:**

## 10.1 Algemeen :

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

Voor de plaatsing zal de installateur de volledige installatie bespreken met de koper teneinde de positie van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen degelijk op elkaar af te stemmen.

Er wordt een toevoerkabel van de tellerkast naar het verdeelbord voorzien per woning.

De verdeelkast is voorzien van stiftveiligheidshouders volgens geldende normen, met kalibreerelementen en aardrail. Op de voorziene plaats wordt een verdeelkast opgesteld van waaruit het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd. Van hieruit vertrekken de verschillende stroombanen naar de lichtpunten, schakelaars en contactdozen.

## 10.2 Stroombanen

Het aantal stroombanen wordt individueel per appartement bekeken in functie van de voorzieningen per lokaal. Volgende stroombanen zijn standaard voorzien.

- stroombanen voor verlichting (10 A)
- stroombanen voor stopcontacten (16 A)
- gemengde stroombaan (badkamer) (16 A)
- stroombaan wasmachine (20 A)
- stroombaan droogkast (20 A)
- stroombaan kookfornuis (32 A)
- stroombaan vaatwasmachine (20 A)
- stroombaan CV (10 A)

## 10.3 Leidingen

Alle leidingen worden verzonken geplaatst in de nieuwe binnenwanden, behalve in niet bezette plaatsen waar ze bovenop de muren geplaatst worden met de nodige bevestigingen.

Naast de leidingen voor stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden nog extra wachtleidingen voorzien voor : kabeltelevisie, CV thermostaat en telefoon.

## 10.4 De schakelaars, lichtpunten en stopcontacten

De juiste plaats van lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zullen op de werf aangegeven worden zoals reeds aangehaald onder punt 10.1.

De schakelaars en stopcontacten zijn van een gekeurd type, "NIKO", kleur wit of gelijkwaardig.

## 10.5 Voorzieningen

## 10.5.1 Gemeenschappelijke delen :

- Inkom + traphall : niet van toepassing voor de woningen
- Beveiliging : niet van toepassing voor de woningen
- Videofooninstallatie met oproeptoetsen : niet voorzien voor de woningen
- Tellerlokaal voor de algemene teller en privatieve tellers (= separaat lokaal aan de voorzijde van het terrein)
  - 1 lichtpunt enkele aansteking
  - 1 stopcontact
  - metermodules per woning
- zekeringskast te plaatsen in de bergingen voorzien van een doorzichtige deur, verliesstroomschakelaar, de nodige tweepolige automaten en legende
- Armaturen met de nodige lampen

## 10.5.2 Privatieve delen :

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

Per Slaapkamer :	1 lichtpunt; 1 bediening ;3 stopcontacten
Hal / Nachthal:	1 lichtpunt ;2 bedieningen; 1 stopcontact
Badkamer :	1 lichtpunt; 1 bediening; 2 stopcontacten + voeding badkamermeubel
WC :	1 lichtpunt; 1 bediening
Berging :	1 lichtpunt; 1 bediening; 2 stopcontacten; 1 stopcontact wasmachine

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

1 stopcontact droogkast; 1 verdeelbord met zekeringen; 1 stopcontact voor CV + 1 stopcontact ventilatieunit

Woonkamer : 2 lichtpunten; 2 bedieningen; 5 stopcontacten; contactpunt tv  
contactpunt telefoon; contactpunt internet; videofoonaansluiting

Keuken : 1 lichtpunt; 1 bediening; 6 stopcontacten / voorziene toestellen  
3 stopcontacten op het aanrecht

Terras : 1 lichtpunt met armatuur; 1 bediening; 1 stopcontact

In de natte ruimten worden dubbelpolige schakelaars voorzien.  
Per deur wordt er een separate bel voorzien aan de resp. woning.

## 10.6 Speciale technieken

## Breedband internet :

Er worden de nodige voorzieningen getroffen om later een aansluiting te voorzien.

## Telefoon :

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen de telecommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij.

## Radio- en TV-distributie

Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar T.V. – distributienet, is een TV-stopcontact voorzien in de woonkamer. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen, de co-axiaalkabel tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****11. Verwarmingsinstallatie:**

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van radiatoren en de warmwaterbereiding. De ketel is een condensatiegaswandketel van het gesloten type. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare digitale kamerthermostaat met weekprogramma in de woonkamer. Er worden overal standaard stalen plaatradiatoren voorzien met thermostatische kranen op uitzondering van de ruimte waar de algemene kamerthermostaat is geplaatst. De voedingsleidingen van de radiatoren vertrekken individueel vanaf de centrale collectoren en komen uit de muur. De radiatoren zijn van het standard type.

De warmteverliezen voor de centrale verwarming zijn berekend volgens de geldende norm DIN 4701. Volgende binnentemperaturen worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10°C:

16 °C in de inkomhal / nachthal  
18 °C in de slaapkamers  
22 °C in de keuken  
22 °C in de zitruimte en de leefruimte  
24 °C in de badkamer

**12. Schilderwerken:**

## 12.1 Binnenschilderwerken

In de privé-delen van de woningen zijn geen schilderwerken voorzien, alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper voorzien te worden.

**13. Buitenaanleg niet-openbare delen:**

## 13.1 Verhardingen

Er worden twee wegenissen voorzien om de woningen en appartementen te bereiken.

Wegenis 1: Wordt uitgevoerd in een donkergrijze betonklinker en bedient voornamelijk de C en D woningen achteraan op het terrein. Vanuit deze zone kan het parkeereiland C, D en E worden bereikt. De looppaden van de woningen in de Cen D blok worden ook aangelegd in de donkere betonklinker conform de keuze van de architect

Wegenis 2: Wordt uitgevoerd in een bruin-beige betonklinker en bedient voornamelijk de woningen in Blok A en B. Tevens worden de looppaden tot aan de voordeuren van blok A, B en E ook voorzien in de bruin-beige betonklinker conform de keuze van de architect.

## 13.2 Groenvoorzieningen

De groenzones in de voortuinstrook worden waar mogelijk aangevuld met zuivere teelaarde. Er wordt beplanting in de voortuinstrook voorzien daar waar mogelijk volgens keuze van architect. Als afbakening van de privétuinen zal er een tuinafsluiting (geplastificeerde draadafsluiting hoogte 100 cm) worden voorzien. In de gemeenschappelijke tuinzones zullen aanplantingen gebeuren zoals weergegeven op plan en cfr het ontwerp en de keuze van de architect.

## 13.3 Verlichting

Alle gemene delen, gemene parkings en gemene looppaden zullen worden voorzien van een verlichting met tijdschakeling en schemerschakelaar. Armaturen volgens de keuze van de architect

**14. Liften :**

Niet van toepassing voor de woningen

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN****15. Opmerkingen**

## 15.1 Plannen

De architectuurplannen opgemaakt door architectenbureau Ap/Art architecten cvba te Lier ingediend op 29/02/2016 en goedgekeurd op 21/06/2016 en stabiliteitsplannen volgens de stabiliteitsingenieur opgemaakt welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de woningen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit verkoopslastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De perspectieffekening is een weergave van een mogelijk toekomstbeeld en worden als illustratie en verkoopsdocument gebruikt.

De plannen gelden als addendum aan het verkoopslastenboek. Vast en los meubilair (transparant en lijnvormig weergegeven) worden niet mee aangeboden en zitten niet vervat in de verkoopsprijs. Ze zijn slechts figuratief weergegeven.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

## 15.2 Erelonen architect en ingenieur

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

## 15.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopsprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Indien blijkt dat er bepaalde installaties (zoals drukverhogingspompen, hoogspanningscabines,..) moeten voorzien worden om de appartementen te bevoorraden van de basisnutsvoorzieningen zullen de daaruit voortvloeiende kosten gedragen worden door de koper.

## 15.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer 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 bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte woning of 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 privatieve delen, de eengezinswoning 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 "particuliere 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.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

## 15.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkoopslastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn woning of appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Ook het supplementaire tekenwerk voor deze wijzigingen wordt steeds aan de koper aangerekend.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw 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 betalingsschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve 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.

In dit verkoopslastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit verkoopslastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het verkoopslastenboek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

## 15.6 Meerwerken

Indien de klant een meerwerk (meerwerk is een wijziging van verkoopslastenboek, plannen of standaardvoorzieningen) wenst uit te voeren dient dit steeds voorafgaandelijk met de bouwheer te worden besproken.

Na de offerte voor het meerwerk te hebben ontvangen van de leverancier (totale offerte met incorporatie van alle extra meerkosten) en zelf te hebben goedgekeurd, stuurt de bouwheer deze offerte ook ter goedkeuring naar de klant. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Na de goedkeuring van beide partijen zullen de meerwerken worden uitgevoerd op kosten van de koper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Dit systeem voor de aanrekening van de meerwerken zal worden toegepast voor alle extra werken die de bouwheer laat uitvoeren ten behoeve van de koper.

## 15.7 Toegang tot de werf

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren en dit enkel indien vergezeld van een afgevaardigde van de hoofdaannemer en voorzien van de nodige bescherming. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Het is o.m. strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.

Dit verkoopslastenboek bevat 23 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

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 verkoopslastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkoopslastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

**VERKOOPSLASTENBOEK – EENGEZINSWONINGEN**

## 15.8 Niet inbegrepen

- De kosten van registratie op de grondfractie, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de btw op de constructiewaarde.
- De belasting en taksen geheven door de gemeente, de provincie, de staat of welk danige andere publieke instelling op de bouwwerken en dit vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- Alle kosten die voortvloeien uit de nieuwe wetsbepaling die nog niet in voege waren op het moment van de ondertekening van de compromis of verkoop/aankoopbelofte.
- Indien de koper opteert bepaalde installaties (sanitair of elektrische) niet uit te voeren zal hij de keuring van voor de aansluiting van het water of elektriciteit en bijhorende aanvragen tot plaatsing en opening van de meters op zich nemen.
- Alle schilder- en behangwerken in de woning of woonentiteit, de zonwering, verlichting, amaturen zijn niet inbegrepen.

Datum ondertekening:

De koper

De verkoper  
Formares cvba



### PARTNERS



*Kovéra Keukens  
Mechelsesteenweg 76C  
2220 Heist-op-den-Berg*



*Schrauwen Sanitair  
Toekomstlaan 43  
2200 Herentals*



*Atrio (vloeren ; tegels en parket)  
Langvoort 55  
2430 Laakdal*



*F&S Projects  
Industriepark 24 Bus 10  
2220 Heist-op-den-Berg*

INFO & VERKOOP



C&M Vastgoed  
Bergstraat 184  
2220 Heist-op-den-Berg  
0479 01 01 01  
info@cm-vastgoed.be  
www.cm-vastgoed.be

Promotor

**FJ FORMARES**

BOUWEN IN STIJL

Architect

