



RESIDENTIE  
MEDAILLON



Lastenboek

## 1. Inleiding

Dit lastenboek bestaat uit een beschrijving van de te gebruiken materialen en de wijze waarop ze worden verwerkt.

Met het oog op een constante verbetering van onze constructies behouden we het recht om materialen te wijzigen en ze zonder verdere kennisgeving te vervangen door andere van gelijkwaardige kwaliteit.

Kleine afwijkingen in min of in meer tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één van de partijen rechtvaardigen.

### 2.1 Algemeen

Indien de architect het noodzakelijk acht, zal een gespecialiseerd grondonderzoek worden uitgevoerd om het draagvermogen van de funderingsgrond te bepalen.

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen, stelt de bouwpromotor, een energieprestatieverslaggever aan. Een energieprestatie-certificaat wordt afgeleverd als bewijs van de conformiteit met de **energieprestatieregelgeving**.

De bouwpromotor stelt van bij de ontwerpfase een veiligheidscoördinator aan.

### 2.2 Inrichten van de bouwplaats

Vanaf de aanvang der werken zal de aannemer een verzekering afsluiten voor zijn burgerlijke aansprakelijkheid en schade aan derden. Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning.

## 3. Ruwbouwwerken

### 3.1 Structuur

De fundering en vloerplaat van het appartementengebouw worden uitgevoerd in beton conform stabiliteitsstudie.

De bovengrondse constructie is opgetrokken in dragend metselwerk.

De tussenvloeren bestaan uit betonnen breedplaatvloeren.

### 3.2 Riolering

De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn in Benor goedgekeurd PVC. De leidingen dienen op voldoende diepte te worden geplaatst op plaatsen toegankelijk voor het verkeer. De aansluiting aan de gemeenteriolering zal gebeuren volgens de gemeentelijke verordeningen.

### 3.3 Putten

Er is 1 waterput en infiltratieboxen voorzien. Een pomp is voorzien. Er is een gemeenschappelijke buitenkraan voorzien.

### 3.4 Buitenmuren

Deze worden afgewerkt met een witte en grijze gevelsteen gecombineerd met crepi op de vierkanten.

De raam- en deurdorpels van het gelijkvloers zijn voorzien in arduin, deze van de verdiepingen in aluminium.

### 3.5 Dragende binnenmuren

De metselwerken worden uitgevoerd in cellenbetonblokken/ snelbouwsteen/ kalkzandsteen/ betonblokken met grote draagkracht en/of thermisch en akoestisch isolerend vermogen.

### 3.6 Daken

Op de platte daken is een bitumineuze dakbedekking voorzien met onderliggende isolatie en een damp scherm.

### 3.7 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium.  
Uitvoering conform EPB.

### 3.8 Isolatie

#### **Waterkering**

De nodige voorzorgen tegen infiltratie van vocht en water worden genomen. De balken en lateien boven ventsters en deuren in de gevels worden afgewerkt met PE-folie/Diba-folie. Opstanden aan terrassen en funderingsmetselwerk kunnen dicht gebrand worden met roofing.

#### **Thermische isolatie**

De isolatie van de buitenmuren gebeurt met PIR of PUR isolatie.  
De isolatie op de platte daken bestaat uit PIR of PUR isolatie.  
De vloeren worden voorzien van PUR, thermomix of gelijkwaardig.  
De isolatie types en diktes worden conform het EPB verslag uitgevoerd.

## **Akoestische isolatie**

De eerste en tweede verdieping is voorzien van akoestische isolatie.

### 4. Afwerking

#### 4.1 Muren en plafonds

Alle wanden en plafonds in de woning worden bepleisterd met uitzondering van de plafonds in de berging van de appartementen.

De ramen worden rondom rond afgewerkt met pleisterwerk.

Ramen dewelke toegang geven tot het terras worden voorzien van een (niet geschilderde) watervast MDF afkasting.

Venstertabletten en/of doorgelegde vloerbetegeling kunt u tegen meerprijs bekomen bij de leverancier.

Het te bepleisteren oppervlak moet door de koper worden voorbereid en geplamuurd voordat het enige afwerking krijgt (behangen, schilderen, ...).

Schilderwerken zijn niet voorzien.

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

#### 4.2 Binnenschrijnwerk

Hier zijn vlakke schilderdeuren met chambranten inclusief een alu deurkruk.

Het budget hiervoor is 215,00 euro (excl. btw) per deur, plaatsing inbegrepen. Het binnenschrijnwerk mag door de klant zelf gekozen worden bij Admeco te Geel, Vogelzang 1a – 0493/493 999. Indien er gekozen wordt voor een ander type deur wordt het volledige bedrag in min gebracht op de eindafrekening. Nadat u de offerte heeft goedgekeurd bij de leverancier ontvangt u een factuur. Nadat u uw factuur heeft voldaan aan de leverancier wordt de deur in bestelling genomen.

Standaard wordt de draairichting van de deuren uitgevoerd volgens de plannen.

#### 4.3 Bevloering

### **Chape**

Er wordt een traditionele chape voorzien volgens geldende EPB norm.

### **Tegelvloeren**

Keramische bevloering met een particuliere handelswaarde van € 36,30/m<sup>2</sup> (inclusief btw). De tegels mogen door de klant zelf gekozen worden bij Atrio te Laakdal, Nikelaan 25 - 013/53 98 80. Betegeling voorzien in het hele appartement.

Vloertegels met een formaat kleiner dan 20/20 cm, of groter dan 60/60 cm, tegels die in een figuurverband of diagonaal dienen geplaatst te worden, brengen een verhoging mee van de plaatsingskosten. Deze kosten worden dan nog extra berekend. U ontvangt hiervan nog een aanvullende offerte van de leverancier. Indien u meer tegels bestelt dient u rekening te houden met een aanvullende prijs voor de aankoop van de tegels en voor de plaatsing. Deze kosten dienen rechtstreeks aan de leverancier betaald te worden.

## Wandbetegeling

Keramische wandtegels met een particuliere waarde van € 36,30/m<sup>2</sup> (inclusief btw). In elk appartement is een hoeveelheid van 11 m<sup>2</sup> voorzien. De tegels worden met een kleefmortel op de bepleistering gekleefd en wit gevoegd. Vloer- en muurtegels te kiezen in de toonzaal van een nog door bouwheer te bepalen leverancier. Wandtegels met een formaat kleiner dan 20/20 cm, of groter dan 60/60 cm, tegels die in een figuurverband of diagonaal dienen geplaatst te worden, brengen een verhoging mee van de plaatsingskosten. Deze kosten worden dan nog extra berekend. U ontvangt hiervan nog een aanvullende offerte. Indien u meer tegels bestelt dient u rekening te houden met een aanvullende prijs voor de aankoop van de tegels en voor de plaatsing. Deze kosten dienen rechtstreeks aan de leverancier betaald te worden.

## Plinten

Bijpassende plinten met een handelswaarde van € 12,90/lm inclusief btw zijn voorzien op alle tegelvloeren behalve de badkamer.

### 4.4 Elektriciteit

Wij voorzien een goed uitgeruste standaard voorziening van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, dit van het merk NIKO of gelijkwaardig. Kleur wit.

Plaatsing volgens de door ons opgestelde plannen.

Het wijzigen van de elektriciteitspunten zijn enkel mogelijk indien er nog geen vloerisolatie, dakisolatie en pleisterwerken zijn uitgevoerd. Na goedkeuring van de meerprijs zullen deze worden uitgevoerd. De meerprijs dient rechtstreeks bij de leverancier te worden betaald.

### 4.5 Sanitair

Alle afvoer en aanvoerleidingen voor koud en warm water zijn volgens basisplan voorzien en hebben betrekking op onderstaande sanitaire toestellen.

De sanitaire toestellen kunt u kiezen bij de leverancier BK concept te Bocholt, Kaulillerweg 86B – 089/70 00 04. De plaatsing van de sanitaire toestellen en verdere coördinatie wordt eveneens gedaan door BK concept. Gedurende het bouwproces kunt u bij vragen bij hen terecht.

Er zijn sanitaire toestellen voorzien voor een waarde van € 3.811,50 (inclusief btw) voor de appartementen 1 tot en met 13.

Voor de appartementen 14, 15 en 16 is er een waarde voorzien van € 4.719,00 (inclusief btw).

- 1 douchebak, kraanwerk en douchewand
- 1 badkamermeubel met (enkele) lavabo, kraanwerk en spiegel
- 1 Wc type sanbloc (inbouwtoilet)
- 1 handenwasser met kraanwerk
- Douche achterwand verwarming is mogelijk tegen een meerprijs van 605 € excl.btw.
- Bad is niet voorzien.

Elk sanitair toestel dat niet in bovengenoemde lijst werd opgenomen, dient verrekend te worden in het budget van het sanitair. Plaatsingskosten dienen dan nog wel bijgeteld te worden.

De positie van de sanitaire toestellen worden uitgevoerd volgens de verkoopplannen.

Uitbreiding en positionering van de tap en afvoerpunten zijn enkel mogelijk indien er nog geen vloerisolatie, en pleisterwerken zijn uitgevoerd en enkel na goedkeuring meerprijs worden uitgevoerd. Meerwerk dient rechtstreeks betaald te worden aan BK concept.

#### 4.6 Verwarming

Warmtepomp type R-Aqua CGW of gelijkwaardig, thermostaat.  
In het gehele appartement is vloerverwarming.

#### **Koeling**

Er is een mogelijkheid om de vloer te koelen. Hiervoor wordt er een aparte module in de warmtepomp geplaatst. Kosten op te vragen bij de bouwheer.

#### 4.7 Ventilatie

Ventilatie volgens type D-systeem. Merk Zehnder ComfoD 300 of gelijkwaardig.  
Uitvoering conform EPB

#### 4.8 Keuken

Keuken is voorzien tegen een budget van € 8.470,00 (inclusief btw) Voor het warmwater is er een elektrische boiler voorzien.

Vóór de uitvoering wordt aan de bouwheer een gedetailleerd plan ter goedkeuring voorgelegd. De keuken mag door de klant zelf gekozen worden bij Odrada Keukens te Balen, Molsesteenweg 46 – 014/ 34 66 00. De positie van de kookplaat, spoelbak en vaatwasmachine kan enkel gewijzigd worden indien er nog geen chape en vloerisolatie geplaatst is.

Meerwerken keuken af te spreken met de keukenleverancier.

Indien er meer toestellen worden besteld kan dit leiden tot meerwerk elektra als gevolg van meer leidingen, stopcontacten en plaatsing extra automaten in de tellerkast. Deze kosten worden door de leverancier afzonderlijk aan u gefactureerd.

### 5. Buitenaanleg

#### 5.1 Zonnepanelen

Per appartement wordt een installatie van zonnepanelen voor elektriciteit met omvormer conform EPB verslag voorzien. Een E-peil van 30 is voorzien.

Tegen een meerprijs kunt u uw zonnepanelen uitbreiden naar E peil van 20 of lager. Meer informatie bij de bouwheer te verkrijgen.

#### 5.2 Brievenbus

Er wordt een gemeenschappelijke brievenbus voorzien vooraan op het terrein. Voor de gelijkvloerse appartementen wordt er een brievenbus voorzien aan hun voordeur.

### 5.3 Verhardingen voortuinzone

De verharding (oprit en pad) is voorzien in (waterdoorlatende) klinkers te bepalen door architect en bouwheer.

### 5.4 Terrassen

De terrassen worden uitgevoerd met tegels (60 x 60) op tegel dragers met open voeg.

### 5.5 Tuinen

De perceelgrens aan de achterzijde zijn afgesloten met een groenscherm. Gras en beplanting wordt aangelegd bij de gemene delen volgens ontwerp bouwheer.

De tuinen op de begane grond zijn voorzien van een toegangspoort.

## 6. Gemeenschappelijk

### 6.1 Trappen

De trappen in de centrale delen, vanaf nivo 0, zijn beton gegoten trappen afgewerkt met een keramische tegel en leuning is voorzien naar keuze van promotor en architect.

### 6.2 Liften

Het gebouw is voorzien van 1 lift met een capaciteit van 4 à 5 personen. De lift voldoet aan de Europese normen inzake veiligheid en controle.

### 6.3 Wanden en plafonds

Alle wanden en plafonds van de gemeenschappelijke delen worden bepleisterd behalve de wanden en plafond in de kelder.

Schilderwerken zijn niet voorzien, uitvoering dient voorzien te worden in overleg met de VME. Het te bepleisteren oppervlak moet voor de schilderwerken worden voorbereid en geplamuurd voordat het enige afwerking krijgt (behangen, schilderen, ...).

### 6.4 Voetpaden

De voetpaden worden aangelegd met (waterdoorlatende) beton klinkers te bepalen door architect en bouwheer.

### 6.5 Buitenberging gemeenschap

Er is een gemeenschappelijke buitenberging voorzien geschikt voor 41 fietsen.

## 7. Diversen

In de gemeenschappelijke tuin is een zitplaats voorzien.

Er is een mogelijkheid tot plaatsing van rolluiken. Dit is een optie.

## 8. Oplevering

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd met verwijdering van alle puin en afval. Er zal overgegaan worden tot oplevering binnen de veertien dagen welke volgt op de datum van de beëindiging der werken die door de bouwheer dienen uitgevoerd te worden. Er kan geen verhaal meer gedaan worden voor zichtbare fouten na deze oplevering of na in bezitneming. Voor het overhandigen van de sleutel zal de koper het volledige saldo hebben betaald. De oplevering zal geschieden in aanwezigheid van de koper en de verkoper.

**Het appartement wordt in afgewerkte toestand opgeleverd. Alleen op afspraak met de bouwheer kan de werf worden betreden.**

## 9. Algemeen

De erelonen van de architecten en de studiebureaus, voor wat betreft de originele plannen, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architecten voor zoverre dit technisch mogelijk is. Eventuele meerprijzen worden verrekend. Tijdens de werkzaamheden wordt controle der werken door de architecten gewaarborgd.

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle schilderwerken, verlichtingsarmaturen, de telefooninstallaties, zonnewering, het vaststaande of het niet vaststaande meubilair, de kosten en erelonen van de akte, het aandeel in de basisakte, de registratierechten op de grondwaarden, de belasting over de toegevoegde waarde op de constructiewaarden.

De aansluitingen aan de openbare netten zijn ten laste van de kopers, zoals elektriciteit en water, alsook het huren van de tellers. Hiervoor zal een bedrag van € 4.000 (incl. BTW) in rekening gebracht worden ten laste van de koper en betaalbaar bij akte.

De aansluitingen van telefoon en distributie zijn ten laste van de kopers. De leidingen van deze aansluitingen zijn in het gebouw voorzien in het tellerlokaal.

## 10. Aansprakelijkheid

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

De bouwheer neemt geen verantwoordelijkheid voor:

- Overeenkomsten door agenten of tussenpersonen aangegaan, tenzij deze door een gemachtigd persoon werden bevestigd.
- Werken, bestellingen, veranderingen van materialen door de koper zelf uitgevoerd, besteld of door hem aan derden toevertrouwd
- Vervreemding of beschadiging aan materialen die niet behoren tot de taakuitvoering van de aannemer of onderaannemers in het bestek voorzien.

De promotor, aannemer en de architecten kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en/of herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang



en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz. Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt aan het lastenboek of plan, bijkomende werken opdraagt of zelf of een derde een deel van de werken laat uitvoeren, is de gestelde termijn van uitvoering niet meer bindend voor de aannemer.