



# PROJECT: MOL GINDERBUITEN 249

Commercieel Lastenboek

## PROJECTGEGEVENS

Ginderbuiten 249  
2400 Mol

## Makelaar

Jamar Vastgoed  
Heesakkers 2  
2460 Kasterlee

## Architect

Architektenkantoor Verbeeck  
Leenhofstraat 55  
2400 Mol

# Inhoud

|      |                                                       |    |
|------|-------------------------------------------------------|----|
| A.   | Algemene ruwbouwwerken .....                          | 3  |
| 1.   | Grondwerken .....                                     | 3  |
| 1.1. | Algemeen .....                                        | 3  |
| 1.2. | Beschoeiingen .....                                   | 3  |
| 1.3. | Aardingslus .....                                     | 3  |
| 1.4. | Bouwputten en sleuven .....                           | 3  |
| 1.5. | Rioleringen .....                                     | 3  |
| 2.   | Bouwwerken in beton .....                             | 3  |
| 3.   | Bouwwerken in staal .....                             | 3  |
| 4.   | Kelder .....                                          | 4  |
| 5.   | Bovengrondse constructies .....                       | 4  |
| 5.1. | Buitengevels .....                                    | 4  |
| 5.2. | Binnenmuren .....                                     | 4  |
| 6.   | Dakwerken .....                                       | 5  |
| 7.   | Terrassen .....                                       | 5  |
| 8.   | Buitenschrijnwerk – ramen en deuren – beglazing ..... | 5  |
| 9.   | Garages – parkeerplaatsen .....                       | 5  |
| 10.  | Personenlift .....                                    | 5  |
| 11.  | Schilderwerken .....                                  | 6  |
| B.   | INDELING VAN DE APPARTEMENTEN .....                   | 7  |
| 1.   | Ondergronds .....                                     | 7  |
| 1.   | Bovengronds .....                                     | 7  |
| 2.   | Gelijkvloers .....                                    | 7  |
| 3.   | Appartementen op het gelijkvloers .....               | 7  |
| 3.1. | Appartement 1 .....                                   | 7  |
| 3.2. | Appartement 2 .....                                   | 7  |
| 4.   | Appartementen op het 1 <sup>ste</sup> verdiep .....   | 8  |
| 4.1. | Appartement 3 .....                                   | 8  |
| 4.2. | Appartement 4 .....                                   | 8  |
| 5.   | Appartementen op het 2 <sup>de</sup> verdiep .....    | 8  |
| 5.1. | Appartement 5 .....                                   | 8  |
| 5.2. | Appartement 6 .....                                   | 9  |
| C.   | Private delen .....                                   | 10 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. Sanitair .....                                   | 10 |
| 2. Elektriciteit.....                               | 10 |
| 3. Individuele verwarming op gas.....               | 13 |
| 4. Bepleisteringswerken .....                       | 13 |
| 5. Vloerafwerking.....                              | 14 |
| 5.1. Ondervloeren .....                             | 14 |
| 5.2 Vloer- en muurbekleding.....                    | 14 |
| 6. Keuken .....                                     | 15 |
| 7. Nutsleidingen .....                              | 15 |
| 8. Binnenschrijnwerk.....                           | 16 |
| D. Gemeenschappelijke delen .....                   | 17 |
| 1. Inkom .....                                      | 17 |
| 2. Brievenbussen en parlofooninstallatie .....      | 17 |
| 3. Elektriciteit.....                               | 17 |
| 4. Vloeren.....                                     | 17 |
| 5. Brandveiligheid .....                            | 18 |
| E. Belangrijke informatie.....                      | 19 |
| 1. Plannen .....                                    | 19 |
| 2. Erelonen, architect en ingenieur .....           | 19 |
| 3. Nutsvoorzieningen.....                           | 19 |
| 4. Werfbezoek.....                                  | 19 |
| 5. Materialen .....                                 | 19 |
| 6. Meer- en minwerken, stelposten.....              | 20 |
| 6. Werken door derden .....                         | 21 |
| 7. Wederzijdse verbintenissen van de partijen ..... | 21 |
| 8. Keuze van materialen .....                       | 21 |
| 9. Opening meters nutsvoorzieningen .....           | 21 |
| 10. Betaling appartement - Wet de Breyne.....       | 21 |

# A. Algemene ruwbouwwerken

## 1. Grondwerken

### 1.1. Algemeen

Het terrein wordt vooreerst volledig bouwrijp gemaakt. Uitgravingen worden machinaal en manueel uitgevoerd op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen, kelders, rioleringen, liftputten en alle werken gelegen onder het maaiveld. Aanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen en met daartoe geschikte aanvulgrond.

### 1.2. Beschoeiingen

Indien de stabiliteit van de omgeving dit vereist zal door onze zorgen een beschoeiing worden voorzien ter vrijwaring van naastliggende eigendommen gedurende de periode van de werken. Uitvoering van deze beschoeiing zal gebeuren in overleg met de stabiliteitsingenieur.

### 1.3. Aardingslus

Een aardingslus wordt voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften van het AREI.

### 1.4. Bouwputten en sleuven

De aannemer treft de nodige maatregelen om de uitgravingen droog te kunnen uitvoeren en de funderingen op droge grond aan te leggen.

### 1.5. Rioleringen

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Volgens de vigerende voorschriften worden de afvoeren aangesloten op de gemeenteriolering uitvoering geschiedt met Benorgekeurde PVC-buizen. Er wordt een gescheiden stelsel voor fecaliën en vuilwater en regenwater voorzien. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in polyethyleen. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PE of PVC. In de ondergrondse garages wordt het rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen, zodanig dat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Deze zal uitgevoerd worden in geprefabriceerd beton.

De regenwaterput wordt voorzien volgens de gemeentelijke bepalingen van Mol en is vastgelegd op 10.000 liter. De regenwaterput zal aangesloten worden op de infiltratiebekken zoals opgelegd door de gemeente Mol.

## 2. Bouwwerken in beton

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. Overal waar koude bruggen ( zowel horizontale als verticale ) dienen ondervangen te worden zal bij uitvoering een isolatieplaat aan de bekisting worden toegevoegd.

## 3. Bouwwerken in staal

Indien de stabiliteitsingenieur dit nodig acht kan een gedeelte van de structuur worden uitgevoerd met stalen kolommen of balken. De dimensionering van deze onderdelen behoort tot de bevoegdheid van de stabiliteitsingenieur. Oppervlaktebehandeling van het staal bestaat uit een grondlaag voor die delen

binnen het gebouw, voor delen buitenzijde gebouw wordt een metallisatie- of galvanisatiebescherming toegepast. Indien vereist zullen stalen onderdelen brandwerend behandeld worden.

#### 4. Kelder

De kelderverdieping bestaat uit 1 niveau. De funderingen en kelderomtrekwanden worden uitgevoerd in beton voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is rekening houdend met de draagkracht van de grond. De binnenmuren worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende holle betonblokken. Bij de uitvoering worden de voorschriften van de stabiliteitsstudie, uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau, nauwkeurig gevolgd.

#### 5. Bovengrondse constructies

##### 5.1. Buitengevels

###### 5.1.1. Algemeen

De gevelwanden worden uitgevoerd als spouwmuren, met een gewaarborgde waarde volgens het EPB verslag. Dit wil zeggen 9 cm gevelsteen + 3 cm luchtspouw + PUR/PIR isolatie afhankelijk van studie EPB + 14 cm snelbouw + pleisterlaag.

###### 5.1.2. Gevelsteen

Voor het buitenmetselwerk wordt een absoluut vorstvrije gevelsteen gebruikt. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een licht- en donkerbruine gevelsteen of metselwerk. Alle dorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen.

###### 5.1.3. Gevel - hout

Op het 2<sup>de</sup> verdiep wordt de gevel bekleed met hout, die zal in verticale stroken worden geplaatst en wordt bevestigd op een houten roostering.

###### 5.1.4. Dragend metselwerk

Dragende muren worden uitgevoerd in metselwerk, dit naargelang de noodzakelijkheid aan gegeven door de stabiliteitsingenieur.

###### 5.1.5. Vochtisolatie

De nodige vochtmembranen worden, waar noodzakelijk, onder alle muren aangebracht (evacuatie spouwvocht, opstijgend vocht, ... ), evenals boven alle openingen volgens de regels van het goede vakmanschap.

###### 5.1.6. Spouwmuurisolatie

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw. In de spouw van de buitenmuren wordt een harde thermische isolatieplaat uit PUR of PIR toegepast. Isolatie dikte te bepalen door de EPB-verslaggever. De isolatieplaten zijn vochtbestendig en vochtwerend.

##### 5.2. Binnenmuren

###### 5.2.1. Draagvloeren

Alle vloerplaten van de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in welfsels en/of predallen. De lengte en dikte als tevens de hoeveelheid ijzer worden uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur. Deze draagvloeren zorgen voor voldoende draagkracht, dit alles volgens de Belgische normgeving.

### 5.2.2. Ventilatie – systeem D

De installatie bestaat uit een samenstelling van kanalen met buiten- en binnenroosters plus één of meerdere groepen welke ervoor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is. De ventilatie van het gebouw zal voldoen aan de geldende wetgeving. Het systeem is zo opgevat dat de verluchtingen van de badkamers, de toiletten, de bergingen, de dampkappen, de doucheruimten en alle ingesloten lokalen worden geventileerd. De extractie gebeurt d.m.v. ventilatiegroepen en extractoren. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

### 5.2.3. Thermische- en akoestische isolatie

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbende muren. De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestisch en thermisch isolerende materialen volgens studie van de EPB-verslaggever en volgens de richtlijnen opgelegd door de overheid.

Langs de wanden wordt de isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een 'zwevende' vloer ontstaat. Alle vloeren worden op deze manier uitgevoerd. Rondom de chape wordt tegen de muren een isolerende strook aangebracht, zodat chape en afwerkklagen volledig onafhankelijk zijn.

## 6. Dakwerken

Het plat dak is opgebouwd uit welfsels, uitvulling, dampscherm, isolatie en een toplaag. Op de uitvulling worden PUR-platen voorzien, de dikte werd bepaald door de studie EPB, en is luchtdicht afgewerkt.

## 7. Terrassen

Bij de terrassen op het gelijkvloers worden klinkers gelegd en op het 2<sup>de</sup> verdiep worden terrastegels 'gekozen door de architect' geplaatst. De terrassen op het 1<sup>ste</sup> verdiep wordt uitgevoerd in prefab beton. De balustrade van het 1<sup>ste</sup> verdiep wordt uitgevoerd in aluminium draagstructuur met glazen wand, de balustrade op het 2<sup>de</sup> verdiep wordt uitgevoerd in roestvrij staal met dezelfde Ral-kleur als de ramen. De leuning zijn voldoende stevig verankerd. De hoogte is volgens de geldende normering.

## 8. Buitenschrijnwerk – ramen en deuren – beglazing

De ramen en deuren worden uitgevoerd in PVC profielen in een kleur te bepalen door de architect. Het buitenschrijnwerk beschikt als systeem over een technische goedkeuring. Het hang- en sluitwerk is in de kleur van het schrijnwerk. De ramen kunnen uitgevoerd zijn als draairamen, draai-kipramen of schuiframen, en dit volgens de aanduidingen van het plan. Dubbele beglazing van het heldere type. Het glas heeft een thermische verbeterde K-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K of lager. Voegen rond buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voeg – kleur volgens keuze van de architect.

## 9. Garages – parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen bevinden zich achter het gebouw. Voor iedere woning is er ook een fietsenberging voorzien.

## 10. Personenlift

Een machinekamerloze personenlift bedient de verschillende verdiepingen. De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met telescopische deuren, automatische

knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting enz., alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

## 11. Schilderwerken

In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien , alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper voorzien te worden. Jullie kunnen bij de bouwheer hier wel een offerte voor opvragen.

## B. INDELING VAN DE APPARTEMENTEN

### 1. Ondergronds

- Meterkast
- Trap

### 1. Bovengronds

- 9 parkeerplaatsen
- 6 fietsenstallingen

### 2. Gelijkvloers

- Elk een gemeenschappelijke inkomhal met lift en trap

### 3. Appartementen op het gelijkvloers

#### 3.1. Appartement 1

App. 1 aan de voorzijde links van 101m<sup>2</sup>, tuin van 237m<sup>2</sup> terras 1 van 6m<sup>2</sup> en terras 2 van 9m<sup>2</sup>.

- Inkomhal
- Leefruimte met eetkamer en zithoek
- Keuken
- Berging/wasplaats
- Badkamer
- Toilet
- Gang
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Terras 1
- Terras 2
- Tuin

#### 3.2. Appartement 2

App. 2 aan de voorzijde rechts van 93m<sup>2</sup>, tuin van 165m<sup>2</sup>, terras 1 van 6m<sup>2</sup> en terras 2 van 9m<sup>2</sup>.

- Inkomhal
- Leefruimte met eetkamer en zithoek
- Keuken
- Berging/wasplaats
- Badkamer
- Toilet
- Gang
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Terras 1
- Terras 2
- Tuin



## 4. Appartementen op het 1<sup>ste</sup> verdiep

### 4.1. Appartement 3

App. 3 aan de voorzijde links van 101m<sup>2</sup>, terras 1 van 5,5m<sup>2</sup> en terras 2 van 9m<sup>2</sup>

- Inkomhal
- Leefruimte met eetkamer en zithoek
- Keuken
- Berging/wasplaats
- Badkamer
- Toilet
- Gang
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Terras 1
- Terras 2

### 4.2. Appartement 4

App. 4 aan de voorzijde rechts van 101m<sup>2</sup>, terras 1 van 5,5m<sup>2</sup> en terras 2 van 9m<sup>2</sup>.

- Inkomhal
- Leefruimte met eetkamer en zithoek
- Keuken
- Berging/wasplaats
- Badkamer
- Toilet
- Gang
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Terras 1
- Terras 2

## 5. Appartementen op het 2<sup>de</sup> verdiep

### 5.1. Appartement 5

App. 5 aan de voorzijde links van 79m<sup>2</sup>, terras 1 van 17,5m<sup>2</sup> en terras 2 van 13m<sup>2</sup>.

- Inkomhal
- Leefruimte met eetkamer en zithoek
- Keuken
- Berging/wasplaats
- Badkamer
- Toilet
- Slaapkamer
- Terras 1
- Terras 2

## 5.2. Appartement 6

App. 6 aan de voorzijde rechts van 79m<sup>2</sup>, terras 1 van 17,5m<sup>2</sup> en terras 2 van 13m<sup>2</sup>.

- Inkomhal
- Leefruimte met eetkamer en zithoek
- Keuken
- Berging/wasplaats
- Badkamer
- Toilet
- Slaapkamer
- Terras 1
- Terras 2

## C. Private delen

### 1. Sanitair

Voor de aankoop en plaatsing van de toestellen zijn volgende budgetten voorzien:

#### Appartementen gelijkvloers

Appartement 1: 3.600,00€ (excl.. BTW)

Appartement 2: 3.600,00€ (excl.. BTW)

#### Appartementen 1<sup>ste</sup> verdiep

Appartement 3: 3.600,00€ (excl.. BTW)

Appartement 4: 3.600,00€ (excl.. BTW)

#### Appartementen 2<sup>de</sup> verdiep

Appartement 5: 3.600,00€ (excl.. BTW)

Appartement 6: 3.600,00€ (excl.. BTW)

Wanneer de kopers meer toestellen dan op de plannen vermeld wensen te plaatsen, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, enzovoort. Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een vaatwas- en wasmachine is voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan. Elk appartement beschikt over een eigen watermeter. De waterverdeling binnen het appartement gebeurt vanuit één of meerdere collectoren door kunststoffen of aluminium buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC. Het sanitair warm water wordt geleverd door de private verwarmingsinstallatie op aardgas. De snelheid waarmee het warm water bij het openen van de kraan uit de kraan komt, hangt af van de afstand tussen verwarmingsinstallatie en de respectievelijke kraan. In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine (dubbel-dienstkraan).

De sanitaire toestellen worden besteed bij Desco, Dellestraat 12 te Lummen.

### 2. Elektriciteit

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de elektrische installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

Leidingen:

De leidingen worden verzonken geplaatst.

Schakelaars:

De schakelaars zijn van het standaard gekeurde type, het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in witte kunststof. De schakelaars worden geplaatst op +/- 110cm boven de vloerpas.

Stopcontacten:

Deze zijn van het standaard gekeurde type. De schakelaars worden geplaatst op +/-30 cm boven de vloerpas. In de keuken worden ze geplaatst op +/-110 cm boven vloerpas.

Speciale voorzieningen:

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter met dag- en nachttarief. Differentieel schakelaars worden voorzien overeenkomstig het algemeen reglement op elektrische installaties. (AREI)

Videofoon:

In elk woonentiteit wordt een installatie voorzien in de woonkamer of inkom. Aan de inkom van het gebouw is een klavier voorzien met bel(len). De inkomdeur is voorzien van een elektrisch cilinderslot hetwelk automatisch te openen is vanuit het appartement.

Telefoon/internet:

Er wordt voor alle appartementen een telefoon- en internetaansluiting voorzien.

Radio- en TV distributie:

Er wordt per appartement een radio/TV aansluiting voorzien in de woonkamer.

In de privatieve delen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van de terrassen waar verlichtingsarmaturen geplaatst worden volgens de keuze van de architect.

**Volgende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden voorzien voor de appartementen:**

Inkom:

- 1 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

Toilet:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Woonkamer:

- 4 schakelaars
- 1 schakelaar buitenverlichting
- 2 lichtpunten
- 2 enkele stopcontacten
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 TV-aansluiting
- 2 Tel/UTP-aansluiting
- 1 binnenpost parlofooninstallatie
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 autonome rookmelder

Terras:

- 1 lichtpunt
- 1 enkelvoudig stopcontact

#### Keuken:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor combi-oven
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact vaatwasser

#### Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

#### Slaapkamer 2 (niet voor app 5 en 6):

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

#### Berging:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogmachine
- 1 stopcontact ventilatie
- 1 stopcontact CV
- 1 enkelvoudig stopcontact (voor bv. diepvries)
- 1 verdeelbord

#### Badkamer:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 bedrading bedieningsknop ventilatie
- 1 dubbel stopcontact

Private fietsenstalling:

- 1 lichtpunt met schakelaar en 1 stopcontact, aangesloten op het individuele bord van de betreffende eigenaar

### 3. Individuele verwarming op gas

Elk appartement is uitgerust met een individuele verwarmingsketel op gas. Deze ketel staat in zowel voor de verwarming van het appartement als voor de productie van warm sanitair water. Plaatstalen omkaste radiatoren, afgelakt in wit zorgen voor de verwarming per kamer. Deze radiatoren worden aangesloten vanuit de muur via het 2-pijpsysteem zodanig dat ontsierde vloeronderbrekingen vermeden worden. Bij een buitentemperatuur van -8°C worden de volgende binnentemperaturen gegarandeerd:

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

De installatie wordt bediend via een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. Deze opstelling staat in voor een comfortabele en zuinige werking met goede reactiesnelheid. De gesloten wandketel staat in voor een geruisloze en veilige werking. De ketel maakt gebruik van een gesloten verbrandingskamer die niet in contact staat met de omgevingslucht. Via de speciale dubbelkanaalschouwen zuigt de ketel via een ingebouwde ventilator de nodige verbrandingslucht aan en stuwt de verbrandingsgassen vervolgens naar buiten onafhankelijk van de opstellingsruimtes. Zodoende is er geen enkel gevaar op CO-vorming en is de veiligheid gegarandeerd. Verder is de ketel voorzien van alle nodige regeltechnische onderdelen en veiligheidscomponenten. Het hoogrendement plus keurmerk is een garantie op een uiterst laag verbruik. De installateur is in het bezit van een certificaat van gehabiteerde aardgasinstallateur, uitgereikt door het Koninklijk Verbond der Belgische Gasvaklieden (KVBG), die hoogste staat van vakmanschap vereist. De productie van warm water via de geïntegreerde warmtewisselaar is het beste compromis tussen zuinige werking en sanitair comfort. De werking is gebaseerd op het doorstroomprincipe waarbij het water ogenblikkelijk opgewarmd wordt op het moment dat het door de warmtewisselaar stroomt. Door dit principe kan het warm water nooit "op" zijn. Het tapdebiet bedraagt 12,5l/min..

### 4. Bepleisteringswerken

De plafonds en muren in heel het appartement worden bepleisterd, met uitzondering van de wanden in de douche. Het pleisterwerk wordt uitgevoerd als "goed verzorgd werk" met een éénlagige pleister op de muren, plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur. Buitenhoeken worden beschermd door metalen hoekprofielen over de ganse hoogte. De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden gepleisterd. Het pleisterwerk is zodanig gepolierd dat het glad is en kan geschilderd worden wat niet wegneemt dat de schilder plaatselijk nog wat moet plamuren. De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat, mogelijk is de bepleistering niet voldoende uitgedroogd bij voorlopige oplevering.

## 5. Vloerafwerking

### 5.1. Ondervloeren

#### 5.1.1. Vloerisolatie

Op de vloerplaat boven de kelder en op de vloerplaat op volle grond zullen PUR-platen als isolatie worden voorzien, dit conform de EPB-vereisten.

Op iedere verdieping wordt er tussen de uitvullingslaag en de chape een geluidsisolatie voorzien. Aan de zijkanten wordt een elastische randstrook tegen de muren geplaatst tot de hoogte van de plint. Deze plaatsingswijze garandeert een perfecte 'vlottende vloer' en verhindert de contactgeluiden tussen de verdiepingen.

#### 5.1.2. Chapewerken

Er zal een cementchape of vloechape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. Voorzien chapedikte: overal minimum 6 cm. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chape dikte technisch gesproken voldoende blijft.

## 5.2 Vloer- en muurbekleding

De keuze van laminaat, vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. Er worden keramische tegels voorzien, geplaatst volgens de regels van de kunst in het volledige appartement. De voegen hebben een gelijkmatige breedte i.f.v. het gekozen type vloer. De vloertegels worden gekleefd op een cementchape in recht verband met een standaard grijze voeg zand / cement. Bijpassende verzaagde niet ingekleurde plinten 7cm hoog worden voorzien. De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 30/30 cm en 45/45 cm is en niet RTT. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Vloeren en plinten worden niet doorgeplaatst onder keukenmeubels, baden of eventuele stortbaden. Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen of andere. Bij plaatsing van parket of laminaat dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwheer mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn. Indien de koper opteert voor een inloopdouche zal hij voor de volledige badkamer een daartoe aangepaste tegel kiezen met een antislipbeveiliging die voldoet aan klasse B volgens de norm DIN 51091. Alle benodigdheden en extra werken hiervoor zullen als een supplement aangerekend worden door de bouwheer. Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarde, exclusief 21% BTW. Keuzes met een hogere waarde en/of duurdere plaatsingswijze worden verrekend. Minwaarden en/of goedkopere plaatsingswijzen worden niet verrekend.

De vloeren worden besteed bij Atrio NV, Nikelaan 25 te Laakdal. Dit enkel op afspraak.

#### 5.2.1. Tegelvloeren

Alle ruimtes die worden voorzien van tegels:

- Vloer: 25,00 euro/m<sup>2</sup>
- Plinten: 10,00 euro/lm

#### 5.2.2. Wandtegels

Er worden wandtegels voorzien bij de wanden van de douche:

- Wandtegels: 25 euro/m<sup>2</sup>

Wandtegels geglazuurd 20x20 tem 25x40 niet RTT in de douche tot plafond. Plaatsing in recht verband met een standaard voeg wit of grijs. Waterdichtingsdoeken en wit pvc hoekprofielen zijn standaard voorzien ter afwerking.

### 5.2.3. Raamtabletten

Raamtabletten zijn niet voorzien in dit project. Standaard worden deze bepleisterd door de bezetter. Er kunnen raamtabletten gekozen worden, maar deze zullen als supplement aangerekend worden zowel qua materiaal als qua plaatsing.

## 6. Keuken

Voor de aankoop en plaatsing van keukenmeubilair en toestellen zijn volgende budgetten voorzien:

### Appartementen gelijkvloers

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Appartement 1: | 6.500,00€ (excl.. BTW) |
| Appartement 2: | 6.500,00€ (excl.. BTW) |

### Appartementen 1<sup>ste</sup> verdiep

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Appartement 3: | 6.500,00€ (excl.. BTW) |
| Appartement 4: | 6.500,00€ (excl.. BTW) |

### Appartementen 2<sup>de</sup> verdiep

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Appartement 5: | 6.500,00€ (excl.. BTW) |
| Appartement 6: | 6.500,00€ (excl.. BTW) |

Elke keuken bevat de volgende toestellen van het merk 'AEG';

- Koelkast met vriesvak
- Combi oven
- Vaatwasmachine
- Dampkap met koolstoffilter
- Keramische kookplaat

De keuken wordt gekozen bij een door de verkoper aan te duiden leverancier. De aanduidingen op de verkoopspannen zijn illustratief. Bij de keuken leverancier kunnen in detail de keuken plannen en perspectief tekeningen bekeken worden.

De keukens worden besteed bij Ixina, Antwerpseweg 146 te Geel.

## 7. Nutsleidingen

Met uitzondering van de aansluiting op het rioleringsnet zijn de kosten voor aansluiting, plaatsing van meters en het openstellen van al de nutsvoorzieningen ten laste van de koper. De koper wordt aangeraden tijdig contact op te nemen met de telecom-distributeurs.



## 8. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn RF-deuren uit tubespaan. Verder zijn deze inbraakvertragend met een veiligheidsslot .

De binnendeuren zijn vlakke verfdeuren met tubespaan structuur. De draairichting wordt bepaald door de architect. De binnendeuren zijn voorzien van deuromlijsting. Er worden standaard aluminium deurkrukken voorzien, inclusief rozassen. De scharnieren zijn in aluminium.

## D. Gemeenschappelijke delen

### 1. Inkom

De inkomdeur van het gebouw wordt uitgevoerd in PVC, thermische geïsoleerd met isolerende beglazing en deurtrekker in roestvrij staal. De deur is uitgerust met een automatische deursluis.

### 2. Brievenbussen en parlofooninstallatie

Elk appartement beschikt over een eigen representatieve brievenbus met slot geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen.

De appartementen worden voorzien van een parlofooninstallatie met monitor handsfree.

### 3. Elektriciteit

De navolgende beschrijving is indicatief, afwijkingen zijn mogelijk in functie van de feitelijke situatie en volgens type appartement.

De gemeenschappelijke delen worden gevoed door een meter(s) die geplaatst wordt in het meterlokaal(en). Het zekeringenbord van de gemeenschappelijke delen wordt eveneens in dit lokaal(en) geplaatst.

De leidingen worden in principe zo veel als mogelijk blind weggewerkt. In de kelderverdieping en in de fietsenstallingen worden de leidingen in opbouw geplaatst.

De inkomhal op het gelijkvloers wordt voorzien van een lichtpunt welk geschakeld wordt door een afzonderlijk bewegingssensor in de inkomhal.

De traphal van het gelijkvloers, het 1<sup>ste</sup> verdiep en het 2<sup>de</sup> verdiep worden voorzien van de nodige lichtpunten, bediend door bewegingssensors.

De gang van gelijkvloers naar kelderniveau wordt voorzien van de nodige lichtpunten, bediend met verlichte schakelaars op aparte minuterie.

Aan de inkomdeur wordt een belinstallatie met 1 drukknop per appartement, installatie voor parlofonie, deuropener en elektrisch slot voorzien.

De verlichting van de inrit wordt gestuurd door een bewegingssensor.

De nodige lichtarmaturen worden voorzien volgens keuze door de promotor.

Worden eveneens voorzien: voeding lift, liftschachtverlichting en liftmachinekamer, indien van toepassing: voeding mechanische verluchting kelderverdieping, voeding poort en poortsignalisatie, voeding pomp, voeding hydrofoorgroep, voeding voor brandbeveiliging (rookkoepels, noodverlichting, e.d.).

### 4. Vloeren

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers, het 1<sup>ste</sup> verdiep en het 2<sup>de</sup> verdiep worden voorzien van betegeling, het type wordt gekozen door de architect. De trappen en trapborden op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefab beton.

## 5. Brandveiligheid

Deze zal geschieden volgens de geldende voorschriften van de brandweer en het stadsbestuur.

Idem voor de traphal.

## E. Belangrijke informatie

### 1. Plannen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder 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 voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

### 2. Erelonen, architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn 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. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

### 3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie) 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 met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

### 4. Werfbezoek

Het is de koper uitdrukkelijk verboden op de werf te komen tijdens het bouwproces. In gevallen waarin dit noodzakelijk zou worden, zal dit slechts kunnen gebeuren na afspraak met de architect en/of de bouwpromotor.

### 5. Materialen

De aannemer zal de werken uitvoeren met de beschreven materialen. Dit verkoopslastenboek vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen. De bouwheer mag evenwel ten allen tijde materialen vermeld in deze “Korte technische omschrijving” vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen. De kwaliteit en het esthetische uitzicht zullen hierdoor niet verminderd worden. Handelswaarde: hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs gehanteerd door de groothandelaar, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen.

Opmerkingen: a) Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen :

- De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties.

- De kosten van de aansluitingen door nutsmaatschappijen , van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en radio- en T.V.-distributie 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 aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. De totaalprijs van alle nutsvoorzieningen zal volgens het aandeel in de mede-eigendom verdeeld worden. Individuele aansluitingen en abonnementen zijn nog afzonderlijk aan te vragen bij de nutsmaatschappijen en zijn ten laste van de koper.

b) De bezoeker, toekomstige koper of kopers hebben alleen toegang tot de werf indien vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of bouwheer, en mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

c) De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

d) De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief en ten titel van inlichting aangebracht, en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk als inbegrepen vermeld in bovenstaande beschrijving.

e) De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Dergelijke krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn geen reden tot uitstellen van betaling.

## 6. Meer- en minwerken, stelposten

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de promotor 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 kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering. Voorafgaand aan elke wijziging wordt aan de koper een offerte gemaakt, met vermelding van prijsconsequenties de eventuele invloed op de termijn en de kosten ervoor, de uiterste datum voorbeslissing en de betalingsvoorwaarden. Meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de kopers. Bij gebreke hiervan wordt ervan uitgegaan dat de koper afziet van de gevraagde wijzigingen. Indien de koper beslist een van de artikels, welke in de beschrijving opgenomen is als stelpost, uit de aanneming te lichten blijft een kostenvergoeding en vergoeding voor winstderving van 25% op het bedrag van de stelpost verschuldigd.

## 6. Werken door derden

Het is de koper niet toegelaten, voor de oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien de koper dit niet naleeft heeft dit de onmiddellijke definitieve oplevering tot gevolg en is de bouwheer van alle garanties en verantwoordelijkheid ontslagen. De bouwpromotor is ook niet aansprakelijk voor schade door werken uitgevoerd door derden in opdracht van de koper. Alle werken en leveringen dienen uitsluitend uitgevoerd te worden door de aannemers en leveranciers aangesteld door de bouwheer. In het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs inbegrepen stelposten zijn enkel in dit geval geldig. Indien de koper eigen aannemers of leveranciers wenst aan te stellen kan dit (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) mits uitdrukkelijk akkoord van de bouwheer en onder toepassing van een aftrek van slechts 75% van de voorziene waarde van de stelpost. Bovendien dienen de materialen en het materiaal nodig voor de uitvoering van deze, aan de aanneming onttrokken, leveringen en werkend door de koper zelf tot in zijn eigendom gebracht worden zonder enige tussenkomst of verplichting van de bouwheer. De bouwheer draagt ook geen enkele verantwoordelijkheid naar beschadiging of verlies van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken. Door werken aan te vangen aanvaardt de derde aannemer de bevonden toestand met uitsluiting van elke latere betwisting. Constructieve delen, technische installaties en delen rakend aan de gemene delen kunnen niet uit de overeenkomst genomen worden.

## 7. Wederzijdse verbintenissen van de partijen

- a) de bouwheer-verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art.1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds.
- b) de koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.
- c) in de verkoopovereenkomst wordt de opleverperiode bepaald. Deze periode is een bindende termijn gebaseerd op werkbare dagen. Periodes van onwerkbaar weer zoals gedefinieerd door de bouwconfederatie geven aanleiding tot het verlengen van de uitvoeringstermijn.

## 8. Keuze van materialen

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper. Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn. Volgorde van werken: · eventuele kleine wijzigingen ruwbouw · nazicht ramen · keuze van de keuken · elektriciteit · sanitair (leidingen en toestellen) · verwarming · vloer- en tegelwerken · binnenschrijnwerkerij. Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen. Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die ten gepaste tijde met desbetreffende onderaannemers worden besproken.

## 9. Opening meters nutsvoorzieningen

De privé-meters van gas, elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de desbetreffende nutsmaatschappijen. De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

## 10. Betaling appartement - Wet de Breyne

De betaling van de appartementen gebeurt in schijven, namelijk;

- 7,5% bij einde van de werken en werfinstallatie,

- 7,5% bij einde afbraak van bestaande bebouwing,
  - 15% bij einde gieten vloerplaat boven funderingen,
  - 10% bij einde gieten vloerplaat boven gelijkvloers,
  - 10% bij einde gieten vloerplaat boven eerste verdieping,
  - 10% bij einde plaatsing dakschrijnwerk,
  - 10% bij einde plaatsing dakdichting,
  - 7,5% bij einde plaatsing leidingen technieken en verwarming,
  - 5% bij einde plaatsing buitenschrijnwerk,
  - 5% bij einde bezettingswerken,
  - 5% bij einde plaatsing chape,
  - 2,5% bij einde plaatsing keuken,
  - 2,5% bij einde aanleg van de gemene tuin,
  - 2,5% bij voorlopige oplevering.
- Voormelde schijven zijn telkens te verhogen met de erop verschuldigde B.T.W.

Dit verkooplastenboek bevat 24 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. 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 verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek uitgelegd aan de koper. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De Koper

De Verkoper



**Leveranciers groothandels:**

**Sanitaire toestellen**

Desco, Dellestraat 12 te Lummen  
Tel. voor afspraak 013/66.60.60

**Keuken**

Ixina, Antwerpseweg 146 te Geel  
Contactpersoon Yves Verlinden  
Tel. voor afspraak 0489/00.77.77

**Tegels**

Atrio, Nikelaan 25 te Laakdal  
Contactpersoon Andries Schepers  
Tel. voor afspraak 0475/76.94.82

**Elektriciteit**

Minnen, Molsebaan 86/1 te Retie  
Contactpersoon Lieve Van De Perre  
Tel. voor afspraak 0497/34.69.44  
(ze neemt zelf contact op)

**Radiatoren, deuren, rollen/screens, ruwbouw, ventilatie, etc.**

Flor Nuyts (werfleider)  
0474/29.30.42  
flor@meesbvba.be

**Projectontwikkeling en realisatie:**

Mees bvba  
Retiesebaan 254  
2460 Kasterlee  
0474/29.30.42

**Architectuur:**

Architektenkantoor Verbeeck  
Leenhofstraat 55  
2400 Mol

**Stabiliteit:**

Ingenieursburo Jan Lambrecht bvba  
Landjuweel 16  
2340 Vlimmeren