

# Residentie Dela

## 29 BEN-appartementen te Poederlee



---

## BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

---

# INHOUDSOPGAVE

## 1. RUWBOUW EN AFWERKINGEN

- 1.1 Grondwerken en fundering
- 1.2 Vloerplaten
- 1.3 Metselwerk
- 1.4 Dakbedekking
- 1.5 Brandbeveiliging
- 1.6 Verwarming, ventilatie en warmwaterproductie
- 1.7 Elektriciteit
- 1.8 Loodgieterij – sanitair
- 1.9 Buitenschrijnwerk
- 1.10 Binnenschrijnwerk
- 1.11 Smeedwerk
- 1.12 Vloer- en muurafwerking
- 1.13 Toegangsdeur tot de parking gelijkvloers
- 1.14 Brievenbus
- 1.15 Keukeninstallatie
- 1.16 Liften

## 2. AFBAKENING

- 2.1 Groene zones

## 3. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- 3.1 Plannen
- 3.2 Lastenboek
- 3.3 Wijzigingen gebruikte materialen
- 3.4 Bijkomende werken
- 3.5 Toegang tot de werf
- 3.6 Weerverletdagen
- 3.7 Tellers – Taksen
- 3.8 Werken uitgevoerd door derden
- 3.9 Opkuis
- 3.10 Verplichtingen van de optienemer
- 3.11 Volgorde
- 3.12 Aansprakelijkheden
- 3.13 Postinterventiedossier/Energieprestatiecertificaat
- 3.14 Keuze van materialen

## 1. RUWBOUW EN AFWERKINGEN

*De ruwbouw en de afwerking worden uitgevoerd volgens de "regels der kunst" en de geldende normen. Er worden enkel en alleen materialen van 1<sup>ste</sup> kwaliteit gebruikt, vrij van alle gebreken die de stevigheid en stabiliteit van het gebouw in gevaar zouden kunnen brengen of het esthetische uitzicht zouden kunnen schaden.*

*Het gebouw zal worden opgericht conform de plannen en voorschriften, opgesteld door*

- *de architect: Barbara Baggerman, Dorpstraat 346A, 3061 Leefdaal*
- *de ingenieur stabiliteit: Delta Consulting, Molenstraat 41, 2220 Heist o/d Berg*
- *de EPB-verslaggever: Greesa, EPB deskundige, Meerhoutstraat 92, 2430 Laakdal*

### 1.1 Grondwerken en funderingen

- De aannemer moet de voorschriften van de hierboven vermelde studiebureaus naleven voor wat betreft kwaliteit, hoeveelheden en verwerking van de materialen nodig voor de verwezenlijking van deze werken en voor wat betreft de opgelegde afmetingen.
- De ingegraven muren die in contact staan met de aarde worden uitgevoerd in wanden van gewapend beton.
- Het gebouw is deels gefundeerd op sleuffundering en deels op zelfdragende funderingsplaat in gepolierde, gewapende beton. Deze funderingswijze werd weerhouden na uitgevoerd grondonderzoek door BURGES Geonconsult, Beemdpad 2, 3220 Holsbeek.
- Voorbereiding van de werken:
  - afbraak van de bestaande opstallen
  - verwijderen van de teelaarde voorafgaand aan de uitvoering van de bouwput
  - de aardingslus wordt onder de funderingen geplaatst (aan de rand van het gebouw) en bestaat uit een koperen geleider
  - de overtollige aarde wordt afgevoerd
  - de grondwerken omvatten de mechanische uitgraving van de bouwput.

### 1.2 Vloerplaten

- De vloerplaat niveau -1 is een plaat in ter plaatse gestort, gewapend beton. In parkeergarage, technische lokalen en kelderbergingen wordt deze ter plaatse gepolierd met ingestrooide kwarts.
- De vloerplaten van de verdiepingen bestaan grotendeels uit breedvloerplaten met opstort. In functie van studie stabiliteit kunnen deze plaatselijk vervangen worden door ter plaatse gestorte vloerplaten.

### 1.3 Metselwerk

#### *Keldermetselwerk*

- Wanden in kelder welke niet zijn uitgevoerd in gewapend beton worden opgetrokken in grijze betonstenen, achter de hand gevoegd.

#### *Draagmuren*

- De binnenmuren worden uitgevoerd in zware silicaatstenen (minimale dikte 15 cm) of betonwanden.
- Het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in zware silicaatstenen (minimale dikte 15cm).

#### *Niet-dragende binnenmuren*

- Op alle verdiepingen worden de niet-dragende binnenwanden uitgevoerd in dubbele gyprocwanden met bijkomende akoestische isolatie.

#### *Gemeenschappelijke scheidingsmuur - Geluidsisolatie*

- De gemeenschappelijke muur tussen 2 wooneenheden bestaat uit twee volledig gescheiden muren met tussenliggende akoestische isolatie zodat wordt voldaan aan de eisen van normaal akoestisch comfort. Akoestische minerale wol-plaat 5 cm
- Hetzelfde principe van ontdubbeling + akoestische isolatie wordt toegepast bij de technische schachten. Hier is de wandsamenstelling minimaal ytongblok 10 cm + minerale wol 3 cm + gyprocwand.

#### *Gevels*

- De voorziene gevels in metselwerk worden opgetrokken in een nuance van rood-bruine gevelstenen welke worden verwerkt volgens het "dunbed-systeem" (dunne dieperliggende voegen). Tussen binnenspouwblad en buitenspouwblad wordt een thermische isolatie (PIR 12 cm) aangebracht in een geventileerde spouw.
- De terrassen zijn uitkragende prefab-beton terrassen met waterafvoergeulen, aangesloten op de RW-afvoeren.

### 1.4 Dakbedekking

- De platte daken zijn bedekt met een meerlagige waterdichte afsluiting, bitumineus APP. Indien deze daken boven een bewoonde ruimte liggen, zijn deze voorzien van dampscherm en een PIR-isolatie van 16 cm (hoofddak) . De hellende daken zijn voorzien van een isolatie uit minerale wol dikte 22 cm, en de dakbedekking zijn kleidakpannen kleur rood.

### 1.5 Brandbeveiliging

#### *Branddetectie en preventie*

- De gemeenschappelijke ruimten zijn uitgerust met rookdetectors, brandmelders en noodverlichting conform de voorschriften van de Brandweer, dienst Brandpreventie.
- De garages en gemeenschappelijke ruimten zijn uitgerust met brandhaspels en brandblusapparaten (6 kg) op iedere verdieping.

- De traphallen zijn uitgerust met brandwerende overloopdeuren (weerstand RF 1/2h) en een rookafvoerkanaal in het trappenhuis van de noodtrappen.
- Per wooneenheid wordt er tevens één autonome rookmelder geplaatst.

## 1.6 Verwarming, ventilatie en warmwaterproductie via Zonnepanelen

- Elk appartement heeft een individuele, condenserende gaswandketel type doorstromer voor de productie van warm water.
- De regeling van de centrale verwarming gebeurt via één elektronische klokthermostaat. Deze maakt naast een dag-/nachtsturing tevens een sturing op diverse tijdstippen mogelijk.
- Vloerverwarming wordt voorzien.
- De gegarandeerde binnentemperaturen zijn, bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  :
 

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| woonkamer:   | $+22^{\circ}\text{C}$ |
| keuken:      | $+22^{\circ}\text{C}$ |
| inkomhal:    | $+18^{\circ}\text{C}$ |
| slaapkamers: | $+20^{\circ}\text{C}$ |
| badkamer:    | $+24^{\circ}\text{C}$ |
- Elk appartement heeft een individueel ventilatiesysteem C+. Het principe is verse luchtaanvoer via raamroosters in slaapkamers en living en mechanische, vraaggestuurde afvoer in keuken, berging, toilet en badkamer. De afvoerdebieten zijn :
  - $75\text{m}^3/\text{h}$  voor open keuken
  - $25\text{m}^3/\text{h}$  voor toiletruimte
  - $50\text{m}^3/\text{h}$  voor badkamer
  - $50\text{m}^3/\text{h}$  voor natte berging
  - De slaapkamers worden eveneens met een CO afvoer debiet van  $50\text{m}^3/\text{h}$  voorzien

## 1.7 Elektriciteit

### *Algemeenheden-circuits*

- De installatie gebeurt conform de Algemene Reglementering der Elektrische Installaties (AREI), geldend op het moment dat deze beschrijving wordt opgesteld. Zij wordt goedgekeurd door een onafhankelijk erkend organisme.
- De elektrische installatie wordt ingewerkt in de muren, vloeren en plafonds van de bewoonde lokalen.
- Ze is zichtbaar - opbouw - in de parkings, kelders, technische lokalen en de gemeenschappelijke ruimten zonder plafond.
- Elk privaatief heeft zijn eigen, aparte teller. Ieder appartement beschikt over een individueel zekeringenbord met automatische zekeringen en differentieelautomaten. De stopcontacten voor vaatwasser, wasmachine, koelkast, keramische kookplaat en oven worden geïnstalleerd in een rechtstreekse lijn. De volledige installatie is evenwichtig belast. In ieder appartement bevindt zich een videfooninstallatie (kleur) uitgerust met een elektrische deuropener en een video die in verbinding staat met de inkomhal.

### *Uitrusting van de appartementen*

- Zijn minimaal voorzien
 

|                     |  |
|---------------------|--|
| - hal               | 1 stopcontact, 1 lichtpunt en 2 schakelaars  |
| - WC                | 1 lichtpunt en 1 schakelaar                  |
| - wasplaats/Berging | 1 lichtpunt, 1 schakelaar en 4 stopcontacten |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| - living                     | 6 stopcontacten<br>2 lichtpunten en 2 schakelaars<br>1 aansluiting TV + data<br>1 telefoonaansluiting<br>1 videoparlofoon<br>1 klokthermostaat  |
| - keuken                     | 1 lichtpunt en 1 schakelaar<br>1 lichtpunt onder de keukenkasten en 1 schakelaar<br>4 stopcontacten op het aanrecht<br>1 stopcontact vitrokeramische kookplaat<br>1 stopcontact oven en/of microgolf<br>1 stopcontact koelkast<br>1 stopcontact vaatwasser<br>1 voeding dampkap |
| - slaapkamer 1               | 1 lichtpunt en 1 schakelaars<br>4 stopcontacten<br>1 aansluiting TV + data  |
| - eventuele extra slaapkamer | 1 lichtpunt en 1 schakelaar<br>4 stopcontacten<br>1 aansluiting data  |
| - badkamer                   | 2 lichtpunten en 2 schakelaar<br>2 stopcontact  |
| - terras                     | 1 lichtpunt + armatuur en 1 schakelaar  |

### *Gemeenschappelijke delen*

#### Algemeen

- Bij de studie werd rekening gehouden met volgende aspecten: veiligheid, sfeer en functionaliteit. De hieronder vermelde aantallen zijn de minimale; steeds zal er rekening gehouden worden met de hierboven vermelde aspecten.

#### Inkomsassen

- 1 lichtpunt met werking op bewegingsmelder
- 1 geheel bel, parlofoon en videofoon
- 1 bediening voor het openen van de rookafvoerkoepel, volgens de voorschriften van de brandweer
- 1 voeding voor de elektrische slotplaat van de toegangsdeur van het gebouw

#### Liftsassen

- 1 lichtpunt met werking op bewegingsmelder
- 1 stopcontact in liftsas gelijkvloers

#### Trappenhuis

- 1 lichtpunt met drukknoppen en werking op tijdschakeling op iedere overloop

#### Vrije ruimte voor toegang tot de parkeergarage voor wagens

- Voldoende lichtpunten met TL-buizen, op tijdschakeling geplaatst, bediend door drukknoppen
- 7 stopcontacten
- 1 elektrische bediening voor de hoofdeurop van de garages d.m.v. een drukknop

#### Keldertrap

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars



Meterlokaal

- 1 lichtpunt met schakelaar

## 1.8 Loodgieterij – sanitair

### *Toevoer en afvoer*

- De watertoevoer, -leidingen, -afvoer, het verval en de ventilatie zijn conform de van kracht zijnde normen en reglementeringen.
- Elk appartement beschikt over koud water vanaf de individuele teller.
- De appartementen zijn voorzien voor het gebruik van condenserende droogkasten. Er wordt geen rechtstreekse afvoer voor droogkast en dampkap naar buiten toe voorzien.

### *Verdeling en productie van warm water*

- De installatie bestaat uit een verdeelnetwerk waarvan de leidingen zijn uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen en/of PEHD-polyethyleen.
- De condenserende wandketel zorgt voor de warmwaterproductie, in doorstromingsmodus.

### *Sanitaire toestellen (voor aantal en juiste afmetingen: zie architectuurplans)*

- Badkuipen: uit acryl 180x80, witte kleur, thermostatische kraan warm en koud water, flexibele douchekraan.
- Wastafels: wastafels ingewerkt in een tablet met bijpassende onderkasten, met mengkraan warm en koud water. Tevens is een spiegel voorzien.  
Waarde €1.200,00 excl. BTW (meubel met 1 wastafel) of €1.500,00 excl. BTW (meubel met 2 wastafels).
- Handwasbakje in de WC met koudwaterkraan.
- Douche: douchebak acryl 90 x 90 of 120 x 90 , witte kleur, thermostatische kraan, flexibele douchekraan en bijhorende glazen douchedeur voor douche 90 x 90 of 120\*90
- WC: type hangtoilet
- Aansluitingen voor wasmachine en condensatiedroogkast worden voorzien in de berging

## 1.9 Buitenschrijnwerk

### *Ramen en deuren*

- De ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium met thermische onderbreking overeenkomstig de EPB- voorschriften. Doelstelling omtrent de gemiddelde isolatiewaarde van de raamgehelen is  $U_w$ -waarde van +/- 1,5 W/m<sup>2</sup>.K.
- De beglazing zal voldoen aan glasnorm NBN-S23 002 inzake veiligheidsglas. Op thermisch vlak wordt glas gebruikt met een  $U$ -waarde van 1,1 W/m<sup>2</sup>.K en warm-edge afstandhouders.
- De opvulling tussen het buitenschrijnwerk en het metselwerk gebeurt door middel van een siliconenvoeg op een voegbodem van neopreen met gesloten celstructuur.
- De manier waarop de ramen opengaan is gepreciseerd op de plannen en is ofwel vast, schuivend of draai-kip.

### *Dorpels*

- De dorpels van de grote ingangdeuren van het gebouw zijn in blauwe hardsteen met een dikte van 5 cm ("petit-granit").
- De ramen met borstwering worden voorzien van een aluminium dorpel met onderliggende antidreunfolie.



- Ramen tot op vloerniveau buiten (terrasramen) worden waterdicht aangewerkt aan de dakdichting door middel van EPDM-folie. De binnenbevloering sluit rechtstreeks aan tegen de raamkader.

## 1.10 Binnenschrijnwerk

### *Sasdeuren van parking niveau 0*

- Deze zijn conform de voorschriften van de Brandweer, dienst Brandpreventie.

### *Deuren van de appartementen*

- De inkomdeur van elk appartement is een te schilderen brandwerende deur (RF 1/2 uur), conform de voorschriften van de Brandweer, dienst Brandpreventie.
- De inkomdeuren van de appartementen worden uitgerust met een driepuntsluiting en een cilinderslot, in combinatie met de ingangdeur van het gebouw (cf. sleutelplan).

### *Binnendeuren*

- De binnendeuren zijn van het type schilderdeur, tubespaan en worden geleverd met hun volledig beslag (inox paumelle en stijlvolle inox deurkruk).

## 1.11 Smeedwerk

### *Trapleuning*

- De trapleuningen en borstweringen in de gemeenschappelijke delen bestaan uit buizen van staal en zijn geschilderd in RAL-kleur naar keuze van de architect of inox, gepolijst.

### *Borstwering van de terrassen*

- De borstwering en de balustrades van de terrassen bestaan uit aluminium en of staal gepoedercoat in kleur te bepalen door de architect.

## 1.12 Vloer- en muurafwerking

### *Vloerafwerking*

De ondervloer wordt opgebouwd zodat voldaan wordt aan de geldende normen omtrent akoestiek (normaal comfort) en EPB.

Vloeren grenzend aan grond of kelder:

- draagvloer minimaal 200mm
- gespoten PUR 6 a 8 cm
- gewapende chape minimaal 60mm
- tegelvloer, verlijmd 15mm

Vloeren grenzend aan andere wooneenheden :

- draagvloer minimaal 200mm
- isolerende mortel (type ISOBET of gelijkwaardig), minimaal 70mm
- akoestische mat (type thermofloor silence of gelijkwaardig)
- gewapende chape minimaal 60mm
- tegelvloer, verlijmd 15mm

Vloer- en wandbedekking in de appartementen

Volgende vloer- en wandbedekking wordt voorzien:

- Krasvrije keramische tegels in gans het appartement: hal, sanitaire ruimten, woonkamer, keuken, berging en slaapkamers, met bijpassende plinten. Cataloguswaarde €30,00/m<sup>2</sup>, (particuliere verkoopwaarde, excl. BTW en plaatsingskosten). Voor alle keramische plinten bedraagt de handelswaarde €8,00/lm excl. BTW en plaatsingskosten. Deze worden voorzien in de ruimten waar vloertegels voorzien zijn.
- In de badkamer en douchekamer worden tegen de wanden grenzend aan bad en/of douche wandtegels over de ganse wand tot tegen het plafond geplaatst. Cataloguswaarde €25,00/m<sup>2</sup> (particuliere verkoopwaarde excl. BTW en plaatsingskosten).
- Er is een uitgebreid standaardassortiment vloer- en wandtegels.

#### Vloerbekleding in de gemeenschappelijke delen van het gebouw

- In de grote inkomhal op het gelijkvloers worden slijtvaste keramische tegels (natuursteen look) of granieten met bijpassende plinten voorzien.
- Op de overlopen van de verschillende verdiepingen worden naar analogie met de vloertegels van de inkomhal slijtvaste keramische tegels (natuursteen look) of granieten met bijpassende plinten voorzien.

#### Terrassen

- De terrassen, indien geen prefab-betonnen, worden aangekleed met keramische antisliptegels. Formaat 60 x 60, grijze kleur.

#### Kelderverdieping

- De vloerbekleding van kelders, garages en technische ruimten bestaat uit een gepolierde beton die, afhankelijk van het geval, een geheel vormt met het structuurbeton of wordt bekomen door toevoeging van een ondervloer die is voorzien van een slijtlaag met kwarts.

### *Muurafwerking*

#### Plafonneringen

- De muren en plafonds van de appartementen, inkomhal en de overlopen op de verdiepingen worden geplafonneerd met een dunpleister of spuitplamuur, uitgezonderd de niet-dragende binnenwanden in gipsblokken of gyproc-wanden, deze worden "schilderklaar" geplamuurd eigen aan het systeem.
- Onder 'vlak' en 'schilderklaar' dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, kitten, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.
- Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren of voorgespannen welfsels en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimp-scheurtjes kunnen voordoen die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimp-scheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de optienemers/kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.
- Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB voor normaal pleisterwerk. Optisch kan er wel een lichte doorbuiging (bij breedvloerplaten) of lichte opbolling (bij voorgespannen welfsels) zijn van de zolderingen, die eigen is aan de bouwmethode.

### 1.13 Toegangsdeur tot de parking gelijkvloers

- De ingang van de parking voor de voertuigen bestaat uit een sectionaalpoort met automatische opening.

- Er wordt een afstandsbediening voorzien per parkeerplaats of per garage.

#### 1.14 Brievenbus

- Aan de buitenzijde van elke inkomhal komt een brievenbusconstructie.

#### 1.15 Keukeninstallatie

- De keukeninrichting heeft een hoogwaardige kwaliteit en wordt uitgevoerd in melamine met hoge densiteit en gekleurde accenten naar keuze.
- Het keukenensemble, conform afwerking en kwaliteit modelappartement en beschikbaar in diverse kleuren, bestaat uit moderne, gerieflijke hang- en onderkasten in combinatie met hedendaagse keukentoeestellen.
- De keukeninstallatie bestaat uit:
  - comfortabele hang- en onderkasten, afgewerkt met krasvrije plaat
  - een ingewerkte spoeltafel in roestvrij staal met 2 spoelbakken, verlek en mengkraan
  - een ingebouwde vitrokeramische kookplaat
  - een handdoekdroogrek en vuilnisbakken voor gescheiden afval
  - een ingebouwde combi-oven
  - een geïntegreerde dampkap met 3 snelheden, koolstoffilter en verlichting
  - een ingebouwde koelkast met diepvriesvak (groot formaat)
  - een ingebouwde vaatwasmachine
- Totale waarde keuken: € 9.000,00. Particuliere verkoopprijs/incl. plaatsing/exclusief BTW. Dit ruim budget dient besteed te worden bij de door de optiegever aangeduide keukenleverancier en laat de optienemer toe een hedendaagse/functionele keuken naar eigen vrije keuze te ontwerpen.

#### 1.16 Liften

- De gemeenschappelijke ruimten zijn voorzien van een lift van het type waarvan de besturing volledig automatisch door drukknoppen gebeurt.
- De liftkooi wordt luxueus afgewerkt :
  - sfeervolle verlichting
  - kooideur in inox
  - kooidrukknoppen met noodverlichting, standaardaanduiding en alarm
  - spiegel
  - handgreep
  - fotocel
  - noodtelefoon.

#### 1.17. Hernieuwbare energie

- Photovoltaïsche zonnecellen( PV-panelen) zullen op het dak worden geplaatst, aantal en vermogen per appartement zijn afhankelijk van de grote, en de ligging van ieder appartement, berekend op maximale energiewinst door de EPB verslaggever.
- Het gemiddelde vermogen per appartement zal 1422 Watt bedragen.

- Volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever zal ieder appartement een E-peil bereiken van kleiner of gelijk aan 20.
- De BEN-norm ( Bijna energie zuinige woning) wordt bereikt
- BEN-norm resulteert in kortingen of kwijtschelding van onroerende voorheffing ( afhankelijk van ligging) en mogelijk extra voordelig BEN-krediet via de bankinstellingen.

## 2. GROENE ZONES

### 2.1 Groene zones

- Het terrein zal – na nivellering - worden beplant met een laag teelaarde.
- De groene zones bestaan uit gazon en beplantingen met verschillende soorten struiken, heesters en bomen.
- Een algemeen ontwerpplan van het park is te bezichtigen op de website of bij de werfdirectie.

## 3. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### 3.1 Plannen

De plannen van het gebouwcomplex die aan de optienemers overhandigd worden zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

### 3.2 Lastenboek

De optiegever behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen indien deze nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheden.

### 3.3 Wijzigingen gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de optiegever zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, namelijk verdwijning van de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van zaken der werken enz....

### 3.4 Bijkomende werken

Elke vraag voor bijkomende werken tijdens de oprichting of elke wijziging van de plannen of van de voorziene prestaties dient schriftelijk te worden vastgelegd.

### 3.5 Toegang tot de werf

- Tijdens de ganse duur van de werken wordt de bouwplaats afgesloten door middel van een voorlopige omheining. De optiegever heeft het recht op deze afsluiting of op het terrein publiciteit aan te brengen en dit voor de ganse duur van de werken.
- De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft en vergezeld is van de aannemer of de architect of een vertegenwoordiger van het verkoopskantoor. Dit houdt eveneens in dat de optienemer de bouwplaats niet op eigen initiatief mag of kan betreden. Ook tijdens het weekend of vakantiedagen is de bouwplaats niet toegankelijk voor bezoekers en/of optienemers.
- De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement.
- De aannemers/optiegever/bouwheer wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zicht op de bouwplaats kunnen voordoen.

### 3.6 Weerverletdagen

- Weerverletdagen of onwerkbaar dagen zijn:
  - dagen waarop het gedurende 2 uur of meer sneeuwt of regent
  - dagen waarop de temperatuur om 7 uur in de ochtend lager of gelijk is aan 0°C
  - dagen waarop de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw
  - dagen waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt
  - dagen waarop het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc.
- Wanneer door verschillende regenverletdagen of vorstverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.
- De weerverletdagen hebben een verlenging van de opleveringstermijn tot gevolg. Deze opleveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen. Voor het verifiëren van de weerverletdagen wordt gebruik gemaakt van de tabellen van het KMI.

### 3.7 Tellers – taksen

Het huren of kopen van tellers en de aansluitingskosten tot aan een centraal punt per inkom op niveau -1 (elektriciteit, water, gas, riolering, oplaadpaal, enz. ...) zijn ten laste van de optienemers en worden nadien afzonderlijk aan de optienemers aangerekend.

Indien door de overheid ondergrondse vuilcontainers worden opgelegd zullen installatiekosten hiervoor aan de optienemers per woonentiteit worden doorgerekend.

### 3.8 Werken uitgevoerd door derden

Het is de optienemer niet toegelaten werken van om het even welke aard te laten uitvoeren door derden voor de definitieve overname van het gebouw, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwpromotor voor zover de normale planning van de aannemers niet in het gedrang komt.

### 3.9 Opkuis

De appartementen zullen afgeleverd worden na een eerste opkuis, ontdaan van alle resten inherent aan een bouw.

### 3.10 Verplichtingen van de optienemer

De optienemer moet de optiegever in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht om binnen de acht dagen te antwoorden op elk verzoek door de bouwpromotor tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekochte woonentiteit. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode wordt aangenomen dat de optienemer akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de optienemer de vrijheid laat aan de bouwpromotor inzake keuze van materialen, kleuren enz.... Wanneer de optienemer om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de promotor (dit dient dan wel door de optienemer tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, veiligheid op de werkvloer en de algemene werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de optienemer maximaal 70% van het budget kunnen recupereren.

### 3.11 Volgorde

- De overeenkomst tot aankoop, het lastenboek en de architectuurplannen vullen elkaar aan. Indien er zich evenwel tegenstrijdigheden voordoen gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.
- De meubels en toebehoren op sommige plannetjes zijn louter illustratief; deze plannetjes hebben geen enkele contractuele verbintenis.

### 3.12 Aansprakelijkheden

- De optiegever kan niet aansprakelijk worden gesteld inzake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang of schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor de schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.
- Krimp-, kruip- of zettingsbarsten vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor.
- De verkoop geschiedt met inbegrip van de overdracht van de tienjarige aansprakelijkheid jegens de bouwheer, architect, aannemer en onderaannemer:
  - De tienjarige aansprakelijkheidsperiode start voor het privaat aangekochte gedeelte vanaf de dag van de notariële aankoopakte;
  - De tienjarige aansprakelijkheidsperiode start voor de gemene delen vanaf de dag van de opmaak van het opleveringsverslag in samenspraak met de aangeduide syndicus.

### 3.13 Postinterventiedossier/Energieprestatiecertificaat

- Het postinterventiedossier dat door PROYECTUM bvba (Geestenspoor 30 bus 4, 2180 Ekeren) per appartement wordt opgemaakt wordt overhandigd bij het verlijden van de notariële akte.

- Het EPC-certificaat, wordt overhandigd bij het verlijden van de notariële akte of uiterlijk binnen de 6 maanden volgend op de notariële akte.  
Indien de optiegever bij het verlijden van de notariële verkoopakte nog niet beschikt over het EPC-certificaat zal hij een attest overhandigen opgemaakt door de EPB-berekenaar waarop de behaalde peilen staan vermeld.
- Doelstellingen hieromtrent zijn:
  - S-peil:  $\leq 31$
  - E-peil  $\leq 20$

### 3.14 Keuze van materialen

De definitieve keuze van de materialen en/of de keuze van een ander materiaal dan voorzien in het lastenboek zal enkel en alleen kunnen geschieden na afspraak met de verantwoordelijke van:

INVENTO+ nv  
Ter Heidelaan 54A  
3200 Aarschot  
016/46 44 40

Opgemaakt te AARSCHOT op .....20.....

OPTIENEMER  
(gelezen en goedgekeurd)

OPTIEGEVER  
(gelezen en goedgekeurd)

Voor INVENTO+ NV  
Gevolmachtigde



