

LASTENBOEK



“HOF TER VEKEN”

Bouwen van een appartementsgebouw met 21 appartementen,
ondergrondse parkeergarage en bovengrondse fietsenstalling.

Gelegen aan de Paul Vekemanslaan
2660 Hoboken

RENO-ART

DE KUNST VAN BOUWEN

RENO-ART

DE KUNST VAN BOUWEN

INHOUDSOPGAVE

0	ONTWERPTEAM	3
1	RUWBOUW	4
1.1	VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN	4
1.2	GRONDWERKEN	4
1.3	FUNDERINGEN	4
1.4	ELEMENTEN IN GEWAPEND BETON: WANDEN, KOLOMMEN, BALKEN, TRAPPEN	4
1.5	STAALCONSTRUCTIE	4
1.6	WELFELS IN GEWAPEND OF VOORGESPANNEN BETON	5
1.7	METSELWERK IN DE PARKEERGARAGE	5
1.8	DRAGEND METSELWERK	5
1.9	NIET-DRAGEND METSELWERK	5
1.10	SPOUWMUURISOLATIE	5
1.11	GEVELSTEENMETSELWERK	5
1.12	ELEMENTEN IN GEPREFACBRICEERD BETON	6
1.13	BLAUWE HARDSTEEN	6
1.14	RIOLERING	6
2	DAKWERKEN	7
2.1	DAKBEDEKKING – DAKDICHTING	7
2.2	DAKWATERAFVOER	7
2.3	THERMISCHE DAKISOLATIE	7
3	BUITENSCHRIJNWERK	8
3.1	BUITENSCHRIJNWERK IN PVC	8
3.2	PLAATSING	8
3.3	BEGLAZING	8
3.4	POORT	8
3.5	FIETSENBERGING	8
4	AFWERKING	9
4.1	MUUR- EN PLAFONDBEPLISTERING	9
4.2	OPBOUW VLOEREN	9
4.3	VLOER- EN WANDAFWERKING	10
4.4	BINNENSCHRIJNWERK	10
4.5	AFWERK WANDEN MET GYPROC	11
4.6	BRIEVENBUS	11
4.7	TERRASSEN EN TUINEN	11
4.8	SCHILDERWERKEN	11
4.9	OMGEVING	12
4.10	SCHOONMAAK	12
5	INRICHTING	13
5.1	KEUKEN	13
5.2	BADKAMER – SANITAIRE TOESTELLEN	13
6	TECHNIEKEN	14
6.1	ROOK- EN VENTILATIEKANALEN	14
6.2	SANITAIR	14
6.3	CENTRALE VERWARMING	14
6.4	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	15
6.5	LIFTINSTALLATIE	16
6.6	BRANDBEVEILIGING	17
6.7	NUTSVOORZIENINGEN	17
7	ALGEMEENHEDEN	18
7.1	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	18

7.2	SUBSIDIES.....	19
7.3	VERZEKERING	19
7.4	WIJZIGINGEN	20

0 ONTWERPTEAM

ARCHITECT	Sebastian Mortelmans Architecten Cruyslei 90 2100 Antwerpen
INGENIEUR STABILITEIT	Ingenieurs- en Tekenbureau Concreet Antwerpsesteenweg 144 bus 3 2950 Kapellen
EPB STUDIE	Ingenieurs&adviesbureau 2B SAFE Tiensesteenweg 129A bus 1 3380 Glabbeek

1 RUWBOUW

1.1 VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN

- 1.1.1 Alle noodzakelijke formaliteiten om de bouwwerken aan te vatten zijn inbegrepen.
- 1.1.2 Alle werken i.v.m. de inrichting van de werf geschieden volgens de voorschriften van het A.R.A.B. Dit omvat onder andere het plaatsen van een werfkeet, toilet, bouwkraan, stellingen.
Een bouwplaatsschutting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de lokale overheid.
Voorlopige aansluitingen voor water en elektriciteit zijn eveneens voorzien.

1.2 GRONDWERKEN

- 1.2.1 Alle grond- en graafwerken noodzakelijk voor de uitvoering der bouwwerken (kelder, liftputten, funderingen, rioleringen, putten, wegverhardingen, enz...).
- 1.2.2 In functie van het verloop der werken worden eerst aanvullingen met aangedamd zand verricht en vervolgens de nodige nivelleringswerken uitgevoerd.

1.3 FUNDERINGEN

- 1.3.1 De fundering maakt het voorwerp uit van de stabiliteitsstudie op basis van grondsonderingen. Het funderingssysteem wordt gekozen in functie van het niveau waarop voldoende draagkrachtige ondergrond gevonden wordt. Funderingen worden minimaal aangezet op vorstvrije diepte en op onaangeroerde grond. De afmetingen van de funderingen worden bepaald in functie van de voorziene belastingen. Indien de stabiliteitsstudie een ander systeem uitwijst, zal dit zo worden uitgevoerd.
- 1.3.2 De liftputten en keldervloer- en wanden zijn eveneens voorwerp van de stabiliteitsstudie en worden in gewapend en waterdicht beton uitgevoerd.
- 1.3.3 Een aardingslus voor de elektrische installatie wordt onder de funderingen aangebracht over de volledige buitenomtrek van het gebouw, dit volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI - KB 10.03.1981 - BS 29.04.1981).
Bij de plaatsing wordt elk contact tussen de koperen geleider en elk ander metaal vermeden.
- 1.3.4 **BETON**
De voor de fabricatie van het beton gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften van NBN B15-102. Betonkwaliteit volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.
WAPENING
De wapeningen worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van NBN B15-104 en volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.

1.4 ELEMENTEN IN GEWAPEND BETON: WANDEN, KOLOMMEN, BALKEN, TRAPPEN

- 1.4.1 Wanden, kolommen, balken en trappen in gewapend beton worden uitgevoerd in overeenstemming met de uitvoeringsplannen van de stabiliteitsstudie. De werken in gewapend beton beantwoorden aan de normenreeks NBN B15 en bijlagen.
- 1.4.2 Waar koudebruggen kunnen ontstaan, worden de elementen in gewapend beton geïsoleerd door een verloren bekisting in geëxtrudeerd polystyreen of door een koudebrug onderbrekingsprofiel, steeds volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsstudie.
- 1.4.3 Zichtbaar blijvende delen in gewapend beton worden uitgevoerd in gladde bekisting.
- 1.4.4 Materialen:
 - a) beton zie post 1.3.4
 - b) wapeningen zie post 1.3.4

1.5 STAALCONSTRUCTIE

De uitvoering van stalen profielen in of onder de vloerplaten gebeurt volgens de richtlijnen van de stabiliteitsstudie. Het gebruikte staal is normaal constructiestaal, kwaliteit AE 235-B.
Liggers, opgelegd in metselwerk, worden waar nodig op een verdeelbalkje in gewapend beton geplaatst. Indien de ligger horizontale krachten moet kunnen overbrengen, zal deze door in beton ingegoten ankerbouten worden verankerd.

1.6 WELFELS IN GEWAPEND OF VOORGESPANNEN BETON

- 1.6.1 Voor de draagvloeren worden hoofdzakelijk predallen of prefab welfsels gebruikt van gewapend beton. De vloerelementen worden steeds sluitend naast elkaar geplaatst. De vloerplaten boven de kelder zijn langs onder glad afgewerkt en worden verder niet voorzien van een afwerklaag. Op de welfsels of predallen wordt een betonnen druklaag aangebracht volgens specificaties van de stabiliteitsstudie.
- 1.6.2 Indien de stabiliteitsstudie uitwijst dat bepaalde draagvloeren als ter plaatse te storten gewapende betonplaten uitgevoerd dienen te worden, dan zullen de door de ingenieur opgelegde specificaties eveneens nauwkeurig gevolgd worden.

1.7 METSELWERK IN DE PARKEERGARAGE

Metselwerk op ondergronds niveau wordt uitgevoerd in grijze holle betonblokken welke achteraf grijs worden opgevoegd. De betonblokken beantwoorden aan de voorschriften van NBN EN 771-3. Er worden betonmetselstenen voor zichtbaar blijvend metselwerk gebruikt. Waar nodig wordt gewapende kunststoffolie geplaatst om optrekkend vocht te vermijden.

1.8 DRAGEND METSELWERK

- 1.8.1 Dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, vervaardigd uit zand, kalk en water. De stenen worden in verband geplaatst en verlijmd met speciaal voor deze toepassing ontwikkelde lijmproducten. De wanden maken voorwerp uit van door de leverancier op te stellen werktekeningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.
- 1.8.2 De scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld om contactgeluid te vermijden. In deze ankerloze ontdubbelde scheidingsmuren wordt een spouw gelaten met een breedte van ± 20 mm, welke wordt opgevuld met akoestische isolatie met geringe stijfheid.
- 1.8.3 Aanzet van het dragend metselwerk op de betonvloer gelijkvloers op isolerende kimblok.

1.9 NIET-DRAGEND METSELWERK

- 1.9.1 Niet dragende wanden worden ofwel uitgevoerd in kalkzandsteenelementen zoals de dragende wanden, ofwel in lichtere cellenbeton elementen. Deze elementen kunnen worden voorzien in elementen dewelke worden verlijmd op de werf of in verdiepingshoge panelen.
- 1.9.2 Aanzet van kalkzandsteenblokken op de betonvloer gelijkvloers op isolerend kimblok.
- 1.9.3 Het dichten van schachten na aanbrengen van alle technieken kan desgevallend ook in gyproc worden uitgevoerd.

1.10 SPOUWMUURISOLATIE

De spouwmuren worden geïsoleerd met stijve platen in PUR of PIR. Dikte en isolatiewaarde volgens opgave EPB studie. De panelen worden met tand en groef sluitend tegen elkaar geplaatst en met aangepaste gegalvaniseerde spouwhaken in de dragende constructie bevestigd. De isolatie sluit aan tegen het buitenschrijnwerk. Vermoedelijke dikte: 10 cm

1.11 GEVELSTEENMETSELWERK

- 1.11.1 Het gevelsteenmetselwerk wordt uitgevoerd met een wit-grijs genuanceerde gevelsteen. Verwerking, verband en voegwijze volgens opgave van de architect, steeds met behoud van de nodige open stootvoegen voor de afvoer van vocht uit de spouw.
- 1.11.2 De nodige vochtmembranen worden geplaatst volgens de regels van goed vakmanschap.
- 1.11.3 De waterdichting onder opgaande buitenmuren ter plaatse van platte daken en terrassen wordt verwezenlijkt met bladlood en/of roofing, volgens de regels van goed vakmanschap.
- 1.11.4 Waar nodig wordt tussen de voegen een geprefabriceerde voegwapening voorzien, type Murfor, geplaatst in overeenstemming met de voorschriften van de fabrikant en het advies de stabiliteitsstudie.
- 1.11.5 Boven de raam en deuropeningen waar geen gebruik wordt gemaakt van prefab betonelementen wordt de gevelsteen verwerkt op geveldraggers. Geveldraggers die zichtbaar blijven worden gelakt in een kleur aansluitend bij de kleur van buitenschrijnwerk.

1.11.6 MATERIALEN

De baksteen beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 771-1.

1.11.7 UITVOERING:

Het metselwerk wordt uitgevoerd conform de voorschriften van NBN B24-401.

1.12 ELEMENTEN IN GEPREFABRICEEERD BETON

1.12.1 TERRASSEN

Uitkragende terrassen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton, kleur en afwerking te bepalen door de architect. De prefab terrassen worden verankerd aan de achterliggende constructie met koudebrugonderbrekingsprofielen volgens richtlijnen van de stabiliteitsingenieur en leverancier.

De terrassen zijn aan boven- en onderzijde afgewerkt in zichtkwaliteit. Er wordt geen andere afwerking (tegels, houten bevoering,...) op voorzien. Deze afwerking achteraf aanbrengen is o.w.v. gewicht ook niet toegestaan. Ook het plaatsen van zware constructies (bv grote plantenbakken, jacuzzi's,...) dient voorafgaandelijk nagevraagd te worden bij de stabiliteitsingenieur.

Hijsgaten t.b.v. de montage worden na plaatsing opgevuld, enig kleurverschil is mogelijk.

Indien bepaalde terrassen in meer dan 1 stuk worden uitgevoerd, zal de naad tussen de beide delen met een polyester band worden afgewerkt ten behoeve van de waterdichtheid.

1.12.2 BOORDEN

Ter hoogte van de vloerplaten van de eerste, tweede en derde verdieping en aan de dakplaat wordt in het gevelsteenmetselwerk een sierboord ingewerkt in dezelfde kleur als de terrassen. De boord wordt met de voorzijde gelijk geplaatst met de voorzijde van het gevelsteenmetselwerk.

De voorzijde van de elementen – zijnde de terrassen en de boorden – worden in hoogte op elkaar afgestemd zodat visueel 1 doorlopende lijn wordt verkregen. Naden tussen verschillende elementen worden afgedicht met siliconen die de kleur van het beton benaderen.

1.13 BLAUWE HARDSTEEN

1.13.1 De dorpels van buitendeuren en ramen tot op de grond op het gelijkvloers worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, glad geschuurd. Alle blauwe hardsteen behoort tot de categorie bouwkeuze en beantwoordt aan de geldende normen.

1.13.2 De plaatsing van de elementen in blauwe hardsteen gebeurt steeds volgens de regels van goed vakmanschap. De aannemer garandeert tevens een stabiele en waterdichte plaatsing.

1.14 RIOLERING

1.14.1 Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform de studie van het studiebureau of de architect en volgens de geldende regels voor de lozing van huishoudelijk afvalwater, opgelegd door de stad Antwerpen en de nutsmaatschappijen.

1.14.2 Het rioleringsstelsel omvat de leidingen in hard, versterkt en dikwandig PVC en alle nodige hulpstukken voor de afvoer van het afvalwater naar de openbare riolering. Alle buizen en hulpstukken zijn conform de geldende Belgische normen en dragen het Benor-keurmerk.

1.14.3 De nodige toezichtspotten en bovengrondse ontstoppingsstukken worden voorzien voor het onderhoud en de controle. Plaatsing septische put volgens bepalingen bouwvergunning.

1.14.4 De nodige kloksifons en reukafsnijders worden voorzien om hinderlijke geuren te vermijden.

1.14.5 De verplichte voorzieningen voor infiltratie en opvang van regenwater worden voorzien volgens de verplichtingen van de bouwvergunning.

1.14.6 De nodige wachtbuizen en doorvoeringen voor de nutsleidingen worden voorzien.

2 **DAKWERKEN**

2.1 **DAKBEDEKKING – DAKDICHTING**

2.1.1 **PLATTE DAKEN / DAKTERRASSEN**

Platte daken en dichtingswerken aan dakterrassen worden voorzien van een dampstermlaag V3, isolatie, onderlaag V3 en een eindlaag geschikt voor het type dak. (groendak / dakterras / plat dak zonder bijkomende afwerking).

Alle materialen van de dakdichting beschikken over een BUTgb-attest en genieten van een schriftelijke tienjarige garantie.

De uitvoering der werken zal enkel gebeuren door gespecialiseerd personeel. De aannemer geeft tien jaar garantie op de volledige dakconstructie.

2.1.2 **GROENDAKEN**

De daken van het hoofdgebouw, uitgezonderd de delen die worden ingericht als terras op de derde verdieping bij appartementen 3.01, 3.02 en 3.04, worden afgewerkt met een extensief groendak. Het groendak wordt opgebouwd uit een drainagemat met filterdoek en daarbovenop het substraat dat ingezaaid wordt. Op het dak van de fietsenberging wordt eveneens extensief groendak voorzien.

De algemene vergadering van het gebouw is verplicht onderhoud te laten uitvoeren aan de groendaken. Indien zou worden gekozen om zonnepanelen of andere energieopwekkende systemen te plaatsen op de platte daken, is het voorzien van een groendak ter plaatse van die installaties niet noodzakelijk.

2.2 **DAKWATERAFVOER**

2.2.1 **ALGEMEEN**

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

2.2.2 **TAPPEN**

De nodige loden tappen worden aangebracht in de platte daken en terrassen voor het aansluiten van regenafvoerpijpen.

2.2.3 **SCHOUW- EN SCHACHTAANSLUITING**

De dakbedekking wordt tegen het schouw metselwerk aangesloten door middel van een loden slab, welke tijdens het optrekken van de wand voorafgaandelijk mee ingemetseld wordt en die vervolgens omhoog geplooid wordt teneinde de dakbedekking te kunnen aanbrengen. Na plaatsing van de dakbedekking vormt het lood en de dakbedekking een regendicht geheel.

2.2.4 **REGENWATERAFVOERBUIZEN EN HANGGOTEN**

Regenwaterafvoeren en hanggoten op de gevel worden uitgevoerd in zink. Inpandige regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC of PP. Waar nodig worden reukafsluiters aangebracht. De regenwaterafvoerbuizen worden aangesloten aan de tappen en op het rioleringsstelsel door middel van een aangepaste mofverbinding.

2.3 **THERMISCHE DAKISOLATIE**

2.3.1 Platte daken en dakterrassen worden voorzien van een thermische isolatie in polyurethaanschuim met een dikte en isolatiewaarden volgens opgave in het EPB verslag, geplaatst op een doorlopend en goed sluitend damp scherm.

Vermoedelijke dikte: 14cm t.p.v. de terrassen van de 3^e verdieping en 20cm op het hoofddak.

2.3.2 Ter hoogte van platte daken (aanzet van het gevelsteenmetselwerk op de betonplaat, dakopstand) worden de koudebruggen vermeden door het metselwerk te onderbreken met daarvoor geschikte isolatieblokken.

3 BUITENSCHRIJNWERK

3.1 BUITENSCHRIJNWERK IN PVC

- 3.1.1 Het buitenschrijnwerk wordt volledig op maat vervaardigd in hoogwaardige PVC-profielen met optimale thermische isolatie in een donkere standaard RAL kleur van de leverancier. Al het buitenschrijnwerk wordt voorzien van aangepast en stevig beslag.
- 3.1.2 De voordeuren zijn voorzien in aluminium profielsysteem. Voordeur uitgerust met elektronische sluitplaat, bedienbaar via videofoon en een deurpomp voor het automatisch sluiten van de deur. Beglazing van de deur en het zijlicht in helder glas.

3.2 PLAATSING

De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt in overeenstemming met de geldende normen en met aangepaste materialen, volgens de voorschriften van de fabrikant. Alle voegen rond het buitenschrijnwerk worden gedicht met soepel blijvende kit in een bijpassende kleur.

3.3 BEGLAZING

De buitenramen en -deuren worden voorzien van dubbel isolerend glas met een minimale U-waarde van $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. De afstandhouders in de dubbele beglazing zijn van het thermisch verbeterde type. De dikte van de beglazing wordt bepaald in functie van de oppervlakte op basis van een winddruk van 633 N/m^2 . Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de geldende norm.

3.4 POORT

Onderaan aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt een sectionaalpoort geplaatst. Deze poort zal een open uitzicht hebben (d.w.z. roosters in strekmetaal of gelijkaardig) ten behoeve van de verluchting van de kelder. De poort wordt geautomatiseerd. Om de poort te openen is aan de buitenzijde een codeklavier voorzien, aan de binnenzijde een drukknop en per appartement is één handzender voorzien.

3.5 FIETSENBERGING

- 3.5.1 Naast het gebouw wordt een fietsenstalling opgericht. Dragende constructie in staal, behandeld tegen roest d.m.v. galvanisatie of lak. Gevelbekleding in verticale houten beplanking. De constructie wordt niet opgevat als een volledig waterdicht geheel.
- 3.5.2 Het geheel wordt geplaatst op een fundering in beton of klinkers. Toegang tot de berging is mogelijk langs zowel voor- als achterzijde d.m.v. een afsluitbare draai- of schuifdeur.
- 3.5.3 Het dak wordt uitgevoerd als extensief groendak. De dragende constructie en de toegepaste dakbedekking zijn hierop voorzien. Afwatering van het dak is voorzien d.m.v. regenwaterafvoerbuizen en/of spuwers.
- 3.5.4 In de berging worden minimaal 59 voorzieningen geplaatst om fietsen te kunnen stallen. Type te bepalen in overleg met de fabrikant. Bij aankoop worden per appartement enkele plaatsen toegewezen.

4 AFWERKING

4.1 MUUR- EN PLAFONDBEPELSTERING

4.1.1 PLEISTERWERK OP MUREN EN PLAFONDS

Bij aanvang van de pleisterwerken worden loszittende stenen vastgezet en uit het muurvlak stekende delen verwijderd. Te droge ondergrond wordt bevochtigd en gladde oppervlakken voorzien van een primer.

Het pleisterwerk bestaat uit een in de fabriek voorgemengd mengsel, dat in één laag wordt aangebracht, manueel of met de spuitmethode. Het pleisterwerk wordt "klaar voor de schilder" afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

De dagkanten van de raam- en deuropeningen in de buitenmuren worden langs de binnenzijde eveneens bepleisterd.

Alle muren en plafonds van de appartementen, gemeenschappelijke gangen, inkom- en traphallen worden bepleisterd, behalve waar tegelwerk is voorzien. In de kelder worden geen pleisterwerken voorzien.

Ter plaatse van de buitenhoeken worden gegalvaniseerde of aluminium hoekprofielen geplaatst over de volledige hoogte en lengte. Dagkanten van ramen worden langs 4 zijden volledig uitgepleisterd, uitgezonderd schuiframen. Indien nodig wordt aan een niet-verzonken schuiframen een tablet in natuursteen voorzien.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, kalkzandsteen, gypoc). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/verkoper.

CEMENTBEPELSTERING

De te betegelen oppervlakken in de badkamer worden vlak en recht bezet met cementmortel die een voldoende ruw oppervlak heeft om een goede aanhechting te verzekeren. Standaard wordt ter hoogte van het bad of de douche cementbepleistering voorzien. Indien de klant een grotere oppervlakte wenst te voorzien in wandtegels, moet ook op die oppervlakten tegen meerprijs cementbepleistering worden voorzien.

4.2 OPBOUW VLOEREN

4.2.1 ISOLATIE

De vloerplaat van het gelijkvloers wordt volledig naadloos geschuimd met polyurethaan in een dikte volgens opgave van het EPB verslag, uitgevoerd door een gespecialiseerde firma.

Vermoedelijke dikte: 9cm

De vloerplaten van de verdieping worden eveneens voorzien van een geschikte thermische isolatie, volgens opgave EPB vereisten.

4.2.2 GELUIDSISOLATIE

Op de verdiepingvloeren wordt een geluidsisolatie aangebracht om het contactgeluid door de vloerplaat te beperken. Deze akoestische isolatiematten worden overlappend geplaatst. In de hoeken en rond leidingdoorvoeren worden geplooidde hulpstukken voorzien.

4.2.3 DEKVLOER

Na het aanbrengen van de isolatie wordt een gewapende dekvloer aangebracht, waarop de afwerkvloer kan worden gelegd. Er wordt rondom een randisolatie geplaatst zodat er geen contact is met de opgaande muren. Eventuele bewegings-, en uitzetvoegen worden voorzien in overeenstemming met de geldende normen alsook de technische bepalingen ter zake van het WTCB. Voor de plaatsen waarvoor de klant geen tijdige keuze heeft gemaakt van afwerking wordt bij uitvoering van deze werken rekening gehouden met een vloerdikte van 14 mm.

4.3 VLOER- EN WANDAFWERKING

De klant heeft de vrije keuze van vloeren volgens onderstaande budgetten. De keuze dient te worden gemaakt bij een nog door de aannemer aan te duiden toonzaal. Indien de opdrachtgever een duurdere vloer of plint wenst, wordt de meerprijs boven de voorziene aankoopwaarde achteraf aangerekend. Wanneer gekozen wordt onder het budget wordt dit vergoed aan 80%.

Indien een waarde van de tegels vermeld wordt, dient hier de geafficheerde toonzaalprijs voor particuliere aankoop begrepen te worden (zonder speciale aanbiedingen, kortingen of voorwaarden).

De aannemer plaatst enkel stenen vloeren om de vooropgestelde opleveringsdatum niet te overschrijden.

4.3.1 VLOERTEGELS EN PLINTEN

Vloeren keramische tegels:

30,00 €/m² excl. BTW – particuliere aankoopwaarde vloertegels– netto meting (vierkante meter).

9,00 €/m excl. BTW – particuliere aankoopwaarde plinten – netto meting (lopende meter)

Te plaatsen in de natte ruimtes: badkamer, berging, toilet en keuken. Voor de open keukens wordt een rechthoekige oppervlakte voorzien, begrensd door het keukenmeubilair zoals ingetekend op de verkoopsplannen.

Plaatsing vloeren voorzien verlijmd op chape, formaat tussen 30 x 30cm en 50 x 50 cm, niet gerectificeerd, geplaatst in rechte vorm en standaard lichtgrijs gevoegd. Voor eventuele afwijkende maten, het plaatsen van gerectificeerde tegels of het invoegen met gekleurd voegsel wordt een supplement aangerekend.

Daar waar wandtegels of vast meubilair (bvb keukenkasten) zijn voorzien, worden geen plinten geplaatst.

4.3.2 WANDAFWERKING APPARTEMENTEN

25,00 €/m² excl. BTW – particuliere aankoopwaarde – voorzien ter hoogte van bad of douche over de volledige hoogte. Plaatsing wandtegels verlijmd tegen de cementbepleistering, formaat tussen 25 x 25cm en 40 x 40cm, standaard wit of grijs opgevoegd. Voor eventuele afwijkende maten, het plaatsen van gerectificeerde tegels of het invoegen met gekleurd voegsel wordt een supplement aangerekend. Voegen in de betegeling op plaatsen waar het materiaal van de ondergrond verandert, zoals bij aansluitingen van gyprocwanden op metselwerk, worden elastisch opgevoegd.

4.3.3 RAAMTABLETTEN

De dagkanten van de ramen worden aan 4 zijden uitgepleisterd. Indien schuiframen niet in verzonken uitvoering kunnen voorzien worden, zal hier standaard een raamtablet aan voorzien worden. Deze raamtabletten worden uitgevoerd in dikte 2 cm met rechte afwerking en zonder moluren. De tabletten steken aan de voorzijde 2 cm over en vallen zijdelings gelijk met de dagkanten. De tabletten zijn voorzien in blauwe hardsteen.

4.3.4 VLOERTEGELS GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd in een keramische tegel met bijhorende plint. In de kelder worden geen vloerwerken voorzien.

4.3.5 TRAPAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke trappen, zowel treden als tegentreden, wordt afgewerkt in natuursteen in een door de aannemer gekozen materiaal en voorzien van een bijhorende plint.

4.4 BINNENSCHRIJNWERK

4.4.1 BERGINGEN KELDER

De tussenwanden van de kelderbergingen worden uitgevoerd in een lichte systeemwand of metaalroosters. De deuren naar de individuele bergingen zijn uitgerust met een slot. De binnendeur die het compartiment van de bergingen afsluit is een branddeur met Rf-waarde 1/2h.

4.4.2 INKOMDEUREN APPARTEMENTEN

Vlakke schilderdeur met een Rf-waarde van 1/2 h, slot en trekker aan de buitenkant en standaard inox-look deurklink aan de binnenkant. De inkomdeuren zijn tevens voorzien van een driepuntsluiting en een cilinderslot.

4.4.3 BINNENDEUREN

Vlakke schilderdeuren van het type tubespaan (géén honingraat), kassement en omlijsting in MDF. Scharnieren inox-look 3 stuks per deur, standaard inox-look deurkruk met bijhorende afdekplaatjes. De deuren kunnen, mits supplement, in een ander te kiezen materiaal, model en met andere afwerkingen gekozen worden, behoudens inkomdeuren van de appartementen en deuren in de kelder welke gelijkvormig zijn.

4.4.4 KELDERDEUREN

Daar waar gevraagd door de brandweer zullen de deuren in en naar de kelder worden voorzien als branddeur RF 1/2h. Overige deuren zijn tubespaandeuren. Beide types deuren worden voorzien als vlakke schilderdeur.

4.5 AFWERK WANDEN MET GYPROC

4.5.1 Wanneer schachten en/ of leidingkokers niet met metselwerk worden dichtgemaakt, worden deze afgekast door middel van Gyproc of MDF.

4.5.2 Om bepaalde aan- en/of afvoerleidingen weg te werken wordt mogelijk een vals plafond in Gyproc of omkastingen in MDF aangebracht.

4.6 BRIEVENBUS

Aan de straatzijde wordt een meervoudig brievenbusgeheel geplaatst per traphal. Graveren of bestikking van huisnummering en benaming bewoners is ten laste van de koper, in samenspraak met de syndicus.

4.7 TERRASSEN EN TUINEN

4.7.1 De terrassen op het gelijkvloers worden voorzien van grijze betonklinkers, gelegd op een bedding van gestabiliseerd zand en voorzien van de nodige betonnen boordstenen.

4.7.2 De terrassen aan de appartementen 1.4, 1.5 en 1.6, de terrassen aan alle appartementen van de tweede verdieping, en het terras van appartement 3.3 worden uitgevoerd in afgewerkt geprefabriceerd beton. Zie ook 1.12.

4.7.3 De terrassen van de appartementen 1.1, 1.2, 1.3, 3.1, 3.2 en 3.04 worden afgewerkt met terrastegels op tegeldragers. Materiaal, kleur en afmeting te bepalen door de aannemer in overleg met de architect.

4.7.4 Op de prefab terrassen en op de prefab boorden die de terrassen met tegeldragers afboorden worden stalen leuning geplaatst. Hoogte van de leuning volgens de geldende reglementering. Model bestaande uit verticale spijlen en horizontale bovenlat, verder te detailleren in overleg met de architect. Uitvoering in witte kleur.

4.7.5 Tussen de terrassen van het gelijkvloers aan de achtergevel wordt een haag voorzien, geplaatst in een plantebak, om de inkijk tussen de terrassen onderling te beperken. De gemeenschappelijke tuin achter het gebouw wordt verhoogd uitgevoerd. Er wordt +- 1m gronddekking voorzien bovenop de ondergrondse parking. De privatieve tuinen aan de voorgevel worden afgeboord met een haag. De privatieve tuinen worden aangelegd in zwarte grond, niet ingezaaid.

4.8 SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilderwerken voorzien.

4.9 OMGEVING

De aanleg van de omgeving bestaat uit de verharding van toegangswegen naar de appartementen, naar de fietsenstalling en naar de ondergrondse inrit samen met beperkte aanplanting van de gemeenschappelijke groenzones.

De groenzones van de gemeenschappelijke delen worden aangeplant met bodembedekkers.

De paden naar de voordeuren zijn voorzien in klinkerverharding.

De paden naar de fietsenstalling zijn voorzien in een gebroken steenslag.

4.10 SCHOONMAAK

Bij de voorlopige oplevering der werken worden alle appartementen en de gemeenschappelijke delen bezemschoon ter beschikking gesteld. De sanitaire toestellen en ramen worden eenmalig gepoetst.

5 INRICHTING

5.1 KEUKEN

Elk appartement beschikt over een individueel en forfaitair budget voor een geïnstalleerde keuken (meubelen en toestellen). Voor elk appartement werd een ontwerp uitgewerkt. De koper kiest vrij en naar eigen smaak bij de door de ontwikkelaar aangeduide onderaannemer, waarna de prijs verrekend wordt t.o.v. het voorziene budget. De keuze kan gemaakt worden bij Vasco Keukens, Brasschaatsteenweg 290, Kalmthout.

De plaatsing van de keuken en de toestellen wordt uitgevoerd door gespecialiseerde vakmensen, volgens de regels van goed vakmanschap.

De dampkap die geplaatst dient te worden is een dampkap met recirculatie en koolstoffilter.

VOORZIENE BUDGETTEN

Appartement 0.1, 1.1, 2.1	5.900 € excl. btw
Appartement 0.2	5.350 € excl. btw
Appartement 0.3, 0.5, 1.2, 1.4, 2.2, 2.4, 3.3	5.825 € excl. btw
Appartement 0.4	5.800 € excl. btw
Appartement 1.3, 2.3	5.200 € excl. btw
Appartement 1.5, 1.6, 2.5, 2.6	6.000 € excl. btw
Appartement 3.1	5.600 € excl. btw
Appartement 3.2, 3.4	6.300 € excl. btw

5.2 BADKAMER – SANITAIRE TOESTELLEN

Voor het sanitair geldt hetzelfde principe als voor de keukens. De sanitaire toestellen kunnen door de opdrachtgever gekozen worden bij Desco, Bijkhoevelaan 2-4 te 2110 Wijnegem .

Voor de appartementen werd een badkamer en toiler uitgewerkt. De koper kiest vrij en naar eigen smaak in de toonzaal, waarna de prijs verrekend wordt.

VOORZIENE BUDGETTEN

Appartement 0.1, 0.2, 0.3, 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4	2.875 € excl. btw
Appartement 0.4, 0.5, 1.2, 2.2	2.715 € excl. btw

Voor de uitvoering van een betegelde douchevloer dient u navraag te doen bij de verkoper. Uitvoering van dit type douche is om technische redenen niet altijd mogelijk.

6 TECHNIEKEN

6.1 ROOK- EN VENTILATIEKANALEN

- 6.1.1 Voorzien ventilatiesysteem: Renson C+ Evo II met smartzone technologie.
Om tegemoet te komen aan de EPB-normen betreffende de ventilatie worden in de “droge ruimtes” (leefruimte en slaapkamers) de ramen voorzien van de nodige ventilatieroosters van het type Renson Invisivent voor de aanvoer van verse lucht. In de “natte ruimtes” (badkamer, berging en wc) wordt de vervuilde lucht afgezogen via de roosters geplaatst in het plafond of de wand. De doorstroming tussen natte en droge ruimtes wordt verzekerd door spleten van +/- 10mm onder de binnendeuren.
De smartzone technologie zorgt voor een meer gerichte ventilatie in de ruimtes waar zich personen bevinden, waardoor het afvoerdebiet in de vochtige ruimtes wordt beperkt.
- 6.1.2 Droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensatie en kunnen eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine. Een luchtafvoer voor de droogkast kan niet voorzien worden.
- 6.1.3 De uitvoering van de rook- en ventilatiekanalen maken deel uit van een studie door de verschillende onderaannemers. Hierdoor kunnen bepaalde afmetingen van zowel kanalen als schachten en/of plaatsen verschillen van het plan.

6.2 SANITAIR

Elk appartement beschikt over een individuele watermeter, aangesloten volgens voorschriften van de openbare watermaatschappij. Alle toevoerleidingen voor koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-ALU-VPE buis, individueel aangesloten op de collectoren met afsluitkraantjes. Afvoerleidingen worden voorzien in dikwandige hitte bestendige PVC buizen die water afvoert tot 90°C.

De leidingen worden op regelmatige afstand bevestigd met de nodige beugels.

De valleidingen van vuil water worden ontluicht, dit ter voorkoming van het leegzuigen van de sifons.

Sanitaire toestellen worden opgespoten met schimmelwerende silicone.

PRIVATIEVE APPARTEMENTEN

Keuken:	koud - en warm water:	spoeltafel
	koud water:	vaatwasmachine
Toilet:	koud water:	spoelbak wc en handenwasser
Badkamers:	koud - en warm water:	bad of douche, lavabo's (volgens verkoopplan)
Berging:	koud water:	CV, wasmachine

Bijkomende waterleidingen zullen worden aangerekend.

REGENWATER

Hergebruik regenwater met gemeenschappelijke kraan geplaatst op de gevel, bedoeld voor het onderhoud van het gemeenschappelijk groen en een kraan op de terrassen van de gelijkvloerse appartementen.

Er wordt geen gebruik gemaakt van regenwater voor spoeling van de toiletten of ander huishoudelijk gebruik.

GEMEENSCHAPPELIJK

In de kelder wordt een uitgietsbak met koud- en warm watervoorziening geplaatst en een DDK op koud water.

6.3 CENTRALE VERWARMING

APPARTEMENTEN

De appartementen worden voorzien van een condenserende gaswandketel met warmwatervoorziening d.m.v. een ingebouwde doorstromer van 16 liter per minuut. De ketel heeft een vermogen van 24 kW en een gedwongen rookafvoer en luchttoevoer via het schouwkanaal.

De installatie is voorzien van een circulatiepomp, expantievat, ontluichter en de nodige elektrische en hydraulische aansluitingen en wordt volledig geplaatst volgens voorschriften der gasmaatschappij (attest).

De voorziene kamertemperaturen zijn berekend volgens de Belgische norm en geven als resultaat bij – 10°C en een waterregime 75/65°C:

* leefruimte + keuken	22°C
* badkamer	24°C
* slaapkamers	18°C
* inkomhal	niet verwarmd
* berging	niet verwarmd
* wc	niet verwarmd

Verwarmingsleidingen van ketel naar collectoren (uit één stuk) in VPE-ALU-VPE buis geplaatst in de dekvloer en stalen mannesman of koperen buis opbouw volgens het 2 pijpsysteem.

Standaard plaatstalen radiatoren zonder omkasting met convectieribben, gespoten en gebakken in gebroken wit voorzien van de nodige ophangingen, purgeurs, stoppen en regelbare retour-en cv kranen, gestuurd d.m.v. een digitale klokthermostaat met weekprogramma.

Er zijn geen thermostaatkoppen voorzien op de radiatoren.

Waar mogelijk worden de radiatoren geplaatst met muuraansluiting.

De huidige brandveiligheidsvoorschriften verbieden de plaatsing van ketels met een vermogen van 30 kW of meer.

6.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Alle werken voldoen aan de geldende Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, de reglementering van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij, en de voorschriften van het keuringsorganisme.

De meterkasten worden geplaatst in de tellerruimte in de kelder. Elk appartement heeft een afzonderlijke teller. De stroomkringen zijn beschermd door automatische zekeringen en een differentieelschakelaar.

Alle leidingen worden geplaatst in daarvoor bestemde thermoplastische buizen of wordt vervangen door aangepaste kabels. Alle leidingen, schakelaars en stopcontacten worden ingebouwd, met uitzondering van de voorzieningen in de kelder waar ze in opbouw worden geplaatst en de stopcontacten t.h.v. het zekeringbord voor de telecominstallaties.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko Original White of gelijkwaardig. De opgelegde keuringsattesten en schema's worden afgeleverd.

6.4.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect (t.h.v.: voordeur, gangen, rijweg naar de parking, gevel). De verlichting wordt bediend door middel van schakelaars met minuterie en/of bewegingsmelders.

In de traphallen en de kelder wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

Het elektrisch verbruik van de gemeenschappelijke delen, waaronder begrepen: de inkom- en traphallen, de gangen, het elektrisch verbruik van de lift, de buitenverlichting en de noodverlichting (niet limitatieve opsomming) worden gemeten op gemeenschappelijke tellers per traphal en algemene gemeenschap.

6.4.2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

Het elektriciteitsverbruik wordt individueel gemeten per appartement (teller).

Elk appartement is uitgerust met een videofooninstallatie waarmee het slot van de voordeur op het gelijkvloers bediend kan worden.

Voor de aanvang van de werken wordt met de projectleider van Reno-Art of met de elektricien de volledige elektrische installatie overlopen om plaatsing van de verschillende schakelaars, stopcontacten, enz.... te bespreken. Deze worden aangeduid op een elektriciteitsplan welke ter goedkeuring aan de koper wordt voorgelegd.

Spotboringen in beton worden niet toegelaten, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de aannemer.

In de privative delen worden geen armaturen voorzien, enkel op de terrassen.

Hierna volgt het detailoverzicht van de elektrische installatie van de appartementen.

6.4.3 DETAIL ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

Leefruimte	2 plafondlichtpunten (1x thv salon en 1x thv eettafel). 1 schakelaar per lichtpunt. 4 enkele stopcontacten coax aansluiting, UTP aansluiting en dubbel stopcontacten aan positie TV. leiding voor parlofonie en leiding voor thermostaat
Keuken	1 plafondlichtpunt met schakelaar en 1 voeding voor onderkastverlichting. stopcontacten voor 4 keukentoeestellen (oven, frigo, dampkap, vaatwas) 1 aansluiting fornuis 2 vrije werkstopcontacten
Berging	1 plafondlichtpunt met schakelaar. stopcontacten voor 4 toestellen (wasmachine, droogkast, cv-ketel, ventilatiemotor) dubbel stopcontact opbouw aan zekeringkast voor opstelling distributie (telenet/proximus) 1 enkel stopcontact
Toilet	1 plafondlichtpunt met schakelaar.
Badkamer	1 plafondlichtpunt en 1 voeding voor spiegelverlichting, samen op 1 schakelaar. 1 stopcontact aan lavabomeubel
Slaapkamers	1 plafondlichtpunt met schakelaar. 3 enkele stopcontacten
Gang	1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars. 1 rookmelder op batterijen
Terras	1 lichtpunt met armatuur en schakelaar.

6.5 LIFTINSTALLATIE

Voor het bereiken van alle appartementen wordt het gebouw voorzien van twee elektrische personenliften.

De liften zijn van degelijke en betrouwbare kwaliteit en de liftkooi wordt gerieflijk en decoratief afgewerkt. De lift wordt gemaakt en geïnstalleerd volgens de geldende Europese richtlijnen. Indien de liftinstallatie wordt geïnstalleerd door een ISO gecertificeerd installateur zal deze zelf instaan voor de keuring voorafgaandelijk aan de indienstelling. Indien de installateur niet ISO gecertificeerd is, zal een keuringsattest door een erkend keuringsorganisme worden voorgelegd.

Technische gegevens:

- elektronisch bediende personenlift
- afmetingen van de kooi volgens toegankelijkheidsnorm
- stopplaatsen op verdieping -1, 0, 1 en 2.

De ganse liftinstallatie wordt voorzien van de nodige mechanische- en elektrische toebehoren, zodat een bedrijfszekere, veilige en automatische werking gegarandeerd wordt.

6.6 BRANDBEVEILIGING

Het hele complex voldoet aan de eisen van de brandweer. Dit omvat o.a.:

- inkomdeuren appartementen Rf1/2h
- een draagbare snelblusser in de gemeenschappelijke traphal per verdieping
- brandhaspel in de ondergrondse parkeergarage
- veiligheidsverlichting in de traphallen en de kelder
- de nodige pictogrammen
- rookkoepel in de traphal, gestuurd via centrale en drukknop aan de inkomdeuren
- rookmelder per appartement (op batterijen, niet aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem)
- rookmelders in de gemeenschappelijke delen (aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem)

6.7 NUTSVOORZIENINGEN

Wij verzorgen de gehele procedure voor het aansluiten van de nodige nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, kabeldistributie en telefoonlijn). Alle meters van de nutsvoorzieningen en verdeelborden van de gemeenschappelijke delen worden voorzien in de meterlokalen in de kelder.

De totale aansluitingskosten en de kosten van eventuele bijhorende werken worden verdeeld over het aantal appartementen. Deze kosten zijn niet opgenomen in de aankoopprijs van het appartement en worden bij oplevering afgerekend. De kosten voor opening van elektriciteit, gas- en watermeters en verbruikskosten zijn volledig ten laste van de koper. De koper dient op het eerste verzoek van de aannemer de meters op zijn naam te openen. Indien de koper hieraan geen gevolg geeft, heeft de aannemer het recht/volmacht om in naam van de koper de nodige abonnementen/leveringscontracten af te sluiten.

7 ALGEMEENHEDEN

7.1 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Het ereloon van de architect, stabiliteit ingenieur, EPB, veiligheidscoördinator zijn inbegrepen. Indien de koper mogelijke en toegestane wijzigingen zou willen aanbrengen aan de plannen, kan hiervoor een supplementair ereloon aangerekend worden.

De op de plannen vermelde keukens, sanitaire toestellen, alle meubelen, dressingkasten, enz. zijn louter ter illustratie evenals de verspreide aanzichten, tekeningen en aquarellen. De voorziene budgetten refereren dan ook niet naar deze tekeningen.

De aannemer en de architect behouden zich het recht voor om in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om evenwaardig werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.

Plannen van het gebouw die aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Eventuele maten op de plannen dienen aanzien te worden als "circa" maten. Verschillen die eventueel zouden voorkomen ten gevolge van esthetische, technische- en/of stabiliteitsstudies, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen kan verrechtvaardigen.

De aannemer behoudt zich het recht voor om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen van gelijke kwaliteit.

Werken en leveringen, welke door de klant of diens aangestelde zelf worden uitgevoerd, evenals supplementaire rechtstreekse bijbestellingen bij onderaannemers vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Werken en leveringen door de klant zelf of door hem aangestelde personen, kunnen uitsluitend uitgevoerd worden tijdens de normale werkuren en nadat de voorlopige oplevering heeft plaats gevonden.

Na de normale werkuren en tijdens de weekends is de werf afgesloten en ontoegankelijk zonder enige uitzondering.

De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten van de keukens, vloer- en muurtegels, sanitaire toestellen en deuren dienen besteld te worden bij de door de aannemer aan te duiden leveranciers. De lijst met leveranciers, voor de keuze van de materialen, kan op eenvoudig verzoek bekomen worden.

Indien de klanten zouden beslissen de bovenvermelde materialen elders te bestellen, zal de aannemer als vergoeding voor coördinatie en winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent (20%).

Het bestellen bij derden mag enkel gebeuren na akkoord van de aannemer en tijdige kennisgeving.

Kunnen NIET uit de overeenkomst getrokken worden:

Alle constructieve delen, technische installaties, sanitaire toestellen en delen in aanraking met de gemene delen. De aannemer is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat de werken, in opdracht van de koper, door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegenen die noch voor rekening noch in opdracht van de aannemer/verkoper werken en/of leveringen verrichten.

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de klant en aannemer over het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de klant worden overgemaakt. Een kopij van deze offerte dient door de klant, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending (tenzij anders vermeld) aan de aannemer teruggezonden worden, behoorlijk "voor akkoord" ondertekend. Indien geen akkoord en de planning in het gedrang komt, zal het appartement standaard uitgerust worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Het is niet uitgesloten dat voor bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de klant tegenover de aannemer.

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

De klant moet de aannemer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen vijf werkdagen te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekochte eigendom(men). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de klant akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer of dat de opdrachtgever de vrijheid laat aan de aannemer betreffende keuze van materialen, kleuren, enz... Tevens heeft de aannemer recht op verlengingen van de uitvoeringstermijn bij laattijdige keuzes.

De door de klant ondergetekende offerten en/of bestelbonnen (evenals deze van de aangestelde onderaannemers), lastenboek, plannen en aannemingsovereenkomst vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheden, gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld en zonder toelating van de aannemer, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen. De overhandiging van de sleutels geldt eveneens als aanvaarding van de werken. In dit geval is de aannemer ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie voor zijn werk ten opzichte van de koper. Dit impliceert tevens de aanvaarding van de afrekening van de meer- en minwerken en wordt het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar.

Bij opmaak van de stabiliteitsstudie werd rekening gehouden met hoge normen van doorbuiging. Het is een volkomen normaal verschijnsel dat vloerplaten en balken tot ±7 jaar na het betonneren lichtjes blijven doorbuigen. Dit verschijnsel wordt kruip genoemd en is eigen aan het materiaal.

Scheurtjes ten gevolge van krimp, kruip en de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden om betalingen op te schorten en ressorteren anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en de architect. Ze worden aldus aanvaard door de klant aangezien het gaat om verschijnselen inherent aan de bouw. Alle kosten voortkomend uit het herstellen van deze krimpscheuren kunnen dan ook nooit ten laste gelegd worden aan de aannemer.

Alvorens de definitieve oplevering niet heeft plaatsgevonden, kunnen de kosten voor het herstellen van het schilder- en behangwerk ten gevolge van verborgen- en/of zichtbare gebreken, niet ten laste gelegd worden aan de aannemer.

Vanwege de veiligheid is het niet toegestaan de werf te betreden. Indien gewenst kunt u een afspraak maken met de projectleider om samen met hem de werf op een gepast tijdstip te bezoeken.

7.2 SUBSIDIES

De aannemer zal medewerking verlenen bij het aanvragen van subsidies, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien de aanvraag voor subsidie wordt afgewezen.

De aannemer heeft tevens het recht om dossierkosten in rekening brengen voor het verzorgen van de subsidieaanvragen, hij dient dit echter wel vooraf aan de klant te melden.

7.3 VERZEKERING

Een All- Risk-verzekering, een polis BA en polis BA na levering werden afgesloten bij erkende verzekeringsmaatschappijen met voldoende waarborg.

7.4 WIJZIGINGEN

Dit lastenboek is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen,

te Brecht / Sint-Job-in-'t-Goor, op.....

Door alle partijen eigenhandig te schrijven: (gelezen en goedgekeurd) (handtekening)

De aannemer,
NV Reno-Art

De klant,

De heer Johan De bruyn
Directeur