

## RESIDENTIE “ ’T SOP ”



## INHOUDSOPGAVE

<b>ALGEMENE INFORMATIE .....</b>	<b>4</b>
LIGGING .....	4
<b>ARCHITECTURALE BENADERING .....</b>	<b>5</b>
HOOFDUITGANGSPUNTEN .....	5
<b>ONZE PERSOONLIJKE UITGANGSBASIS/VISIE IN EEN NOTENDOP .....</b>	<b>6</b>
<b>VERKOOPLASTENBOEK RESIDENTIE “’T SOP” .....</b>	<b>9</b>
<b>I. ALGEMEEN .....</b>	<b>10</b>
1. PLANNEN .....	10
2. WERFCONTROLE OP UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES .....	10
3. NUTSVOORZIENINGEN .....	11
4. MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN .....	11
5. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS .....	12
6. AFSLUITINGEN/BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS .....	13
7. VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE .....	14
8. EPB-VERSLAGGEVING .....	14
<b>II. RUWBOUWWERKEN .....</b>	<b>15</b>
<b>A. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....</b>	<b>15</b>
1. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN .....	15
2. ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR .....	15
3. RIOLERINGSNETTEN .....	15
4. VOORZIENINGEN TEGEN OPSTIJGEND VOCHT .....	16
<b>B. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....</b>	<b>16</b>
1. GEWAPEND BETON .....	16
2. METSELWERK .....	16
3. GEVELS .....	16
4. THERMISCHE ISOLATIE .....	17
5. AKOESTISCHE ISOLATIE .....	17
6. LEIDINGKOKERS .....	17
7. DAKWERKEN .....	18
7.1 <i>Platte daken</i> .....	18
7.2 <i>Dakafvoeren</i> .....	18
7.3 <i>Schuine daken</i> .....	18
8. BUITENSCHRIJNWERK .....	18
8.1 <i>Buitenschrijnwerk</i> .....	18
8.2 <i>Beglazing</i> .....	18
8.3 <i>Borstweringen aan terrassen</i> .....	19
8.4 <i>Fietsenberging</i> .....	19
8.5 <i>Afscheiding tussen terrassen gelijkvloers-appartementen</i> .....	19
9. TERRASSEN .....	19
9.1 <i>Buitenoppervlakteverharding – circulatiezone garageboxen en fietsenstalling</i> .....	19
9.2 <i>Begaanbare terrassen boven bewoonde lokalen op de verdiepingen alsook terrassen gelijkvloers appartementen</i> .....	19
9.3 <i>Prefab-terrassen – vrijhangende/zelfdragende terrassen</i> .....	20

<b>III. AFWERKING .....</b>	<b>20</b>
1. VLOEREN .....	20
1.1 <i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	20
1.2 <i>Private delen</i> .....	20
2. WANDAFWERKING .....	21
2.1 <i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	21
2.2 <i>Privatieve delen</i> .....	21
3. PLAFONDAFWERKING .....	22
4. BINNENSCHRIJNWERK .....	23
4.1 <i>Deuren</i> .....	23
4.2 <i>Raamtabletten - binnendeurtussendorpels</i> .....	23
5. SCHILDERWERKEN .....	24
6. TRAPAFWERKING .....	24
7. TUINAANLEG .....	24
8. BRIEVENBUSSEN .....	24
9. DOORRIT NAAR DE GARAGEBOXEN .....	24
10. GARAGEBOXEN .....	25
<b>IV. TECHNISCHE INSTALLATIES .....</b>	<b>25</b>
1. ALGEMENE NOTA .....	25
2. ELEKTRICITEIT .....	25
2.1 <i>Algemeen</i> .....	25
2.2 <i>Gemeenschappelijke delen</i> .....	25
2.3 <i>Appartementen</i> .....	26
3. VERLICHTING .....	28
3.1 <i>Buiten</i> .....	28
3.2 <i>Binnen</i> .....	28
3.3 <i>Telefoon</i> .....	28
3.4 <i>Radio-en TV-distributie</i> .....	28
4. SANITAIRE INSTALLATIE .....	28
5. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE .....	29
6. KEUKENINSTALLATIE .....	30
7. LIFTINSTALLATIE .....	30
8. VENTILATIESYSTEEM .....	30
9. PV-PANELEN .....	31
10. BEN-STANDAARD .....	31
10.1 <i>De energieprestatie (E-peil)</i> .....	31
10.2 <i>De thermische isolatie van de bouwdelen</i> .....	31
10.3 <i>De thermische isolatie (K-peil)</i> .....	31
10.4 <i>De netto-energiebehoefte voor verwarming</i> .....	32
10.5 <i>Risico op oververhitting</i> .....	32
10.6 <i>Ventilatie-eisen</i> .....	32
10.7 <i>Hernieuwbare energie</i> .....	32
10.8 <i>Besluit</i> .....	32
<b>V. AFGIFTE SLEUTELS EN PLAATSEN DEFINITIEF SLOT .....</b>	<b>33</b>
<b>VI. LEVERANCIERSLIJST .....</b>	<b>34</b>

## ALGEMENE INFORMATIE



### Ligging

Adres: Kapellestraat 113-117 te 2630 Aartselaar

- Het complex bevindt zich in het centrum van Aartselaar, vlakbij alle winkels en openbaar vervoer. A12 en E19 zijn vlakbij.
- Het terrein is een ruim perceel dat aan de achterzijde wordt begrensd door privé-tuinen.
- De drie gelijkvloerse appartementen krijgen elk een eigen tuin en terras toegekend.
- In het gebouw bevinden zich 10 appartementen met een oostwest oriëntatie.
- Aan de achterzijde hebben al de appartementen een privé-terras. Het penthouse beschikt ook over een terras aan de straatzijde.



# ARCHITECTURALE BENADERING

## Hoofduitgangspunten

- Een rustig ogend, sober en onderhoudsvriendelijk gebouw met een ingetogen schoonheid, dat in aanzicht vloeiend overloopt in de wederzijdse straatarchitectuur.
- Alle architectonische keuzes zijn gemaakt op basis van hun functionaliteit. Efficiënt ruimtegebruik (compactheid) was hierbij een belangrijk uitgangspunt.
- Hedendaagse en generieke detaillering zorgen voor een modern, consistent en rustig ogend gebouw.
- Alle appartementen kenmerken een heel ruime én superlichte leefruimte. Ruime glaspartijen garanderen een optimale lichtinval en leefklimaat!
- Er is binnen het ontwerp veel aandacht besteedt aan de indeelbaarheid voor meubilair. De keuze voor vloerverwarming garandeert dan ook totale flexibiliteit inzake het plaatsen van uw meubels en inrichting.
- Met zeer hedendaagse installaties wordt energiezuinigheid en een hoog woonklimaat nagestreefd. Dit kenmerkt zich door het toepassen van vloerverwarming als hoofdverwarming in alle kamers. Deze verwarming krijgt zijn temperatuur door de zeer milieuvriendelijke verwarmingsvariant middels lucht-water-warmtepompen. Daarnaast wordt in het gehele gebouw gebruik gemaakt van ventilatiesysteem-D, waarbij de temperatuur van uitgevoerde lucht wordt teruggewonnen voor ingevoerde lucht.
- De K-waarde bevindt zich ruim onder de gestelde eis van K-40.
- De E-waarde van het gebouw in het algemeen en ieder appartement moet voldoen aan de hedendaagse eis/norm van E-60. Het gebouw wordt evenwel opgetrokken volgens de **BEN-standaard (Bijna-Energie-Neutraal)**. De BEN-norm wordt vanaf het jaar 2021 de verplichte bouwnorm in Europa, en deze is een heel stuk strenger dan de huidige wettelijke energieprestatie-regelgeving. Zie verder blz. 27.
- Achteraan bevinden zich 23 ruime garageboxen met automatische sectionaalpoort met afstandsbediening. Elk appartement wordt met minstens één garagebox verkocht. De overige garageboxen kunnen optioneel worden aangekocht door de kopers (intern en extern van het gebouw). De garageboxen worden aangesloten op de individuele teller van het bijhorende appartement. De garageboxen die extern worden verkocht worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter en een individuele tussenmeters teneinde correcte afrekening van het elektriciteitsverbruik (ten behoeve van de automatische poort en verlichting van de garagebox). De inrit naar de garageboxen is via de doorrit van het naastgelegen gebouw (aan de rechtse kant) die door ons wordt recht doorgetrokken. Dit is een erfdienstbaarheid op het naastgelegen terrein in ruil voor de aanpassing van hun doorrit die actueel onbruikbaar is.

## ONZE PERSOONLIJKE UITGANGSBASIS/VISIE IN EEN NOTENDOP

- Bijzondere aandacht is besteed aan de akoestiek. Dit geldt zowel in horizontale als verticale zin.
- Per appartement zijn er twee fietsparkeerplaatsen voorzien onder de afgesloten fietsenluifel achteraan op het terrein.
- **STANDAARD VLOERVERWARMING** met als belangrijke voordelen:
  - plaatsverlies aan de muren t.o.v. radiatoren
  - aanzienlijk verhoogd comfort ondanks lagere stooktemperatuur
  - aanzienlijk lager energieverbruik
  - geen convectie van stof t.o.v. radiatoren waar de muren steeds vuil worden boven de radiatoren

Belangrijk: aangezien er op lage temperatuur gestookt wordt, bestaat er ook geen enkel risico van opgezwollen voeten of benen zoals dit met verouderde systemen wel eens het geval kon zijn!

- Alle woongelegenheden worden voorzien van een videofoon en krijgen anti-inbraak sloten.
- De volledig sleutelklare afwerking waarin alle werken, behalve het losse meubilair en de schilder-, gordijn- en verlichtingswerken, zijn opgenomen, worden gegarandeerd voor een vaste forfaitaire prijs. Uw budget is dus volledig onder controle.
- De basisuitvoering is gestoffeerd met ruime budgetten voor keuken, sanitair, vloeren en binnendeuren. Dit geeft u een zeer ruime keuze inzake materialen. Opgelet: alle budgetten zijn exclusief BTW in tegenstelling tot sommige collega-promotoren die hun budgetten inclusief BTW adverteren (wat in de praktijk betekent dat het budget 21 % lager is !). Kwestie van appels met appels te vergelijken.
- Uiteraard wordt in dit project de **Wet Breyne** gerespecteerd. Hierbij wordt de voltooiing van de werkzaamheden gegarandeerd middels een **bankwaarborg of borgstelling door de aannemer!**

## BELANGRIJK

Een appartement kopen is een belangrijke stap in uw leven. Daarom is het belangrijk te weten wat je koopt.

Indien u een ander aanbod van appartementen wil vergelijken, vergelijk dan ook al deze specifieke kenmerken. Vergelijk appels met appels!

Residentie 't Sop	Vergelijking 1	Vergelijking 2
✓ Vloerverwarming volledig appartement met warmtepomp		
✓ Ventilatiesysteem D met warmtewisselaar		
✓ Geen ventilatieroosters in ramen		
✓ Budgetten exclusief BTW		
✓ Ruime en realistische budgetten <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keuken: € 10.000</li> <li>- Sanitair: € 5.000</li> <li>- Vloeren: € 40/m<sup>2</sup></li> <li>- Plinten: € 10/lm</li> <li>- Faïence: € 35/m<sup>2</sup></li> </ul>		
✓ Uitgebreid pakket elektriciteit		
✓ BEN (Bijna-Energie-Neutraal)		
✓ 5 jaar geen onroerende voorheffing		
✓ Conform normen 2021		
✓ PV-panelen		
✓ Garageboxen met automatische poort		
✓ Akoestisch glas aan straatzijde		
✓ Ruime bruikbare slaapkamers		
✓ Ruime én lichte appartementen		
✓ AANZIENLIJKE MEERWAARDE OP TERMIJN		

**Samengevat:** wij bieden appartementen aan met een optimale prijs/kwaliteit/ligging-verhouding! Graag antwoorden wij vrijblijvend op al uw vragen.

## Links

**Liggingsplannen en reisroutes:**

<http://maps.google.be/>

**EPB:**

[www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

**De notaris:**

[www.notaris.be](http://www.notaris.be)

**De architect:**

[www.bogaerts-architecten.be](http://www.bogaerts-architecten.be)

**De makelaar:**

[www.huisinzicht.be](http://www.huisinzicht.be)

**De gemeente Aartselaar:**

[www.aartselaar.be](http://www.aartselaar.be)

**Project:**

[www.tsop.be](http://www.tsop.be)

## VERKOOPLASTENBOEK RESIDENTIE “T SOP”

### **Bouwperceel:**

Kappellestraat 113-117 te 2630 Aartselaar

Kadastraal nummer Aartselaar, 1<sup>ste</sup> Afd., Sec. C, nrs. 263c3,263f3,263h2

### **Bouwheer:**

V & V Vastgoedpromotie B.V.B.A.

Vaartstraat 169 te 2520 Ranst

Contactpersoon: Paul Verheyen

Gsm: 0486 34 97 56

E-mail: [paul@huisinzicht.be](mailto:paul@huisinzicht.be)

[www.huisinzicht.be](http://www.huisinzicht.be)

### **Architect:**

DRIESEN-MEERSMAN-THOMAES ARCHITECTEN C.V.B.A.

Meirbrug 1 te 2000 Antwerpen

Contactpersoon: Giedo Driesen

Tel.: 03 231 66 47

E-mail: [dmt@dmtarchitecten.be](mailto:dmt@dmtarchitecten.be)

### **Ingenieur Stabiliteit:**

INGENIEURSBUREAU JAN VAN AELST bvba

Solvynsstraat 5 te 2018 Antwerpen

Contactpersoon: Tom Tielemans

Tel.: 03 237 21 64

E-mail: [tom.tielemans@ir-jva.be](mailto:tom.tielemans@ir-jva.be)

### **Veiligheidscoördinator & EPB-verslaggeving:**

FI SAFETY CONSULT BVBA

BE 0475 246 352

Frank Iwens (voor veiligheidscoördinatie)

Gestelhoflei 2 A te 2820 Bonheiden

Gsm: 0475 246 352

E-mail: [Fisafetyconsult@pandora.be](mailto:Fisafetyconsult@pandora.be)

Paul Iwens (voor EPB-verslaggeving)

Gestelhoflei 2 A te 2820 Bonheiden

Gsm: 0473 85 56 58

E-mail : [epb-consult@telenet.be](mailto:epb-consult@telenet.be)



## I. ALGEMEEN

### 1. Plannen

De kwaliteit en het concept van het gebouw staan vast. De bouwheer/promotor kan echter ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen, maar zonder de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen (er zijn geen kasten noch meubilair voorzien, het meubilair dat op de plannen werd getekend dient alleen ter illustratie – tenzij anders en expliciet vermeldt in onderhavig lastenboek). De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen, ten gevolge van stabiliteit of technische redenen, zijn steeds mogelijk. Belangrijk: de vermelde maten zijn ruwbouwmaten zonder rekening te houden met pleisterwerk en andere afwerkingen van de muren. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. 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 kan wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De secties der kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

### 2. Werfcontrole op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende **ARCHITECTUUR** wordt de studie en de werfcontrole op de werken uitgevoerd door **DRIESEN-MEERSMAN-THOMAS ARCHITECTEN CVBA**

Betreffende **STABILITEIT** wordt de studie en de werfcontrole uitgevoerd door het **INGENIEURSBUREAU JAN VAN AELST BVBA**

De **VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE** en **EPB-VERSLAGGEVING** worden uitgevoerd door **FI SAFETY CONSULT BVBA**

Het ereloon van de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen - in zoverre mogelijk en toegestaan - kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, en dit zowel voor de architect (architectuur & technieken) als voor de ingenieur. Mochten er ten gevolge van deze wijzigingen extra kosten ontstaan voor de veiligheidscoördinator en/of EPB-verslaggever, dan zullen deze eveneens aan de koper worden doorgerekend.

Alle extra prestaties (op specifiek verzoek van de koper) van de architect, ingenieur, EPB-verslaggever of veiligheidscoördinator worden aangerekend à 75 EUR/uur (+ 21 % BTW).

Afspraken zijn steeds op het kantoor van de desbetreffende dienstverlener, zoniet zullen verplaatsingskosten worden aangerekend. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de promotor kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en promotor.

### **3. Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie, internet) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van deze nutsaansluitingen. De aansluitingskosten van de gemene delen worden pro rata het aantal quotiteiten verdeeld aan de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen. Al het verbruik is ten laste van de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering. Indien van toepassing worden bij de voorlopige oplevering de abonnementen van de nutsmaatschappijen overgenomen. De meterstanden worden dan ook bij oplevering tegensprekelijk opgenomen. Indien de verwarming reeds wordt opgestart voor de voorlopige oplevering, dan zal het verbruik ten laste zijn van de koper. Er wordt een coördinatiekost aangerekend voor het organiseren van de nutsvoorzieningen à 150 euro (excl. BTW).

### **4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen**

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de acht dagen, zelf of via een vertegenwoordiger, te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor aan hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor óf dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor betreffende keuze van materialen, kleuren, enz...

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd/goedgekeurd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, en nutsvoorzieningsmaatschappijen óf omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, óf nog omdat de aannemer/promotor 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, omwille van minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers, enz... De aannemer/promotor behoudt

zich dan ook het recht voor om van leveranciers te wijzigen gedurende het project, mocht dit nodig zijn.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen.

De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat, daar waar expliciet vermeld. Indien niet expliciet vermeld, dan is de plaatsingskost inbegrepen in de totaalprijs van het appartement.

## **5. Wijzigingen door de kopers**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts wanneer de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

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

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (wat door de koper tijdig gevraagd dient te worden en geen problemen mag geven met reeds geplaatste bestellingen, en uitvoering, en meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 65 % van het aangegeven budget kunnen recupereren, dit ter compensatie van winstderving, algemene kosten en afschrijving vaste werfkosten. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken kunnen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract genomen worden.

Met uitzondering van de hiervoor bepaalde omstandigheden worden op de voorziene basisbudgetten in huidig verkooplastenboek geen teruggaven, noch verminderingen gegeven.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers. De koper zal in dit geval zelf instaan voor de coördinatie van de werken, welke in ieder geval pas na de voorlopige oplevering en volledige betaling van het appartement mogen aanvangen.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. De ingebruikname is nooit toegelaten vooraleer de volledige koopsom is betaald, evenals alle mogelijke meerwerken. Zolang alle onderaannemers in opdracht van de verkoper werken, wordt er een 100 % garantie gegeven aangaande beschadigingen tijdens de werken. Van zodra dit niet meer het geval is, vervalt deze garantie.

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In geval van meerwerken of wijzigingen zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van 495 EUR aan meerwerken. In functie van specifieke lever- 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 koper, jegens de promotor.

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

Het appartement wordt bezemrein opgeleverd.

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

## **6. Afsluitingen/Bezoek van de bouwplaats**

De toegang tot de bouwplaats wordt ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer(s), bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de promotor of de vastgoedmakelaar, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in ieder geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwers/promotor, aannemer(s), architect wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Bij inbreuk op dit artikel door de koper, is de koper persoonlijk en alleen aansprakelijk voor alle eventuele schade, zowel lichamelijk, fysisch of materialistisch en dit zowel aan hemzelf als t.o.v. eventuele derden, eventuele boetes, enz... (deze lijst is louter informatief, doch niet limitatief) ten gevolge van zijn/haar bezoek op de werf. In dit geval vervalt tevens de garantie op kleine zichtbare gebreken en op beschadigingen die zich tijdens de werf zouden voorgedaan hebben.

## **7. Veiligheidscoördinatie**

Het postinterventiedossier zal een 4-tal maanden na de voorlopige oplevering van het laatste appartement overhandigd worden aan de koper.

## **8. EPB-Verslaggeving**

Het EPB-eindverslag zal door de EPB-verslaggever tijdig (een 4-tal maanden na de voorlopige oplevering van het laatste appartement) worden ingediend en de koper zal hiervan de nodige berichtgeving ontvangen.



## **II. RUWBOUWWERKEN**

### **A. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

#### **1. Grond- en funderingswerken**

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de funderingen zal gebeuren conform het bodemonderzoek van de firma Groep Verbeke (Diepsonderingen Funderingsadvies Verbeke) te Sint-Eloois-Winkel. 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, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aardingslus is voorzien rondom de buitenste funderingsmuren.

#### **2. Ondergrondse ruwbouwstructuur**

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. De liftkern is ondergronds integraal voorzien in gewapend beton of gelijkwaardig. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen ter zake.

#### **3. Rioleringsnetten**

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen ter zake. Alles wordt geplaatst volgens de gemeentelijke voorschriften en aangesloten op de gemeentelijke riolering en conform de plannen. De doormeters van alle buizen en hulpstukken zijn als aangegeven op de plannen. De nodige toezichtputten zijn voorzien van deksels, en in uitvoering gietijzer of aluminium (indien niet verkeersbestendig). Alle buizen en hulpstukken dragen een BENOR merk.

Eventuele septische en regenwaterputten, opgelegd door de gemeente, zijn in de prijs begrepen. De aansluiting op het rioleringsnet wordt evenwel separaat aan de koper doorgerekend (zie ook 1.3). Het regenwater wordt opgevangen in één regenwaterput van 10.000 L na filtering conform de vigerende voorschriften. Op het terras van elk appartement zal een kraantje worden aangesloten op de pomp van de regenwaterput, dit om bloemen en planten te gieten en eventueel de terrasvloer te reinigen. Er is geen navulling van de regenwaterput voorzien, dit betekent: als het water op is, dan is het ook op! Het is dan ook niet de bedoeling om de tuin te gaan sproeien met het regenwater.

#### 4. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte laag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht. Op alle plaatsen waar eventueel vochtindringing kan plaatsvinden, zal gebruik gemaakt worden van een D.P.C. folie, roofing of EPDM (voor aansluiting bij de dakdichting).

### B. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

#### 1. Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton:

Alle vloerplaten, dakplaten voor platte daken en terrassen (overal in samenwerking met prefab betonnen predallen) tenzij anders voorgeschreven door de ingenieur en/of architect.

Stalen kolommen en liggers (al dan niet gemetalliseerd) worden voorzien waar nodig en volgens de onderrichtingen van het ingenieursbureau.

Gebruiksbelasting vloeren: 200 kg/m<sup>2</sup>

#### 2. Metselwerk

Alle binnenmuren zijn in snelbouwsteen of cellenbetonsteen voorzien, volgens de afmetingen op plan en instructies van de architect. Zeer incidenteel bevindt zich in deze muren een betonnen verdeelslof die de kracht van balken/liggers over de muur zal verspreiden. Indien het volgens de stabiliteitsstudie vereist is om enkele muren in dikte aan te passen, zal dit uitgevoerd worden zonder méérprijs voor de koper. De scheidingsmuren der appartementen worden ont dubbeld (ten behoeve van het akoestisch comfort) en zijn voorzien van een isolatie van 5 cm minerale wol.

#### 3. Gevels

Alle paramentgevels worden uitgevoerd in een grijze gevelsteen die al dan niet gevoegd wordt in functie van de gekozen gevelsteen – type en finale kleur nog te bepalen door de architect en de bouwheer. Het parament wordt met behulp van spouwhaken geankerd aan het achterliggende metselwerk. Rondom de ramen in de voorgevel wordt een contrasterend gevelmetselwerk voorzien teneinde de ramen te accentueren.

De muren worden zodanig geïsoleerd dat het gebouw aan de **K-40** isolatienorm voldoet. De mortels zijn aangepast aan de aard van het metselwerk.

Alle dorpels voor de ramen tot op de grond worden voorzien in blauwe hardsteen. Voor de ramen die niet tot aan de grond komen (ramen op hoogte) worden er ofwel aluminium dorpels voorzien in dezelfde kleur als de ramen ofwel ook dorpels in blauwe hardsteen.

#### 4. Thermische isolatie

De gevel wordt uitgevoerd met een spouw voorzien van thermische isolatie zodanig dat het gebouw aan de K-40-norm voldoet, en dit volgens instructies van de EPB-verslaggever.

Voor de platte daken worden PUR/PIR platen voorzien met een dikte van 8 cm of gelijkwaardig, tenzij het resultaat van de EPB berekeningen een andere dikte voorziet.

Voor de hellende daken minerale wol voorzien met een dikte van 15 cm of gelijkwaardig tenzij het resultaat van de EPB berekeningen een andere dikte voorziet. In ieder geval zal de isolatie voldoen aan de geldende isolatienorm.

Het gebouw wordt zodanig geïsoleerd dat het voldoet aan de **K-40** isolatienorm. Dit wordt tevens gecontroleerd door de EPB-verslaggever.

#### 5. Akoestische isolatie

Onder de volledige binnenoppervlakte van de appartementen die zich bevinden boven een ander appartement, wordt een (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien tussen de betonnen draagvloer en de chape. Deze wordt tegen de muren omhoog geplaatst en zal pas na het plaatsen van de vloerbekleding (en voor het plaatsen van de plinten) afgesneden worden (dit afsnijden en verwijderen dient te gebeuren door de plaatser van de tegels en plinten).

De tussenmuren tussen de appartementen of woningen worden ontdubbeld, en worden tevens voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol of gelijkwaardig. Indien de plaatsing ervan niet mogelijk is, zal de scheidingmuur voldoende zwaar uitgevoerd worden.

#### 6. Leidingkokers

Kanalen worden voorzien voor de hoofdleidingen voor ventilatie, af- en aanvoer water en elektriciteit.

- **Connecties met warmtepomp op het dak**

De leidingen tussen het binnen toestel en het buitentoestel van de warmtepomp vinden zijn weg via de leidingkoker. Middels een warmtepomp kan met elektriciteit (gas is overbodig) zeer milieuvriendelijk en economisch verwarmd worden met 100% vloerverwarming en voor warm tapwater (boiler) in het binnen toestel geïntegreerd.

- **Afvoerleidingen van septisch en sanitair water**

Helemaal boven staan deze leidingen verlucht met buitenlucht, waardoor het vacuüm trekken van de afwateringen uitgesloten is en de woningen vrij zijn van reuk.

- **Afvoerleiding regenwater**

Elke woning krijgt in zijn grote koker ook een regenwaterafvoer van het dak. Uiteraard zal deze in een geïsoleerde variant worden uitgevoerd.

- **Ventilatiekanalen voor aan-en afvoer lucht**

Zie hoofdstuk ventilatie (ventilatiesysteem D met warmtewisselaar).

Verluchtingsafvoer voor een droogkast is niet voorzien. De koper dient dus te voorzien in een droogkast van het type “condensatiedroogkast”.

## 7. Dakwerken

### 7.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met een betonvloer, licht-isolerend hellingsbeton, een dampscherm, isolatieplaten (PIR of PUR) met een dikte van minstens 8 cm tenzij het resultaat van de EPB-berekeningen een andere dikte voorziet, en daarop een wortel vaste EPDM-laag of roofing.

De plaatsing van de dakbedekking zal toevertrouwd worden aan een vakkundige en erkende onderneming, die een 10-jarige garantie op de waterdichting zal afleveren.

### 7.2 Dakafvoeren

Alle zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in rechthoekige zinken kokers, allemaal met formaat 8x8 cm. Aan de voor-en achtergevel worden dolfijnen (gietijzeren eindstukken) voorzien waar nodig.

### 7.3 Schuine daken

De daktimmer gebeurt volgens instructies en voorschriften van architect en ingenieur. Hellende daken worden afgewerkt met vlakke pannen (donkergrijs)

De keuze wordt door de architect gemaakt in overleg met de promotor.

De plaatsing van de dakbedekking zal toevertrouwd worden aan een vakkundige en erkende onderneming, die een 10-jarige garantie op de waterdichting zal afleveren.

## 8. Buitenschrijnwerk

### 8.1 Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium-profielen, gelakt in structuurlak met een grijze RAL-kleur, **met onzichtbare scharnieren!** De binnen-en buitenkant van de ramen zijn in dezelfde kleur (unicolor). Kleur nog te bepalen door de bouwheer en architect. Aan de binnenzijde worden de ramen ingepleisterd (geen chambranten, dagstukken of gordijnkasten). Gemiddeld vormen de ramen én schuifdeuren een Uw-waarde (combinatie van profiel en glas) lager dan de maximale waarde, die is voorgeschreven voor gewone ramen, van 1,6 W/m<sup>2</sup>K.

De raamkrukken worden voorzien van een slot (extra valbeveiliging – we willen absoluut niet dat er een kind uit het raam valt).

Bovendien wordt er achteraan overal zonwerend glas voorzien!

Aan alle ramen die niet tot de vloer komen, wordt aan de binnenkant tussen de dagkanten een natuurstenen tablet geplaatst, koper dient te kiezen uit de stalen die worden voorgesteld.

### 8.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas (Ug-waarde: 1,0 W/m<sup>2</sup>K), tenzij het resultaat van de EPB-berekeningen een andere waarde voorziet.

### *8.3 Borstweringen aan terrassen*

Alle voorkomende borstweringen zijn 1,10 m hoog. De meeste zijn voorzien als een thermisch verzinkt stalen spijlenhek, met platte bovenkant. De architect zal de vormgeving en afwerkingsgraad hiervan bepalen.

### *8.4 Fietsenberging*

Elk appartement krijgt twee fietsparkeerplaatsen in de overdekte en afgesloten fietsenstalling achteraan op het terrein toegewezen. Daarnaast hebben de bewoners natuurlijk altijd de mogelijkheid een fiets in hun garagebox op te bergen.

### *8.5 Afscheiding tussen terrassen gelijkvloers-appartementen*

De privé-achtertuinen worden afgesloten door middel van een zwarte draadafsluiting op een hoogte van 180 cm – per tuin wordt er een individueel afsluitbaar poortje voorzien. Over de diepte van het terras wordt een afscheiding voorzien teneinde de privacy te garanderen. Deze afscheiding wordt nog bepaald door de bouwheer en architect.

## **9. Terrassen**

### *9.1 Buitenoppervlakteverharding – circulatiezone garageboxen en fietsenstalling*

De doorrit naar de garageboxen en de fietsenberging, alsook de circulatiezone zullen bestaan uit klinkers in grijs/antraciet (kleur en patroon te bepalen door de architect) beton. De klinkers worden in helling geplaatst met min 1cm /m1 afwatering. Boordstenen worden voorzien waar nodig. De dikte van de klinkers en opbouw ondergrond wordt bepaald in functie van het gebruik en doel. In de doorrit zijn het de bestaande klinkers van het rechts naastgelegen gebouw.

### *9.2 Begaanbare terrassen boven bewoonde lokalen op de verdiepingen alsook terrassen gelijkvloers appartementen.*

Deze worden afgewerkt met keramische tegels op tegeldragers, formaat 60 x 60 x 2 cm. Tegels worden voorzien volgens keuze van bouwheer en architect.

Alvast de voordelen van keramische terrastegels t.o.v. bv. Bankiraï (vlekgevoelig, kromtrekken van de beplanking, wordt glad, krasgevoeliger, onderhoud is intensief, verkleurd door de weersomstandigheden, ...)

Deze tegel heeft een dikte van 20 mm en levert uitstekende prestaties in al zijn toepassingen: op tegeldragers en chape. Deze producten zijn uiterst slijtvast en vlekongevoelig. Deze kunnen voor alle publieke toepassingen gebruikt worden.

#### Deze tegels bieden volgende voordelen:

Goedkoper met een betere kwaliteit

Perfekte maatvastheid.

Vorstbestendig

Niet absorberend (quasi geen poreusheid 0,05%) daardoor is er geen indringing mogelijk, waardoor uiterst vlekbestendig.

Gemakkelijk schoon te maken



Bestendig tegen schimmel, mos en kopergroenbehandeling.  
Bestendig tegen zuren, basen en chemische producten.  
Krasbestendig, zeer hard materiaal  
Bestendig tegen temperatuurschommelingen (-50°C tot 60°C)  
Zeer breukbestendig  
Zoutbestendig  
Slechts 17 kg per tegel en 47 kg/m<sup>2</sup>) Ideaal voor de draagstructuur van de terrassen.  
Antislip: Bovenlaag gestructureerd R11.  
Kleurvast (UV bestendig)

### *9.3 Prefab-terrassen – vrijhangende/zelfdragende terrassen*

Alleen de onderzijde van deze terrassen worden in architectonisch zichtbeton voorzien. De rest wordt afgedekt door keramische tegels of het stalen hoekprofiel waaraan de spijlen balustrade hangt. Alle prefab terrassen hangen met stekverbinding via een koudebrugonderbreker in verbinding met de achter constructie.

## **III. AFWERKING**

### **1. Vloeren**

#### *1.1 Gemeenschappelijke delen*

Voor de technische ruimten, en garageboxen wordt een bevloering voorzien van gepolierde beton. Alle trap/lifthallen worden voorzien van een keramische of granieten vloer met bijhorende plinten, en dit volgens keuze van de architect en bouwheer.

#### *1.2 Private delen*

De appartementen worden opgeleverd met een cementchape, waarbij in principe een hoogte overblijft van 15 mm voor de afwerkvloer. Met deze maat kan de koper nog alle kanten op. Alleen indien strikt door de koper gewenst en voortijdige mededeling, kunnen de chapediktes dikker (dunner is onmogelijk) worden om verschillende materialen (in het geval van extreme verschillen) in gelijke passen op elkaar af te stemmen. De plaatsing van de vloerbekleding zal steeds gebeuren nadat de minimale uithardingstijd volledig verstreken is. De architect zal aangeven waar mogelijk een definitieve uitzetvoeg (speciaal profiel in de tegels) dient voorzien te worden in de vloerbekleding.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper voor zijn/haar privatieve delen zelf een keuze mogen maken bij een door de bouwheer opgegeven leverancier. Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst. Indien door welke reden dan ook (bv . door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek. Deze meerkost is ten laste van de koper.

Aangezien zich altijd vloerverwarming bevindt in de dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar van scheurvorming ten gevolge van krimp en uitzetting dat het gevolg zal zijn van de temperatuurverschillen ( $Uitzetting/krimp = 0,0012 \text{ mm}/^{\circ}\text{C}/\text{m}^1$ ). Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 15 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer).

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van volgende vloeren voorzien:

**In de appartementen wordt overal een keramische stenen vloer voorzien met volgende handelswaarden voor de levering:**

**Vloeren: 40,00 Euro/m<sup>2</sup>**

**Plinten: 10,00 Euro/lm**

Voor de bepaling van de basis plaatsingskost wordt uitgegaan van een plaatsing van tegels maximaal formaat 50/50 in rechtlijnig verband gelijmd. Eventuele meerkosten voor plaatsing van tegels buiten dit formaat of in een ander verband (bv. Diagonaal verband, plaatsen van ruitjes tussen de tegels, plaatsing in mortelbad, enz) zijn ten laste van de koper. Standaard voorziene voegen zijn ofwel grijs (cementkleur) of wit. Andere keuzes qua kleur voegen kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

Indien door de koper gekozen wordt voor parket en of laminaatvloeren dient rekening gehouden dat deze in eigen beheer door de koper dient geplaatst, na oplevering van het appartement. De promotor neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de plaatsing ervan, noch omtrent het resultaat, noch met betrekking tot garanties. In dit geval wordt er een minprijs van 35 eur/m<sup>2</sup> (netto-oppervlakte) toegepast voor de vloeren, en 7 eur/lm voor de plinten (netto lopende meters).

## **2. Wandafwerking**

### *2.1 Gemeenschappelijke delen*

De wanden van de technische ruimten en garageboxen worden, wat betreft de metselwerkwanden, achter de hand opgevoegd. De betonnen wanden worden proper bekist. Voor al deze wanden zijn geen schilderwerken voorzien. De overige muren en plafonds van de inkomhal en traphallen worden wel bezet en geschilderd in een kleur naar keuze van de architect. Deze schilderwerken zullen evenwel pas uitgevoerd worden uiterlijk 6 maanden na de voorlopige oplevering van alle privatieve delen en gemeenschappelijke delen teneinde vroegtijdige beschadigingen te vermijden.

### *2.2 Privatieve delen*

Alle wanden van de appartementen worden behangklaar (gepleisterd en klaar om door de schilder geplamuurd en geschuurd te worden) opgeleverd, hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken, hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij afgelijmd bij toepassing van kalkzandsteen of gipsblokken. Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden beschermd

met gegalvaniseerde hoekbeschermers. 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, gyproc, ....). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling van het schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer/promotor.

In de badkamer wordt faïence voorzien tot plafondhoogte en eindigend op een volle tegel, standaard-formaat 20/25 tot 33/45, in recht verband (speciale patronen, mouluren, plaatsing van natuurstenen wanden, afwerking sanblocs, speciale afwerkingen aan bad en/of douche, ... zullen deel uitmaken van een verrekening). Tussen de keukenkastjes en in het toilet worden geen faïence voorzien.

Tevens voorziet de bouwheer de afkasting van het ligbad, de glazen doucheschermen, de waterdichtingsdoeken ter plaatse van de metselwandzijdes langs douche en bad, een afgekast hangtoilet en de hoekprofielen voor de tegels. Dit wordt zoveel als mogelijk geplaatst volgens uit de basisplannen die deel uitmaken van de verkoopovereenkomst. Wijzigingen aan de plannen of toestellen kunnen bijgevolg aanleiding geven tot meerprijzen.

Bij keuze van een inloofdouche (uitvoering zonder douchekuip – ingewerkt in de tegels), zullen alle bijkomende dichtingskosten (waterdichte (vloer)inkuiping en een drainering (Kerdimat) voor wanden voor de koper zijn, en zal de koper tevens volledig verantwoordelijk zijn en blijven voor de waterdichtheid van deze inloofdouche. De promotor adviseert ten stelligste steeds het gebruik van een solide douchekuip (type acryl) die geplaatst kan worden met een minimaal hoogteverschil t.o.v. de vloer. Dit garandeert een 100 % waterdichtheid!

**De handelswaarde voor levering van de faïencebetegeling bedraagt: 35.00 €/m<sup>2</sup>**

### **3. Plafondafwerking**

De vlakke betonplafonds van de appartementen/woningen worden gepleisterd. Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. De plafonds van de ondergrondse parking, de bergingen, de lift hal en de technische lokalen worden uitgevoerd in gladde grijs betonnen breedvloerplaten met zichtbare voegen. Het plafond van de appartementen wordt schilder klaar (gepleisterd en klaar om door de schilder geplamuurd en geschuurd te worden) opgeleverd. Plamuur-, of schilderwerken zijn te voorzien door de koper. 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, gyproc, ....). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Door het gebruik van breedvloerplaten zal dit echter tot een minimum beperkt worden. Kosten voor herstelling van het schilderwerk of zelfs behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer/promotor.

## 4. Binnenschrijnwerk

### 4.1 Deuren

Gemeenschappelijke delen:

- In de gemeenschappelijke delen (technische ruimte, meterlokaal) worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien van het type “schilderdeur”, afgewerkt volgens instructies van de leidinggevende architect. Deze deuren worden enkel geschilderd aan de zichtzijde van de inkomhal.

Privatieve ruimten:

- Alle binnendeuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, van het type “schilderdeur” worden voorzien met deurbladen, brandwerendheid (RF ½ h) en sloten in overeenstemming met de specifieke functies en de van toepassing zijnde reglementeringen; aan de appartementszijde af te werken door de koper.
- Mits meerprijs kan er een veiligheidsdeur voorzien worden.
- In basis worden de binnendeuren der privatieve ruimten, uitgevoerd in vlakke schilderdeuren (type tubespaan) , gevat in een kassement MDF en omlijsting MDF, met slot epoxy-inox look. Scharnieren in massief inox – recht. De binnendeuren zijn niet geschilderd.
- **De deurbladen worden onderaan met een opening van 1 à 2 cm t.o.v. de vloer geplaatst, om voldoende doorvoeropening te creëren in functie van de EPB regelgeving.**
- **Op vraag van de koper (mits supplement) kan deze spleet eventueel ook vervangen worden door een bijpassend doorvoerrooster.**
- Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de projectontwikkelaar.
- Indien wordt afgeweken van de basis binnendeur en er geen passende binnendeur gevonden wordt binnen de opgegeven handelswaarde zal de opgegeven handelswaarde in min worden gebracht bij een alternatieve keuze bij de leverancier, opgegeven door de projectontwikkelaar.
- handelswaarde basis binnendeur met alu kruk, geleverd en geplaatst 245,00 €

### 4.2 Raamtabletten - binnendeurtussendorpels

Aan de ramen en deuren tot op de grond wordt de vloer tot tegen het raam afgewerkt. Aan alle overige ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een raamtablet geplaatst in natuursteen of composiet – stalen worden door de bouwheer voorgelegd aan de koper. Ter plaatse van alle binnendeuren wordt geen tussendeurtablet geplaatst (ook geen uitsparingen in de chape voorzien voor gebeurlijke latere plaatsing deurtabletten).

## 5. Schilderwerken

In de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien. De gemeenschappelijke delen worden evenwel geschilderd.

## 6. Trapafwerking

De trappen (en overlopen en gangen) worden afgewerkt met een granieten bekleding. De trappen worden voorzien van een metalen leuning in geschilderd of gemetalliseerd staal (vormgeving en kleur te bepalen door de architect).

## 7. Tuinaanleg

Per tuin wordt een terras op tegel dragers opgeleverd, zoals op plan aangeduid. De wortelzones worden gevuld met grond met hierboven een 10 cm dikke laag van aangevoerde teelaarde. De tuinen worden afgesloten met een zwarte draad-afsluiting op een hoogte van 180 cm, en per tuin is er een individueel poortje. Aan de binnenzijde van de tuinen wordt een ligusterhaag geplant dewelke dezelfde hoogte mag krijgen op termijn als de draadafsluiting en individueel te onderhouden door de respectievelijke eigenaars van de tuinen.

De omgevingswerken (tuinpaden en verhardingen) worden aangelegd onmiddellijk na de volledige beëindiging van de bouwwerken. De beplantingen worden pas voorzien in het eerste plantseizoen volgend op het einde van de omgevingswerken (lente of herfst). Indien de gemene delen van het gebouw opgeleverd worden in een seizoen waarin er nog niet kan geplant worden, dan zal de tuin het voorwerp uitmaken van een aparte oplevering en kan de oplevering van het gebouw om die reden niet geweigerd worden. De beplanting wordt geleverd met groeigarantie voor een groeiseizoen: afgestorven planten worden vervangen zonder meerprijs. Teneinde de nieuwe beplantingen voldoende te kunnen opvolgen en bewateren, neemt de bouwpromotor het onderhoud van de tuin te zijnen laste tot en met de eerste 30 september volgend op de beëindiging van de aanplantingswerken. De gemeenschap van eigenaars dient wel kosteloos elektriciteit en water te voorzien.

## 8. Brievenbussen

Er worden per trappenhuis brievenbussen voorzien, verzonken in een gevelstenen wand (volgens ontwerp van de architect), conform de vereisten van de post. De brievenbussen krijgen een inwerpklep en een met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een grijze standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4-formaat in gedeponneerd kan worden. Naast de brievenbussen zal per trappenhuis een gemeenschappelijke videofoon buitenpost worden voorzien.

## 9. Doorrit naar de garageboxen

De doorrit van het rechts naastgelegen gebouw wordt gebruikt als toegang tot de garageboxen gelegen achter het project. Hiervoor werd een erfdienstbaarheid lastens naastgelegen project gevestigd.



## 10. Garageboxen

De garageboxen worden gemetst in snelbouw en voorzien van een automatische sectionaalpoort met afstandsbediening. Elke garagebox wordt voorzien van een tl-lamp met schakelaar of lamp met sensor alsook een stopcontact. De vloer is een gepolierde betonvloer. De garagebox wordt aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van de respectievelijke eigenaar, ofwel op de algemene meter van het project via een individuele tussenmeter teneinde een correcte afrekening van het verbruik te kunnen maken. Het vermogen zal in dit geval evenwel beperkt worden.

## IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

### 1. Algemene nota

De onderstaande beschrijving van de technieken is gebaseerd op een basisinstallatiepakket. Indien de koper extra technieken wil bestellen, zal hier rekening mee gehouden worden in de mate van het mogelijke en in functie van het verloop der werken. De koper dient dit evenwel tijdig te melden aan de architect die belast is met het opstellen van het afwerkingsdossier. Hieruit zal blijken of de basisinstallaties moeten verzwakt of uitgebreid worden. De bijkomende kosten voor deze meerwerken zullen door de bouwheer begroot worden, en worden na akkoord van de koper dan ook doorgerekend aan de koper.

### 2. Elektriciteit

#### 2.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Vóór het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

#### 2.2 Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en/of schemerschakelaar en zijn lichtgevend. In de gemene delen wordt daarnaast een noodverlichtingsinstallatie voorzien volgens de voorschriften van de brandweer. De elektriciteitsverdeling van de gemene delen (verlichting trap, liftbordes, lift, fietsenberging, technische ruimten, eventueel andere gemeenschappelijke delen, ...) wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter. De garageboxen worden in de mate van het mogelijke toegewezen aan een appartement. De elektriciteitsverdeling van deze garageboxen worden aangesloten op de respectievelijke individuele tellers of op de algemene meter via tussenmeters.

### 2.3 Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter op dag- en nachttarief), welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA). De schakelaars en stopcontacten zijn van het standaard inbouwtype, type Niko (of gelijkwaardig) – kleur wit. Een volledige videofooninstallatie met individueel videoscherm (in kleur) wordt voorzien. Het scherm wordt geplaatst in de living van het appartement, naast de deur richting de nachthal. Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een ander geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de traphal deur. De videofonie-installatie staat in contact met het deurslot van de traphal deur beneden.

Indien er pv-panelen worden geplaatst, dient nagekeken te worden of er niet overgeschakeld dient te worden op een enkelvoudige meter!

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen. Verder zullen schakelaars, stopcontacten, lichtpunten ... geplaatst volgens plan van de architect, het aantal wordt in onderstaande tabel samengevat (het aantal lichtpunten en schakelaars in de inkomhal en gang kan licht wijzigen in functie van de lay-out):

LICHPUNTEN EN STOPCONTACTEN PER APPARTEMENT												
	Buiten	Inkomhal	Gastentoilet	Woonkamer/eetruimte	Keuken	Hoofdbergruimte	Slaapkamer 1	Slaapkamer 2	Badkamer	Terras voorzijde	Terras achterzijde	Nachthal
Deurbel	1											
Buiten lichtpunt										1	1	
Lichtpunt		1	1	2	1	1	1	1	1			1
Voeding handdoekradiator									1			
Lichtschakelaar		1	1	2	1	1	2	2	1	1	1	1
Enkel stopcontact		1					2	2				
Dubbel stopcontact				4	2	2	2	2				
Spatwaterdicht stopcontact									2			
UTP-aansluiting				1			1	1				
COAX-aansluiting				1			1	1				
Thermostaat				1								
Voeding (combi)oven					1							
Voeding fornuis					1							
Voeding afzuigkap					1							
Voeding vaatwasser					1							
Voeding warmtepomp (400V 3 fasig)						1						
Voeding ventilatiesysteem						1						
Voeding spiegelkast/verlichting									1			
Zekeringskast						1						
Videofoon				1								
Rookmelder												1
Buiten stopcontact										1	1	

### 3. Verlichting

#### 3.1 Buiten

Aan de inkomdeuren van het gebouw, de publieke ruimten, de oprit, de fietsenberging en de garageboxen worden geautomatiseerde buitenverlichting-armaturen voorzien. Aan elk terras komt er een identiek buitenverlichtingsarmatuur, per appartement te bedienen van binnenuit en aangesloten op de individuele installatie én meter. De keuze van deze armaturen berust bij de architect. Per terras wordt tevens één buitenstopcontact voorzien.

#### 3.2 Binnen

Enkel in de gemeenschappelijke delen (technische lokalen, traphal) zijn verlichtingsarmaturen voorzien (al dan niet met minuterie en/of sensor), alsook noodverlichting. De noodverlichting is uit te voeren conform de plannen van de architect, die op basis van het advies van de brandweer zijn opgemaakt.

#### 3.3 Telefoon

Ten behoeve van de aansluiting op het openbare telefoonnet, is een telefoonstopcontact of utp-kabel voorzien in de woonkamer.

#### 3.4 Radio-en TV-distributie

De aansluitkabels van Proximus en Telenet, komen beiden vanuit de tellerruimte via een kanaal de centraalste bergruimte van het appartement binnen. Per appartement worden in alle slaap- en woonkamers één coax aansluiting en één UTP-aansluiting voorzien. Deze eerste kan zowel voor analoge als digitale tv worden gebruikt, deze tweede voor digitale tv, internet en telefonie.

### 4. Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in Aluminium/Vernet Polyethyleenbuis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in HDPE-buizen of PVC-buizen. Alle aflopen, behalve deze voor wc's, zijn bestand tegen hoge temperaturen. Elk appartement heeft een individuele watermeter (in de gemeenschappelijke tellerruimte) voorzien van een afsluitkraan en een terugslagklep. De ganse installatie, met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren, wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd. Toevoer- en afvoerleiding voor de wasmachine zijn voorzien in de berging. Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen en toebehoren (kranen, afsluitkraantjes, sifon, afvoerstop, ophangbouten/beugels, bad/douchesteunen, zeepbakjes, wc-rolhouders, wc bril, (inbouw)jachtbak wc, badkamermeubel, douchebak, wc ...) werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de projectontwikkelaar. In de basisaankoop prijs van het appartement is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen, en dit alles op basis van een standaard plaatsing der toestellen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of indien er bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een

eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk en desgevallend studiewerk, alsook met eventueel bijkomende afwerkingskosten en/of plaatsingskosten (bv. inloofdouche met betegelde vloer, douche met inox afvoergoot, plaatsen inbouwkransen i.p.v. opbouw, plaatsen individuele drukverhogingspomp, ondermetselen van bad, aanwerken van sanblocs, .....). Deze gevraagde wijzigingen kunnen mogelijk ook aanleiding geven tot verlenging van de vooropgestelde uitvoeringstermijnen.

**Particulierprijs voor “levering van sanitaire toestellen”: 5.000 EUR.**

Belangrijk: het Gebert systeemfix inbouwelement voor het toilet maakt tevens deel uit van het bovenstaand budget voor levering van sanitaire toestellen! Er worden sowieso overal hangtoiletten geplaatst!

## 5. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is middels een warmtepomp met geïntegreerde boiler die erg compact is (neemt nauwelijks meer ruimte dan een condensatieketel). De gevraagde vermogens worden bepaald door een consensus tussen de EPB-verslaggever en leverancier van warmtepompen. De buitenunits worden op het platte dak geplaatst en komen dus nergens op de terrassen te staan teneinde de esthetiek van het gebouw te garanderen. De buitenunits worden zo geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanaf de begane grond.

In de verschillende woonvertrekken wordt vloerverwarming geïnstalleerd d.m.v. vernette polyethyleenbuizen (of Alpex) in de chape.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen:

Bij een buitentemperatuur van –10 graden C.

Woonkamer/keuken	22°C
Slaapkamers	20 °C
Badkamer	24 °C
Nachthal	18 °C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een klokthermostaat geplaatst in de leefkamer voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt. Mits meerprijs is het mogelijk om voorzieningen te treffen om later (indien nodig) een afzonderlijke regeling te maken voor de slaapkamers, er wordt dan een buis met trekdraad voorzien van elke kamer naar de collector vloerverwarming. Dit maakt het mogelijk om later zonder breekwerk een afzonderlijke regeling te plaatsen voor elke slaapkamer met een gemotoriseerde thermostatische kraan op het bedoelde circuit en een (klok-)thermostaat in de kamer (de (klok)-thermostaat, leiding (buis met trekdraad) en thermostatische kraan en stopcontact zijn niet voorzien in de verkoopprijs, evenals de plaatsing ervan).

Voor de badkamers werd een extra stopcontact voorzien om de plaatsing van een bijkomende elektrische (sier-)radiator (of handdoekdroger) te plaatsen (niet voorzien in de verkoopprijs).

Belangrijk: bepaalde sanitaire toestellen (bvb. Raindance, zijspoeiers, whirlpools, showertowers, ...) hebben een grotere behoefte aan warmwatervoorziening, dit kan tot gevolg hebben dat de verwarmingsketel verzaamd dient te worden, of een extra boiler voorzien dient te worden. Elke meerkost hiervan is voor rekening van de koper.

## 6. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. Voor de toestellen betreft het een standaardpakket van inox-spoelbak en elektrische apparaten, te weten: schoorsteendampkap, inbouwoven en inbouwkoelkast met vriesvak, geïntegreerde vaatwasmachine, keramische kookplaat.

De keuken wordt uitgerust met een recirculatie-dampkap.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

**Particulier handelswaarde voor “levering en plaatsing keuken, inbegrepen toestellen”: 10.000 EUR**

**Aangezien het gebouw geen gasaansluiting heeft, kan er geen kookvuur op gas besteld worden, ook niet tegen meerprijs! Een inductie-kookplaat is dan een ideaal alternatief (sneller en economischer in gebruik, heel makkelijk te onderhouden en veilig voor uzelf en kinderen!**

## 7. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over 2 hydraulische liften, conform de nieuwe Europese richtlijn toegankelijkheid (rolstoelvriendelijkheid). De stopplaatsen bevinden zich op de volgende verdiepingen: -1; 0; 1; 2; 3. Enkel de lift en gemeenschappelijke hallen worden rolstoelvriendelijk gemaakt, de appartementen zijn echter niet specifiek aangepast voor andersvaliden, maar zijn in hun aard wel redelijk goed aanpasbaar. Liftkooi en kooiwanden worden deels afgewerkt met formica en inox. De afwerking zal verder door de architect bepaald worden.

Teneinde beschadiging door onderaannemers en verhuizers te vermijden, zullen de liften slechts in werking gesteld worden bij de oplevering van de gemene delen, zelfs al zijn er daarvoor al privatieve appartementen bewoond. Het niet in gebruik gesteld zijn van de liften kan geen reden zijn om de oplevering van een appartement te weigeren. In voorkomend geval mogen privatieve eigenaars – mits schorsing van de contractuele uitvoeringstermijnen – ervoor kiezen om de oplevering uit te stellen tot na de inwerkingstelling van de lift.

## 8. Ventilatiesysteem

### **Toevoer en afvoer van ventilatie (systeem D)**

De vervuilde lucht wordt afgezogen in de natte ruimtes (toiletten, badkamer, berging, keuken) en via een warmtewisselaar ingeblazen in de woon- en slaapkamers. Dit resulteert tot een zeer lage warmteverspilling en veel warmteterugwinning. Dit systeem zal permanent voorzien van een minimale luchtverversing volgens de norm. Extra debiet kan met een 3 standenschakelaar manueel aangepast worden. Raamroosters worden daarom ook niet voorzien. Om het psychologisch comfort te waarborgen, blijft het altijd nog mogelijk om ramen/deuren te openen. In elke slaapkamer zal minstens één raam van draai/kip voorzien worden.

De afzuigkappen in de keuken zijn alleen voorzien van binnenfilter en een koolstoffilter zonder afvoer naar buiten (recirculatie). Om de akoestiek te handhaven krijgt elk appartement zijn eigen toevoer- en afvoerkanaal tot aan het dak.

## 9. PV-panelen

Per appartement worden er voldoende pv-panelen voorzien teneinde een maximum E-peil te bereiken van E30. De omvormer wordt in de eigen berging van het appartement geplaatst. Er wordt onderzocht hoeveel pv-panelen er op de daken van garageboxen geplaatst kunnen worden. Dit totaal beschikbaar/mogelijk vermogen wordt verdeeld over de appartementen volgens de kwotiteiten van het appartement. Dit zal dan ook het maximaal beschikbaar vermogen per appartement bepalen. Het penthouse beschikt over de mogelijkheid om nog bijkomende pv-panelen op het hoogste dak te plaatsen.

## 10. BEN-standaard

Ieder appartement wordt gebouwd volgens de BEN-standaard. Algemene info over deze bouwwijze is te vinden op de website van de Vlaamse Overheid: [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be), waar Huis In Zicht ook ingeschreven is op de lijst van voorlopers, die het BEN-logo mogen gebruiken.



### 10.1 De energieprestatie (E-peil)

Het E-peil moet lager of gelijk zijn aan E30.

Het E-peil is een administratieve maatstaf voor de energiezuinigheid van het gebouw. Het is een puntensysteem dat niet alleen rekening houdt met de behoefte aan energie, maar ook met de manier waarop deze gemaakt wordt. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger.

Door een **E-peil  $\leq 30$**  geniet de eigenaar bij de Vlaamse overheid automatisch **gedurende 5 jaar van 100% korting op de Onroerende Voorheffing**. Hiervoor moet geen aanvraag gedaan worden: als gevolg van het verlaagde E-peil in de EPB-aangifte wordt de belasting automatisch aangepast.

### 10.2 De thermische isolatie van de bouwdelen

De aparte constructiedelen van een BEN-wooneenheid moeten voldoen aan minimale kwaliteitseisen met betrekking tot een toegelaten maximum energieverlies. Deze waarde wordt Umax genoemd en geeft weer hoeveel energie het materiaal doorlaat bij een temperatuurverschil van 1° (W/m<sup>2</sup>K).

- daken en plafonds: 0,24 W/m<sup>2</sup>K
- buitenmuren: 0,24 W/m<sup>2</sup>K
- vloeren: 0,24 W/m<sup>2</sup>K
- vensters (raamprofiel en beglazing samen): 1,50 W/m<sup>2</sup>K
- beglazing: 1,10 W/m<sup>2</sup>K
- deuren en poorten: 2,00 W/m<sup>2</sup>K

### 10.3 De thermische isolatie (K-peil)

De K-waarde is een technische maatstaf voor isolatiegraad van het totale gebouw. Hoe lager het getal, hoe minder snel het gebouw zijn opgebouwde energie verliest. In een BEN-gebouw is deze waarde maximum K40

#### 10.4 De netto-energiebehoefte voor verwarming

De netto-energiebehoefte voor verwarming wordt berekend op ongeveer dezelfde wijze als het EPC-getal en voorspelt hoeveel energie (kWh) per m<sup>2</sup> per jaar het appartement zal verbruiken. De BEN-norm voor deze waarde is maximum 70 kWh/m<sup>2</sup> per jaar.

#### 10.5 Risico op oververhitting

De BEN-norm legt een maximale oververhittingsindicator op, zodat een aangenaam binnenklimaat ook in de zomer gegarandeerd wordt. Aangezien een BEN-gebouw beter geïsoleerd is dan de verplichte normen, zal de architect er met ondersteuning van het studiebureau EPB (EnergiePrestatie en Binnenklimaat) op toezien dat overtollige warmte hetzij buiten blijft, hetzij gemakkelijk kan afgevoerd worden (bv. 's nachts).

#### 10.6 Ventilatie-eisen

Teneinde aan de BEN-norm te voldoen wordt in alle appartementen een ventilatiesysteem D met warmtewisselaar voorzien (zie punt 6 hiervoor). Indien de koper een droogkast plaatst dient deze van het condenserende type te zijn.

#### 10.7 Hernieuwbare energie

Alle voornoemde maatregelen zijn erop gericht om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Ondanks al deze maatregelen zal er steeds nog een deel energie nodig zijn. In een BEN-gebouw wordt deze energie opgewekt met duurzaam opgewekte of hernieuwbare energie. In praktijk moet minstens één van volgende 6 technieken toegepast worden: 1) zonneboilers, 2) zonnepanelen, 3) warmtepompen, 4) biomassa-installaties 5) aansluiting op een stadswarmtenet 6) een financiële participatie in een hernieuwbare energieproject in dezelfde provincie.

Als maatregel om te voldoen aan de BEN-norm en ter vermindering van de privatieve verbruikskosten elektriciteit worden er op platte daken fotovoltaïsche zonnepanelen aangebracht die via een omvormer worden verbonden met de privatieve elektriciteitsmeter. Wanneer de ogenblikkelijke opbrengst van de zonnepanelen het ogenblikkelijk verbruik overstijgt, zal de meter terugdraaien.

Het geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen wordt voorzien conform artikel 7 (zie hiervoor).

#### 10.8 Besluit

Door het ondertekenen van dit lastenboek als bijlage bij de verkoopovereenkomst, verzekert de koper zich ervan dat zijn gebouw zal gebouwd en afgewerkt worden volgens de BEN-norm. Het voorafgaande studiewerk en het studiewerk dat tijdens de werf gebeurt geven aan welke materialen, technieken en uitvoeringswijzen dienen gehanteerd te worden om deze BEN-norm te garanderen. Zaken die in dit lastenboek niet, onvolledig of verkeerd zouden beschreven zijn, zullen zonder meerprijs steeds zo uitgevoerd worden dat de BEN-norm gehaald worden. Deze berekeningen en de EPB-verslaggeving worden verzorgd en gecontroleerd door het kantoor FI Safety Consult bvba, Gestelhoflei 2a te 2820 Bonheiden.



## V. AFGIFTE SLEUTELS EN PLAATSEN DEFINITIEF SLOT

De verkoper/promotor behoudt zich het recht voor om de definitieve sloten te plaatsen van de voordeur, de achterdeur, de schuifdeuren en de vensters op elk ogenblik dat hij wenst. Na de betaling van het saldo van de facturen en de vrijgave van de borg kan de woning in gebruik genomen worden door de koper en pas dan worden de sleutels overhandigd.

Dit lastenboek werd opgemaakt op ....../....../2017 en bevat ..... genummerde pagina's. De hier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs:

BTW, registratie- en notariskosten.

- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, riolering, internet, ... (zie art. 1.3)
- Vestiairekasten, gordijnkasten, meubels, schilderwerken, andere inrichting, verlichting (behoudens waar anders beschreven)
- Overig meubilair
- Zonnewering, zonnetenten
- Telefooninstallaties
- Tv-installaties

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in dit lastenboek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, welke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

<p>Datum: De koper(s): (voorafgegaan door gelezen en goedgekeurd)</p>	<p>Datum: De verkoper: V &amp; V Vastgoedpromotie B.V.B.A. Vertegenwoordigd door: Paul Verheyen</p>
---	---

## VI. LEVERANCIERSLIJST

Sanitair:

**DESCO**

Mevrouw Annemie Stroeckx

Bijkhoevelaan 2-4, 2110 Wijnegem

Tel.: 03/360 18 78

Email: [info@desco.be](mailto:info@desco.be)

[WWW.DESCO.BE](http://WWW.DESCO.BE)

Openingsuren: Maandag - zaterdag: 9-18 uur

Woensdag: 9-20 uur

Keukens:

**KEUKENS BOGAERT**

Mevrouw Naomi Bogaert

Voorhout 69a, 9190 Stekene (baan Sint-Niklaas - Hulst)

Tel.: 03/790 10 70

Rechtstreeks: 03/790 10 76

Email: [Naomi@keukensbogaert.be](mailto:Naomi@keukensbogaert.be)

[WWW.KEUKENSBOGAERT.BE](http://WWW.KEUKENSBOGAERT.BE)

Openingsuren: Maandag - zaterdag: 10-18 uur

Zondag: 14-18 uur

Woensdag gesloten

Binnendeuren:

**INTERIEUR LAMOEN**

Meneer Bavo Lamoen

Rupelweg 2, 2850 Boom

Gsm: 0486/ 17 89 75

Email: [mail@interieurlamoen.be](mailto:mail@interieurlamoen.be)

[www.interieurlamoen.be](http://www.interieurlamoen.be)

Enkel op afspraak

Tegels en faïence: **RG TEGELFABRIEK ROSSEAU**  
Mevrouw Simonne Vets  
Liersebaan 206, 2240 Zandhoven  
Tel.: 03/205 10 44 of 0473/92 72 61  
Email: [Simonne.Vets@rgtegel.be](mailto:Simonne.Vets@rgtegel.be)  
[www.rgtegel.be](http://www.rgtegel.be)

Openingsuren: Maandag - vrijdag: 09.30–18 uur  
Zaterdag: 9-17 uur

of **SERRY TEGELS**  
Mevrouw Sofie Simons  
Leuvensesteenweg 396, 3190 Boortmeerbeek  
Tel.: 0473/92 72 61  
Email: [info@serry.be](mailto:info@serry.be)  
<http://www.tegels-serry.be>

Openingsuren: Maandag – vrijdag: 9-18 uur  
Zaterdag: 10-17 uur  
Dinsdagvoormiddag en zondag gesloten

Gelieve telkens voorafgaandelijk een afspraak te maken opdat u optimaal kan geholpen worden en duidelijk te vermelden dat het over het project "T' SOP" gaat!

Heel belangrijk: Mocht u moeilijkheden ondervinden in de contactopname, communicatie of dienstverlening van een leverancier, gelieve ons dit A.U.B. onmiddellijk te melden aangezien wij optimale service verlangen van onze leveranciers in aansluiting op ons streefdoel om optimale service te verlenen aan onze klanten!