



# **VERKOOPSLASTENBOEK DD 2023**

**“ THE OAK HOUSE ”**  
**residential living**

**WESTELSEBAAN 148-150, 3271 AVERBODE**

# INHOUDSTABEL

## 1. ALGEMEEN

- 1.1. Plannen
- 1.2. Nutsvoorzieningen
- 1.3. Materialen en handelswaarden
- 1.4. Wijzigingen door de kopers
- 1.5. Bezoek aan de bouwplaats
- 1.6. Termijnen / Weerverletdagen
- 1.7. Winstderving
- 1.8. Krimp- en zettingsbarsten
- 1.9. 10-jarige aansprakelijkheid
- 1.10. Tegenstrijdigheden
- 1.11. Subleveranciers van de bouwheer/promotor
- 1.12. Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn

## 2. RUWBOUWWERKEN

### 2.1. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

- 2.1.1. Grond- en funderingswerken
- 2.1.2. Riolering
- 2.1.3. Ondergrondse gebouwenstructuur

### 2.2. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

- 2.2.1. Gewapend beton - staal
- 2.2.2. Binnenmuren
- 2.2.3. Gevels
- 2.2.4. Thermische isolatie
- 2.2.5. Akoestische isolatie
- 2.2.6. Rook- en verluchtingskanalen
- 2.2.7. Dakwerken
  - 2.2.7.1. Platte daken/Hellende daken
  - 2.2.7.2. Dakafvoeren
- 2.2.8. Buitenschrijnwerk
  - 2.2.8.1. PVC schrijnwerk
  - 2.2.8.2. Beglazing
  - 2.2.8.3. Valbescherming terrassen
  - 2.2.8.4. Garagepoorten
  - 2.2.8.5. Terrasafwerking

## 3. AFWERKING

- 3.1.1. Gemeenschappelijke delen
- 3.1.2. Beploistering
- 3.1.3. Chapewerken
- 3.1.4. Vloertegels/wandtegels
- 3.1.5. Raamtabletten
- 3.1.6. Binnenschrijnwerk
  - 3.1.6.1. Voordeuren inkomhal
  - 3.1.6.2. Binnendeuren
- 3.1.7. Schilderwerken
- 3.1.8. Tuinaanleg

## 4. TECHNISCHE INSTALLATIES

- 4.1.1. Elektriciteit
  - A. Algemeen
  - B. Gemeenschappelijke delen
  - C. Appartementen
- 4.1.2. Sanitaire installatie
- 4.1.3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie
- 4.1.4. Keukeninstallatie
- 4.1.5. Liftinstallatie
- 4.1.6. Ventilatiesysteem
- 4.1.7. Zonnepanelen

## 5. BIJLAGEN

## 1. ALGEMEEN

De gegevens hierna vermeld hebben tot doel de kandidaat koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

De ligging van het project is in het centrum van Averbode, vlakbij de abdij en de prachtige groene omgeving met de bekende vijvers.

Door de speelse moderne vormgeving hebben de tuinen en dakterrassen de nodige privacy met een overvloed aan licht en zoninval.

Er wordt gebruik gemaakt van exclusieve eigentijdse materialen van hoogstaande kwaliteit.

De geldende normen voor EPB-regelgeving, brandveiligheid, glasbreuk, geluidsisolatie en toegankelijkheid zijn gerespecteerd.

De ondergrondse garages zijn per auto en fiets toegankelijk via inrit tussen de 2 gebouwen.

De appartementen worden gebouwd met vakbekwame kleinschalige aannemingsbedrijven met meewerkende bazen die werk van hoogste kwaliteit afleveren.

De plannen en werfcontrole zijn toevertrouwd aan het architectenbureau Signatuur, Vismarkt 12, 2260 Westerlo.

### 1.1. Plannen

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de architect de aannemer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de bouwheren enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of balken. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de architect en ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen privatieven zouden lopen.

De architect heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en aannemer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van een aangestelde aannemer, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden tergoeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

De intekeningen van meubilair (inbouwkasten, zetels, stoelen ed...) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.

### Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door:  
Architectenbureau Signatuur, Vismarkt 12, 2260 Westerlo T. 014 54 24 62

STUDIE STABILITEIT worden uitgevoerd door:  
Engelen Ingenieurs bvba, Rotspoelstraat 100, 3011 Leuven

EPB VERSLAGGEVING EN VEILIGHEIDSCOORDINATIE worden uitgevoerd door:  
Adviesbureau Dirk De Groof, Mechelbaan 657, 2580 Putte

TUINONTWERP wordt uitgevoerd door:  
De Scharnier, Goorbeek 5 2230 Herselt

Het ereloon van de architect, tuinarchitect en de technische studies zijn inbegrepen in de verkoopprijzen. Indien de bouwheer echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

## 1.2. Nutsvoorzieningen

De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen, opgelegd door de desbetreffende maatschappijen, evenals de bijkomende voorzieningen (individuele meters) zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV- FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Het aandeel in de kosten van de nutsleidingen is forfaitair door de koper te betalen: hiervoor is een totaal bedrag van 4000,00 € per appartement voor voorzien, inclusief BTW.

De centrale verwarming is individueel.

De kosten van de betaling van het water, electriciteitsverbruik vóór de oplevering vallen ten laste van de verkoper. De verwarming voor de oplevering heeft tot doel de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen.

Zo is een plaatsing van binnendeuren en keukens niet verantwoord in een vochtig onverwarmd binnenklimaat.

De kopers zullen op eenvoudige aanvraag hun medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, water, elektriciteit, enz. Door ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten in te vullen.

## 1.3. Materialen en handelswaarden

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de aannemer en verkoper in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren.

Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement.

Dit is in het bijzonder van toepassing op tijdige keuzes van sanitaire en verlichtingstoestellen, vloeren, deuren, keukens etc

Indien er geen antwoord wordt geformuleerd of geen materiaalkeuze wordt gemaakt binnen deze periode, kan de verkoper de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen :

Of de voortgang der werken wordt verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.

Of de uitvoeringstermijn van het appartement wordt verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

De verkoper heeft het recht de plannen te wijzigingen 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 of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

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

## 1.4. Wijzigingen door de bouwheer

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aanbrengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren.

Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privaatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stevigheid van de constructie niet wordt aangetast. Deze wijzigingen worden gratis uitgevoerd indien zij ook voor de verkoper geen bijkomende kosten meebrengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de bouwheer, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de aannemer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt het appartement afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden.

## 1.5. Bezoek aan de bouwplaats

Het is de koper **verboden** de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de verkoper, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de bouwheer enig verhaal tegen de aannemer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders. De kopers mogen zich op de werken begeven vergezeld van de architect, bouwheer of de verkoper.

## **1.6. Termijnen / Weerverletdagen**

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C. Waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc... Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen 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.

De voorlopige oplevering van privatieve delen kan ten vroegste plaats hebben 60 werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuze, ondertekend op de offerte verkregen van de aannemer, bij wijze van de totale goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking (vloeren, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen ivm de afwerking, en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

Bij aankoop van een appartement tijdens de bouwwerken zijn er vanzelfsprekend reeds bepaalde standaardkeuzes vastgelegd. In de verkoopsovereenkomst zal bepaald worden welke keuzes er nog kunnen gemaakt worden

## **1.7. Winstderving**

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de bouwheer 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.

De verkoper heeft gunstige prijzen bedwongen o.w.v. het geheel der werken, deze vervallen als er bepaalde werken niet worden uitgevoerd.

Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de verkoper uit het contract kunnen genomen worden.

## **1.8. Krimp- en zettingsbarsten**

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van aannemer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

In die optiek wordt het de kopers afgeraden gedurende het eerste jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaatief. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de aannemer afgewezen.

## **1.9 10-jarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

## **1.10 Tegenstrijdigheden**

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in het verkoopslastenboek zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

## **1.11 Subleveranciers van de bouwheer**

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de verkoper wordt aangeduid.

## **1.12 Verplichtingen van de aannemer tijdens de waarborgtermijn.**

Tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige en de eindoplevering, zijn de aannemers gehouden, benevens de bij de voorlopige oplevering vastgestelde punten, onverminderd de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, op zijn kosten en risico alle onzichtbare gebreken te verhelpen, nadat een schriftelijk bevel werd overgemaakt aan de aannemer per aangetekend schrijven en dit onder voorbehoud van aanvaarding door de aannemer van het ingeroepen feit en/of gebrek.

## **2. RUWBOUWWERKEN**

### **2.1. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

#### **2.1.1. Grond- en funderingswerken**

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen en voldoende grondweerstand hebben om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, de berekeningen van de belastingen op het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

#### **2.1.2. Riolering**

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect / ingenieur. Voor de afvoer van het regenwater, de zeephoudende en faecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien overeenkomstig de gemeentelijke bepalingen. De rioleringen worden gescheiden afgevoerd voor het regenwater, het afvalwater en de fecalien.

Er is een regenwaterput voorzien voor regenwaterrecuperatie op de buitenkraan van de gelijkvloerse appartementen. De toiletten kunnen worden voorzien op leidingwater om klachten ivm vervuiling regenwaterput te vermijden.

Dit kan op vraag van de kopers gewijzigd worden zonder meerprijs.

De rioleringen zijn aangeduid op de plannen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle posities en hoogtes worden definitief bepaald door de hoogte van de straatriolering en de situatie terplaatse.

#### **2.1.3. Ondergrondse gebouwenstructuur**

Het gebouw is volledig onderkelderd. hier lopen de afvoerleidingen rioleringen en de doorvoerleidingen voor de nutsvoorzieningen.

De kelder is voorzien met een meterlokaal. De kelder is per lift en per trap bereikbaar. De vloerplaat wordt uitgevoerd in gepolierd beton en de buitenwanden van de kelder worden gegoten in 35 cm dikke wanden in waterdicht beton. De waterdichtheid van de kelder is gegarandeerd.

## **2.2. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

#### **2.2.1. Gewapend beton-staal**

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen en de plannen van het ingenieursbureau. Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

De tussenvloeren tussen de appartementen worden uitgevoerd in betonnen predals met betere resultaten dan de klassieke betonwelfsels inzake barstvorming en geluidsoverdracht.

#### **2.2.2. Binnenmuren**

De dragende en niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in dragend metselwerk in snelbouw.

#### **2.2.3. Gevels**

Bij het ontwerp van de gevels is er rekening gehouden met een materiaalkeuze horend bij een exclusieve vormgeving. Zo is er gekozen voor dure gevelmaterialen in vermetste gevelsteen "wapper wit" uit de Wappercollectie van de firma Van de Sandegen die het gebouw een exclusief en luxueus uitzicht bezorgen.

De deurdorpsels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen of gelijkwaardig materiaal. Voor de terrasramen gelijkvloers is er verlaagde plaatsing op een ondermetsing in ytong voorzien. De afdekking van de terrasmuren zijn in aluminium voorzien.

#### **2.2.4. Thermische isolatie**

De doorgedreven isolatie van de ramen, de daken en de gevels leveren een zeer laag K-peil en een E-peil.

De gevelisolatie en de isolatie van de nieuwe gemene muur is voorzien in 12cm Eurowall 21 van Recticel.

De daken zijn geïsoleerd met hoogwaardige isolatie in 16 cm PIR polyurethaan

### **2.2.5. Akoestische isolatie**

Bij het ontwerp van de binnenmuren en de tussenvloeren is er extra aandacht besteed aan geluidsisolatie en is er rekening gehouden met de norm NBN S.01.400-1 (akoestische criteria voor woongebouwen), versie 2008. De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestische doeken en dit in combinatie met een thermische isobetvloerisolatie. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een "zwevende vloer" ontstaat. De muren tussen de appartementen worden ontdubbeld met tussenvoeging van 2 cm partywall. van het merk Isover

### **2.2.6. Rook-en verluchtingskanalen**

Het ontwerp voor het geheel van de aan- en afvoerkanalen wordt opgemaakt volgens NBN D50-001. Er zal een ventilatiesysteem Type D met warmterecuperatie worden voorzien. De aan en afvoer wordt voorzien door roosters in de verschillende vertrekken. Hierdoor wordt er tocht en geluidshinder via ventilatieroosters boven de ramen vermeden. In de centrale trappenhall is er een elektrisch opengaande rookkoepel voorzien voor ontroking van de traphal.

### **2.2.7. Dakwerken**

#### **2.2.7.1. Platte daken**

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie ( 16 cm PUR- recticel ) waarop een dakbedekking in Rhepanol wordt aangebracht.

#### **2.2.7.2. Dakafvoeren**

De afvoerbuizen in PVC worden deels blind ingewerkt om een zuivere vormgeving te handhaven.

### **2.2.8. Buitenschrijnwerk**

#### **2.2.8.1. Aluminium buitenschrijnwerk**

Het geheel van de buitenschrijnwerken is uit te voeren in Sapa profielen van de Alu 2+. Een aluminium superisolerend 3-kamersysteem-profiel in de ral kleur RAL 9002, structuur lak

#### **2.2.8.2. Beglazing**

Er wordt gebruik gemaakt van superisolerende heldere beglazing, warmtedoorgangscoefficiënt 1,1 W/m2 K en dat voldoet aan de nieuwe veiligheidsnorm NBN S23-002.

#### **2.2.8.3. Valbescherming terrassen**

De valbescherming van de terrassen op de verdiepingen is voorzien met een gemetselde ballustrade en glazen ingeklemde ballustrades van 110 cm hoogte. Voor de traphal is er geen trapleuning voorzien. Indien gewenst te voorzien in overleg met de gemeenschap der eigenaars.

#### **2.2.8.4. Garagepoort**

Er is een automatische sectionele poort met motorbediening voorzien die eveneens eveneensgelakt worden in de ral kleur 9002.

#### **2.2.8.5. Terras afwerking**

De terrasvloeren op het gelijkvloers en de oprit zijn voorzien volgens tuinplan en worden uitgevoerd in betonnen klinkers of gelijkwaardige keuze van de tuinarchitect geplaatst in een zand-cementbedding. De opbouw van de terrassen op de verdiepingen worden afgewerkt met keramische tegels 80\*80 op tegel dragers met open voeg.

### 3. AFWERKING

#### 3.1.1. Gemeenschappelijke delen

De gelijkvloerse toegang naar de appartementen wordt uitgevoerd in klinkers in beton of gelijkwaardige keuze van de tuinarchitect volgens nog tuinplan.

De vloer van de traphal en de bekleding binnentrappen wordt in natuursteen of composite of gelijkwaardige keuze volgens architect voorzien. De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting.

De verlichtingsarmaturen voor de trappenhal en inkom zijn inbegrepen en worden gekozen in samenspraak met de architect.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen eveneens ter hoogte van het toegangspaden van de wooncomplexen.

#### 3.1.2. Bepoistering

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepoisterd met gips en/of spuitplamuur

De muren, van de douches, welke betegeld worden, worden voorzien van een waterkerende bepoistering.

De bepoistering wordt vlak en schilderklar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder" : de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. 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, gipskarton, ... ). Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor herstelling schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper.

#### 3.1.3. Vloeruitvulling

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een isolerende uitvullaag, een akoestische isolatie en een licht gewapende afwerkingschape.

Onder de gelijkvloerse appartementen wordt er 12 cm PUR gespoten als isolatie naar de kelders.

Onder de appartementen op eerste en tweede verdieping wordt er een isolerende isobetisolatie geplaatst als basis voor de geluidsisolerende doek.

#### 3.1.4. Vloertegels, wandtegels en laminaat.

De vloertegels 80 cm x 80 cm worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, grotere formaten, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, voegkleuren die niet wit of grijs zijn zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

De gemeenschappelijke hal, overloop en trappen zijn voorzien in natuursteen, composite, of gelijkwaardige keuze van de architect

De vloeren en wandtegels worden aangekocht bij de firma Atrio (Frederik Vandervorst, 013 53 98 80) te Nikelaan 25, Laakdal. Keramische vloeren 80 cm x 80 cm (ERK Sabbia) zijn voorzien in alle kamers, behalve in de slaapkamer(s) waar er laminaat met in grondverf geschilderde MDF plinten voorzien is.

Wandtegels zijn er niet voorzien in de badkamers, toiletten en de keukens

De douches worden betegeld tem plafondhoogte.

De laminaat wordt aangekocht bij de firma Atrio (Frederik Vandervorst, 013 53 98 80) te Nikelaan 25, Laakdal.

Plaatsing en onderzoek zijn voorzien door de verkoper.

Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Er zijn plinten voorzien in alle kamers met uitzondering van de douches waar wandtegels voorzien zijn en onder de keukenkasten.

Indien er wordt afgeweken van de toegepaste materialen, bvb natuursteen ipv keramiek, worden er meerwerken aangerekend voor de plaatsing.

Indien voor de vloertegels een formaat kleiner dan 30/30 of groter dan 80/80 wordt voorzien worden meerwerken aangerekend voor de plaatsing.

Voorziene budgetten indien de koper een eigen keuze maakt :

Keramische vloertegels / wandtegels : 40,00 euro/m<sup>2</sup>, ongeplaatst: handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw),

Plinten : 5,00 euro/lm, ongeplaatst: handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Laminaat: 15,00 euro/m<sup>2</sup>: ongeplaatst: handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw),

De garagevloeren en keldervloeren zijn voorzien in gepolierd beton.



### **3.1.5. Raamtabletten**

De tabletten aan de overstap naar de terrassen worden uitgevoerd in houten te schilderen tabletten (MDF) of natuursteen, geplaatst tussen de dagkanten. Aan de ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen worden de tabletten mee bepleisterd.

### **3.1.6. Binnenschrijnwerk**

#### **3.1.6.1. Voordeur appartement**

De deur van centrale inkom is een deur in aluminium en voorzien van een elektrisch slot.

#### **3.1.6.2. Binnendeuren**

De binnendeuren zijn standaard vlakke schilderdeuren ( deels brandwerende deuren vlg de voorschriften van het brandweerverslag) , voorzien van een standaard beslag en worden opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een veiligheidscyliner van de beste kwaliteit en een L-vormige kruk in roestvrij staal ( inox) In de appartementen zijn er een glazen securit deur voorzien.

### **3.1.7. Schilderwerken**

De verkoper voorziet de schilderwerken van de gemeenschappelijke bepleisterde wanden. Metalen elementen worden gekuist, ontroest en geschilderd met een roestwerende en indien nodig brandwerende verf.

### **3.1.8. Tuinaanleg**

De gemeenschappelijke tuinzones worden afgewerkt volgens het tuinplan opgesteld door tuinarchitect De Scharnier, Goorbeek 5 2230 Herselt.

De verdeling van de tuinen is aangeduid op het inplantingsplan van de architect .

De afsluitingen ( zie plan tuinaanleg) worden afgesloten met een zwarte draad of haag op 180 cm hoogte. Er is in elke tuin een toegangspoortje met slot voorzien.

De prive tuinen dienen na de oplevering door de kopers onderhouden te worden langsheen de draad- haagafsluiting. De gemene delen worden beplant door de verkoper volgens tuinplan.

De oprit en voetpad naar de inkom wordt deels voorzien in dolomiet en deels in betonklinkers. of gelijkwaardige keuze van de architect.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin is ten laste van de gemeenschap van eigenaars. Het onderhoud van de tuinen met privaat gebruik zijn te onderhouden door de individuele private eigenaars.

## **4. TECHNISCHE INSTALLATIES**

### **4.1.1. Elektriciteit**

#### **A. Algemeen**

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in het daarvoor voorziene meterlokaal in de kelder

#### **B. Gemeenschappelijke delen**

Alle gemeenschappelijke delen binnen en buitenshuis worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen.

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat : - leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brandtechnische voorzieningen - aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen.

Een videfooninstallatie is inbegrepen met opbouwpost in elk appartement.

#### **C. Appartementen**

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Nico Original of gelijkwaardig.

De elektrische installatie van de appartementen wordt voorzien volgens het elektriciteitsplan van de architect.

De verschillende in- en opbouwspots, armaturen in de appartementen zijn niet inbegrepen in de aankoopprijs.

## 4.1.2. Sanitaire installaties

### A. Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke watermeter met voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene meterkast.

### B. Appartementen

De sanitaire toestellen worden aangekocht bij de firma Vertommen Mechelbaan 667, 2580 Putte Er is een ophangtoilet Forum met softclose zitting voorzien. Een bijpassende handenwasser met koudwaterkraan.

ID ST Hotline ligbad 180\*80 duo + poten met badmengkraan.

Douche omega flat 160\*90 mat wit, thermostat en regendouche 200mm

Meubelkast

Andere accessoires zoals handdoekdrogers, zeepbakjes, handgrepen ed zijn niet inbegrepen.

Het afwerkingsbudget omvat de aankoop van de sanitaire toestellen. De levering en de plaatsing van de standard toestellen is voorzien in de totaalprijs van het appartement.

Wanneer de koper meer of andere toestellen (bv een douche met meerdere sproeikoppen) dan op de plannen vermeld wenst te plaatsen, kan er een extra offerte volgevoerd de plaatsing indien dit meer leidingwerk en aansluitingswerk betreft.

Betegelde inloopdouches zonder douchebak zijn technisch niet mogelijk, wel zijn inloopdouches met platte douchebak mogelijk.

De handelswaarde voor levering van bovenstaande toestellen bedraagt:

- Type: zwart kraanwerk 4685,00 euro (particuliere handelswaarde excl BTW)

Het sanitair warm water wordt geleverd door de private verwarmingsinstallatie: lucht/water warmtepomp. In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine en droogkasten dienen van het type " condensatiedroogkast " te zijn.

De sanitaire afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in alpexbuis.

## 4.1.3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individueel centrale verwarmingsinstallatie op electriciteit met een lucht/water warmtepomp Daikin 4kw met integrated boiler 230L en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. De verwarming in de appartementen is voorzien met een vloerverwarming .

Bij een buitentemperatuur van min. 10 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken : 22°C
- slaapkamers : 18°C
- badkamer : 24°C

De temperatuurregeling gebeurt via een digitale klokthermostaat, met instelbare klok voor dag – en nacht regeling die in de leefruimte wordt geplaatst. De individuele aansluiting is voorzien, aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

## 4.1.4. Keukeninstallatie

De keukens worden geïnstalleerd door keukeninstallateur Van Lommel

App 1 : 9885,34 euro excl btw

App 2 : 9241,50 euro excl btw

App 3 : 8260,44 euro excl btw

App 4 : 11303,05 euro excl btw

App 5 : 9694,80 euro excl btw

App 6 : 8406,55 euro excl btw

App 7 : 10077,67 euro excl btw

App 8 : 10339,17 euro excl btw

App 9 : 9440,59 euro excl btw

De keuken is voorzien in laminaat volgens bijgevoegd keukenplan met keukenstoelstellen van het merk Bauknecht.

Keuze laminaat en eventuele aanpassingen te bespreken met de keukeninstallateur.

De volgende keukentoeestellen zijn voorzien: keramische kookplaat + dampkap , combi-oven , geïntegreerde koelkast , geïntegreerde vaatwasser en spoeltafel met mengkraan

## 4.1.5. Liftinstallatie

De kamerloze elektrische lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

De lift is bestemd voor 9 personen en heeft een snelheid van 1 meter per seconde.

## 4.1.6. Ventilatiesysteem

Er wordt per appartement een individueel mechanisch ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie.  
Er zijn zowel toevoer als afvoerroosters binnenshuis voorzien.

#### 4.1.7. Zonnepanelen

Alla appartementen zijn Ben-appartementen, deze zullen een zo energie neutraal mogelijk resultaat hebben.  
Hiervoor zijn o.a. zonnepanelen op de daken voorzien. De panelen zijn van Hyundai en hebben een vermogen van 400Wp + micro-omvormers IQ7A van Enphase.

#### ALGEMEEN:

Dit bestek bevat 11 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst.  
Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie .

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend .  
Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben .  
De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is .

De verkoper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek  
beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken , tenzij expliciet vermeld en door de koper  
ondertekend .

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd . Datum

ondertekening : .....

Voor akkoord  
De koper

Voor akkoord  
De verkoper