



Samenvattende technische beschrijving
(verkooplastenboek)
van de afwerking van gemene en privatieve kavels

Residentie Welderen

Weeldestraat 132 - 136
2381 Weelde



1 Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave	2
2	Algemeenheden.....	4
2.1	Principe.	4
2.2	Materialen.....	4
2.3	Plannen en tekeningen.	4
2.4	Toegang tot de werf.....	5
2.5	Veiligheidscoördinatie.....	5
2.6	S-peil en E-peil.	5
2.7	Akoestiek.....	5
2.8	Lasten, taksen, verzekering.	5
2.9	Klantenbegeleiding	6
2.10	Diverse aansluitingen.....	7
2.11	Aanbevelingen.	7
2.12	Slotbepalingen.	8
3	RUWBOUW-WINDDICHT.	9
3.1	Werfinrichting.....	9
3.2	Afbraakwerken en bouwklaar maken van het bouwterrein.	9
3.3	Graafwerken.	10
3.4	Funderingswerken.	10
3.5	Opgaande metselwerken.....	11
3.6	Buitenbepleistering	12
3.7	Gevelbekledingen.....	12
3.8	Voegwerken.....	12
3.9	Gewapend en geprefabriceerd beton.....	12
3.10	Terrassen.....	12
3.11	Natuursteen.	13
3.12	Dakwerken.	13
3.13	Groendaken	14
3.14	Rioleringen en putten.	14
3.15	Isolatiewerken.	14
3.16	Buitschrijnwerken en glas.....	15
4	AFWERKINGEN	17
4.1	Bepresteringswerken.....	17
4.2	Dekvloeren.	17
4.3	Bevloeringen.....	17
4.4	Wandbekleding.....	18
4.5	Trappen.....	19
4.6	Binnenschrijnwerken.....	19
5	TECHNIEKEN	21
5.1	Lift(en).	21
5.2	Ventilatie en schouwen.....	21
5.3	Sanitair.	21
5.4	Vaste meubilering.....	23
5.5	Centrale Verwarming - warmtepomp.	23
5.6	Elektrische voorzieningen.....	24
6	DIVERSEN	26

6.1	Schilderwerken.	26
6.2	Omgevingswerken.	27
6.3	Brandwerende elementen – brandveiligheid en signalisatie.	27
6.4	Huisnummering.	27



2 Algemeenheden.

2.1 *Principe.*

De kavels worden verkocht “sleutel-op-de-deur”, volgens de plannen en de tekeningen van de architect en conform deze samenvattende technische beschrijving, die de koper verklaart ontvangen te hebben, alsook volgens de statuten van het gebouw, die de basisakte en het reglement van mede-eigendom omvatten.

Door de koper aangevraagde wijzigingen aan de plannen en aan de afwerking kunnen gebeuren, conform de bouwvergunning en op voorwaarde dat deze redelijkerwijze nog mogelijk zijn, in samenspraak met de promotor, die hierover uitsluitend het beslissingsrecht uitoefent. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen, zijn niet mogelijk. Meerprijzen worden bepaald door de promotor en verrekend. Bepaalde wijzigingen kunnen tevens aanleiding geven tot termijnverlenging. Wijzigingen worden enkel uitgevoerd na voorafgaand schriftelijk akkoord, mondelinge toezeggingen hebben geen waarde.

2.2 *Materialen.*

Alle werken of leveringen, geen enkele uitgezonderd, dienen te geschieden door een door de promotor erkende aannemer of leverancier.

Gezien de snelle evolutie van de materialenmarkt of om economische of organisatorische redenen is het aan de promotor ten allen tijde toegestaan om zonder verrekening bepaalde materialen of technieken te vervangen door materialen of technieken van gelijkaardige kwaliteit. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de uitsluitende bevoegdheid van de promotor.

De in deze beschrijving voorziene budgetten dienen volledig besteed te worden. Er wordt niet voorzien in teruggave van niet gebruikte budgetten. Niet-gebruikte budgetten worden niet overgedragen naar andere posten.

Indien de koper werken aan de overeenkomst onttrekt, dan zal dit enkel kunnen mits schriftelijke toestemming van de promotor en op voorwaarde dat zulks technisch en organisatorisch mogelijk is. In dat geval heeft de verkoper het recht op de vergoeding van de ervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30 % van de waarde van deze werken. De praktische modaliteiten hiervan behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de promotor.

2.3 *Plannen en tekeningen.*

Alle op de plannen, tekeningen en in deze technische beschrijving vermelde maten zijn plus/minus maten en afwijkingen worden beschouwd als geoorloofd. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of ontbinding van de verkoop te eisen.

Locatie en secties van balken en kolommen worden bepaald door de ingenieur stabiliteit en kunnen afwijken van de maatvoering op de architectuur- en verkoopplannen. Zichtbare balken en kolommen zijn normaal en te aanvaarden door de koper, evenals leidingen, leidingkokers en valse plafonds die al dan niet op de tekeningen aangegeven staan.

De vaste en/of losse meubelen, alsook de keukeninrichting, sanitaire en elektrische installaties, enz.. die gebeurlijk op de verkoopplannen worden aangegeven, zijn figuratief en als informatief te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk beschreven in deze technische beschrijving.

2.4 *Toegang tot de werf.*

Geen enkele bezoeker, toekomstige koper of koper, heeft toegang tot de werf, tenzij vergezeld van een afgevaardigde van de promotor en mits voorafgaandelijke afspraak. Elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering betreffende privatieve kavel, gebeurt op eigen risico van de bezoeker, zonder verhaal tegen de promotor, aannemer of architect in geval van gebeurlijk ongeval op de werf.

2.5 *Veiligheidscoördinatie.*

De veiligheidscoördinator, aangesteld door de promotor, heeft als taak de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en erop toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd.

In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan opstellen en aanpassen volgens noodzaak tijdens de werken, het coördinatiedagboek "veiligheid" bijhouden en aanvullen en ca. 6 maanden na de voorlopige oplevering het postinterventiedossier overdragen aan de promotor.

2.6 *S-peil en E-peil.*

Conform de geldende EPB-regelgeving, die bepaalt aan welke minimumcriteria een gebouw moet voldoen op energetisch vlak, dient dit project een maximum E-peil van E-40 te halen. De Promotor streeft minimum de BEN-norm (lager dan E-30) na en ambieert een E-peil lager dan E-20. Het S-peil bedraagt maximum S-31.

De EPB-verslaggever wordt door de Promotor aangesteld. De EPB-verslaggever berekent het S-peil en het E-peil van de residentie via een software van het VEA (Vlaams Energie Agentschap). Ca. 6 maanden na het beëindigen van de werken wordt een EPB-atteest afgeleverd aan de koper.

2.7 *Akoestiek*

Het gebouw zal qua akoestische isolatie voldoen aan de NBN S01-400-1:2008, 'type 'normaal' akoestisch comfort in appartement-woongebouwen' (lucht- en contactgeluidsisolatie respectievelijk $D_{nT,w} \geq 54$ dB en $L'_{nT,w} \leq 58$ dB). De inkomdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een technische eis voor brandweerstand en voldoen niet aan de akoestische norm.

2.8 *Lasten, taksen, verzekering.*

De promotor draagt alle vergoedingen, controlekosten en belastingen, welke dienen betaald te worden uit hoofde van het uitvoeren van werken, o.a. taksen op het gebruik van het openbaar domein, schutseltaksen e.a.

De promotor zorgt voor een "alle-bouwplaats-*risico*" verzekeringspolis en kwijt hiervan de premies.

Daarenboven ziet de promotor erop toe dat de wettelijke verzekering voor 10-jarige aansprakelijkheid wordt afgesloten en het nodige bewijs hiervan wordt geleverd bij ondertekening van de akte.

In het geval van een gebouw in mede-eigendom dragen de kopers vanaf de voorlopige oplevering van een privatieve kavel het risico en staan zij (via de syndicus) in voor het afsluiten van de noodzakelijke polis(sen), i.c. een zogenaamde blokpolis. De koper staat zelf in voor de eventuele verzekering van de inboedel. Ingeval van individuele woningen staat de koper, vanaf de voorlopige oplevering, in voor de brandverzekering van het gebouw.

2.9 *Klantenbegeleiding*

Teneinde de koper de mogelijkheid te geven om het appartement of de woning naar eigen smaak af te werken, worden voor de vloer- en wandafwerking, sanitaire toestellen, binnendeuren en keuken, budgetten opgegeven. Deze budgetten zijn besteedbaar voor eigen individuele keuzes. Meer- en minprijzen ten opzichte van deze budgetten worden verrekend. Afhankelijk van de stand der werken kunnen deze wijzigingen door de koper gevraagd worden.

Om alle keuzes en eventuele wijzigingen correct op te volgen voor de koper en voor de promotor wordt voorzien in klantenbegeleiding.

De dienst klantenbegeleiding stuurt de koper aan en verwerkt de definitieve keuzes op administratief, technisch en financieel gebied en fungeert als coördinator tussen de koper, de toonzalen, de aannemers en de uitvoerders.

Alle wijzigingen en/of keuzes dienen schriftelijk (brief / mail) bevestigd te worden aan de klantenbegeleiding. Enkel schriftelijke bevestigingen worden verwerkt. Na schriftelijke goedkeuring van de keuzes door de koper worden deze definitief verwerkt in de plannen. Wijzigingen daarna zijn slechts mogelijk mits bijkomende meerprijs en indien de stand der voorbereiding of werken dit nog toelaat.

De koper heeft recht op 6 contactmomenten (totaal 7,5 uur) met de dienst klantenbegeleiding.

- Kennismakingsgesprek na ondertekening van de aankoopovereenkomst
- Techniekenvergadering na keuzes sanitair en keuken: bespreking plaatsing technieken
- Werfbezoek na ruwbouwwerken: kennismaking indeling, controle positie elektriciteit
- Werfbezoek na plaatsen van wand- en vloertegels
- Pré-oplevering
- Voorlopige oplevering met opmaak van het proces-verbaal van (voorlopige) oplevering, overhandiging van sleutels en meteropname.

Bijkomende contactmomenten of extra uren klantenbegeleiding zijn mogelijk mits verrekening.

(*) Dit contactmoment is niet van toepassing indien de positie van de leidingen reeds door de promotor werd vastgelegd op het ogenblik van aankoop door de klant.

2.10 *Diverse aansluitingen.*

De aanvraag van de individuele tellers voor elektriciteit en water op naam van de klant resp. de vereniging van mede-eigenaars, gebeurt door de promotor. De meters worden geopend door de promotor en bij oplevering van de kavel worden de meteroverdrachten tussen koper en promotor geregeld.

De bekabeling voor het binnenbrengen van signalen (TV, data, telefoon, e.a.) in de kavel wordt eveneens voorzien; de aansluiting en het abonnement hiervan dient de koper zelf aan te vragen.

Alle kosten inzake deze aansluitingen, alsook van de riolering en wachtbuizen, zoals graafwerken voor de sleuven, aankoppeling, aansluiting, plaatsing, keuring, indienststelling en verbinding tussen het meterlokaal en het punt van aankoppeling in de privatieve kavel, verbruik en abonnement, alsook alle andere specifieke aanvullende werken die verbonden zijn aan de riolering en de nutsvoorzieningen, hetzij gefactureerd door de nutsmaatschappijen, hetzij uitgevoerd in opdracht van deze maatschappijen, hetzij gefactureerd door de overheid, enz. zijn ten laste van de koper(s) en worden nadien op basis van voorliggende documenten van de betreffende instanties aangerekend, verhoogd met een coördinatievergoeding van 10% en de geldende btw-tarieven.

2.11 *Aanbevelingen.*

Bij nieuwbouw kunnen er zich lichte, algemene of gedeeltelijke zet- en krimpscheurtjes manifesteren ten gevolge van lichte uitzetting en/of krimp in bv. gewapend beton of metselwerk. Dit wordt veroorzaakt door droging, spanningen, temperatuurschommelingen, e.d.

Eveneens kunnen er zich, waar verschillende materialen tegen elkaar aansluiten, gelijkaardige zet- en krimpscheuren voordoen, ten gevolge van verschil in uitzettingscoëfficiënten. Bijvoorbeeld: aansluitingen van niet-dragende wanden tegen betonwanden of betondekken, of aansluiting van hout tegen beton of metselwerk.

Deze zaken zijn inherent verbonden aan de natuur van het bouwen en dus onvermijdelijk.

Voor deze krimp- en zetscheuren, noch voor de schade ten gevolge van dergelijke zetscheuren, kan noch de promotor, noch de architect of ingenieur aansprakelijk worden gesteld.

Te snel behangen en/of schilderen, zonder voldoende uitdroging, kan schade berokkenen aan uw behangpapier of schilderwerk. Moderne bezettingsproducten en binnenmuren in gipsblokken maken een mooie afwerking mogelijk, maar zijn zeer poreus. Een goede fixeerlaag is noodzakelijk. Vraag raad aan uw schilder. Alle muren en plafonds worden afgewerkt 'klaar voor de schilder'. Dit wil zeggen dat kleine plamuur- en schuurwerken nog (door de schilder) dienen uitgevoerd te worden.

Tijdens de ruwbouwwerken worden ettelijke honderden liters water gebruikt. Samen met het hemelwater zorgt dit voor veel water in de constructiedelen dat moet uitdrogen. Moderne isolatietechnieken kunnen o.a. door gebrek aan voldoende ventilatie en verwarming, de oorzaak zijn van condensatieverschijnselen. De koper dient dus goed te ventileren en te verwarmen teneinde de uitdroging te bevorderen en condensatie te vermijden. Om deze redenen verdient het aanbeveling voor de koper om niet te snel tot definitieve schilder- en/of behangwerken over te gaan.

2.12 *Slotbepalingen.*

De promotor behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan deze samenvattende technische beschrijving na datum weergegeven op de laatste bladzijde.

Alle in dit document vermelde eenheidsprijzen zijn excl. BTW.

3 RUWBOUW-WINDDICHT.

3.1 *Werfinrichting.*

De promotor treft alle maatregelen om gedurende de uitvoering van de werken, het verkeer van voertuigen en voetgangers op de openbare weg veilig te laten gebeuren en de afloop van beken, bronnen, riolen en oppervlaktewater te verzekeren.

De promotor zorgt voor de aanleg van een eventuele, voorlopige werftoegangsweg en treft alle mogelijke maatregelen om de veiligheid en het gemakkelijk verkeer op de bouwplaats te verzekeren (stellingen, beschoeiingen, dammen, enz.).

De promotor zorgt voor de plaatsing van noodzakelijke werfketen, zoals kantoorlokaal, kantine en sanitaire lokalen (conform de voorschriften van de veiligheidscoördinator), lokalen voor materieel- en materiaalopslag.

De promotor plaatst het nodige hekwerk en draagt zorg voor de afsluiting van de werf tijdens de werken, conform de voorschriften van de plaatselijke overheid. Het is de promotor toegelaten om op het hekwerk, de opgerichte gebouwen of anderszins reclame aan te brengen en dit tot aan de verkoop van de laatste kavel.

Alle voorlopige aansluitingen van nutsvoorzieningen (riolering, elektriciteit, water e.a. nodig voor werfdoeleinden) worden aangevraagd door de promotor en het verbruik ervan is ten laste van de promotor.

Bij het beëindigen van de werken zorgt de promotor voor de opkuis van de werf en de afvoer van het bouwafval, het wegnemen van alle werfmaterieel, het wegnemen van de eventuele werftoegangsweg en voor het bezemschoon opleveren van de gemeenschappelijke en de privatieve delen. De eerste schoonmaakbeurt van de gemeenschappelijke delen is ten laste van de promotor.

De promotor staat in voor het herstellen van de openbare wegen indien opgelegd door de vigerende overheid.

De promotor draagt zorg voor alle wettelijke veiligheidsvoorzieningen.

3.2 *Afbraakwerken en bouwklaar maken van het bouwterrein.*

Het opmaken van een op tegenspraak opgestelde plaatsbeschrijving van de naburige eigendommen (woningen, tuinen, straat, enz.) wordt uitgevoerd op kosten van de promotor door een bevoegde deskundige.

Alle afbraakwerken en het strippen van bestaande bebouwing, nodig om de bouwwerken te kunnen verwezenlijken, worden uitgevoerd door de promotor zonder enige bijkomende vergoeding. De noodzakelijke schoor-, stut- en verankeringswerken worden op last en kost van de promotor uitgevoerd.

De kosten van grondsondering en peiling, stabiliteitsstudie en erelonen van architecten en ingenieurs zijn ten laste van de promotor.

3.3 *Graafwerken.*

De promotor voert alle noodzakelijke graafwerken uit (machinaal en met de hand) voor bouwput(ten), funderingssleuven, putten en rioleringen.

Deze werken kunnen omvatten:

- Plaatsen van bronbemaling, droogzuiging en draineringen met afvoer van het water naar de riolering. Deze bronbemaling en eventuele andere middelen tot droogmaking dienen minstens behouden te blijven tot de afwerking van de funderingsmuren. De nodige meldingen en vergunningen worden voorzien door de promotor.
- Het weggraven, opladen, vervoeren, lossen en eventueel opslaan en effenen van grond voortkomende uit de bouwput(ten), funderingssleuven, putten en rioleringen. De kosten van het afvoeren en saneren van vervuilde grond, cfr. de vigerende wetgeving van de groundbank en OVAM, zijn ten laste van de promotor.
- De bijkomende werken (stutwerk, beschoeiingen, bemalingen enz.) nodig voor een degelijke uitvoering van de werken en veiligheid van de bouwplaats.
- Het reinigen, sorteren en voorlopig opslaan van afgegraven grond die men opnieuw wil verwerken.
- Het aanvullen en aanaarden van de bouwput(ten).
- Het rooien en afvoeren van bestaande beplantingen (bomen, struiken) en het ontzoden van het terrein is ten laste van de promotor. De afgegraven teelaarde wordt opnieuw verwerkt en het overtollige deel wordt afgevoerd.
- Eventuele privatieve tuinen worden machinaal geëgaliseerd met ter plaatse uitgegraven grond. De verdere aanleg is voor rekening van de betreffende koper (fijnnivellering, frezen, aanplanten, enz.).

3.4 *Funderingswerken.*

De promotor zal een grondsondering laten uitvoeren voor de aanvang van de werken. De uitvoering en de wijze van fundering wordt bepaald door het studiebureau stabiliteit.

Werken in beton:

De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De wapeningen worden uitgevoerd volgens de plannen van de ingenieur. Volgens voorschriften van de ingenieur zijn de volgende werken voorzien in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, balken en kolommen, trappen, wanden, vloerplaten in volle gewapende betonplaten, breedvloerplaten of welfsels. Eventuele balken en kolommen welke niet vermeld staan op de architectuurplannen maar wel nodig blijken door de ingenieur stabiliteit, dienen aanvaard te worden door de kopers.

Zuiverheidslaag in ongewapend beton of pvc-folie. Voor het storten van de gewapende funderingsplaten zal, indien noodzakelijk, een betonnen werkvloer aangebracht worden in ongewapend beton, met een dikte van ca. 5 cm.

Funderingen op staal in ongewapend beton worden vast aangedamd in de sleuven en waterpas afgewerkt. De sleuven zullen zuiver zijn en vrij van grondresten.

Putfunderingen in ongewapend beton worden gestort op de vaste grond, volgens plannen of zoals ter plaatse vastgesteld.

Funderingen uit betonblokken worden vol in de mortel vermetseld.

Betonwanden en betonvloeren van de kelders worden ter plaatse gestort volgens aanwijzingen van de architect en het studiebureau stabiliteit.

Waterdichte bepleisteringen, indien van toepassing, worden uitgevoerd in een goed hechtende cementbepleistering volgens de regels van de kunst. De hoekaansluitingen van muren onderling en van muren met vloerplaten worden rond uitgestreken.

De doorgangen van nutsleidingen en de eventuele meterput(ten) worden uitgevoerd op voorschrift van de betreffende nutsmaatschappijen en de wachtbuizen worden in PVC voorzien.

Toegang(en) tot (eventuele) kruipruimte(n) worden voorzien.

Conform de ter zake geldende reglementering wordt op de bodem van de funderingen één of meerdere aardingselectrode(s) geplaatst. De uiteinden komen samen op de plaats waar later de elektriciteitsmeter(s) worden geplaatst.

3.5 *Opgaande metselwerken.*

De opgaande constructie zal in hoofdzaak bestaan uit beton en metselwerken in snelbouw of kalkzandsteen, met dikte volgens plan. Daar waar nodig, alsook voor het opvangen van lateien, worden geprefabriceerde wapeningen ingewerkt. Het eventuele gevelmetselwerk wordt verankerd met speciale spouwhaken.

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipsplatenwanden of metselwerk met aangepaste dikte en/of in volle gipsblokken. De gipsblokken zijn voorzien van tand en groef en worden verlijmd met speciale lijm. Voor de onderste rij en voor sanitaire wanden wordt een waterafstotende samenstelling van de blokken gebruikt. Eventuele wanden in gipsplaten zijn 10 cm dik en worden geplaatst op metalen profielen gevuld met akoestische isolatie, type glaswol.

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd volgens plannen en/of detailtekeningen van de leidende architect. De paramentgevels worden hoofdzakelijk opgetrokken in gevelsteen van eerste hoedanigheid. De kleur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de promotor. De paramentgevels worden uitgevoerd met spouw (spouwbreedte in functie van de aangebrachte isolatie) en worden voorzien van een DPC-folie of gelijkaardig teneinde capillair vocht tegen te gaan.

De nodige openingen voor binnen- en buitenschrijnwerk worden voorzien van lintelen. Het paramentmetselwerk boven openingen voor het buitenschrijnwerk wordt, indien mogelijk, opgevangen door L-vormige profielen in staal, kleur bepaald door de promotor.

3.6 *Buitenbepleistering*

Naast de gevels in gevelsteen wordt er gebruik gemaakt van buitenbepleistering. De kleur en structuur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de promotor.

3.7 *Gevelbekledingen.*

De eventuele gevelbekledingen en gevelafwerkingen worden afgewerkt met gevelbekleding in hout of gevelplaten, type Equitone van Eternit of gelijkaardig op een houten onderstructuur voorzien van de nodige isolatie.

Waar voorzien op het gelijkvloers kunnen gevelbekledingen in steen, beton of agglomeraten voorzien worden. De keuze hieromtrent wordt gemaakt door de architect in samenspraak met de promotor.

Breedte, dikte en grootte zijn volgens de richtlijnen van de leverancier/fabrikant. De verwerking van gevelpanelen gebeurt volgens de voorschriften van de leverancier / plaatser.

3.8 *Voegwerken.*

De promotor heeft, naargelang de stijl van het project, keuze tussen voegloos of gevoegd metselwerk.

Bij voegwerk wordt het gevelmetselwerk uitgekrabd en achteraf gevoegd met een homogene voegmortel bestaande uit grof zand en cement. De kleur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de promotor. Het gevelmetselwerk wordt vakkundig plat en vol gedicht waarna het gevelmetselwerk wordt geborsteld.

In het zicht blijvende opgaande metselwerken (bv. in de ondergrondse verdieping) worden gevoegd.

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de buitengevels worden opgekit met een plastische voeg, indien noodzakelijk, welke aan beide materialen hecht. De kleur wordt door de promotor bepaald.

3.9 *Gewapend en geprefabriceerd beton.*

De uitvoering van de constructiedelen in gewapend en geprefabriceerd beton, zoals daar zijn:

- Kolomzolen en kolommen
- Funderingsbalken
- Draagplaten en welfsels
- Wanden
- Trappen en bordessen - putten - e.a.

wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit, die de funderingswijze, betonsamenstelling, bekistingen, wapeningsstaal, welfsels, e.d. zal specificeren. Waar nodig worden uitzetvoegen voorzien.

Eventuele betondelen, niet vermeld op de architectuurplannen, doch noodzakelijk volgens de stabiliteitsstudie, dienen door de kopers aanvaard te worden.

3.10 *Terrassen.*

Terrassen op volle grond

Terrassen op volle grond worden voorzien op een gestabiliseerde onderlaag. De afwerking gebeurt in klinkers of tegels, naar keuze van de promotor.

Terrassen op verdiepingen

Terrassen op verdiepingen worden afgewerkt, volgens uitvoeringswijze en keuze van de promotor, in sierbeton of met tegels op tegeldragers.

Dakterrassen

De toegankelijke dakterrassen worden afgewerkt met terrastegels, volgens model voorgelegd door de promotor (type Fatstone of gelijkwaardig).

Afvoer van overtollig hemelwater wordt voorzien.

De balustrades van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften inzake hoogte en volgens tekening, uitvoeringswijze en kleur door de architect bepaald.

3.11 *Natuursteen.*

Waar beschreven worden raam- en deurdorpels in blauwe hardsteen voorzien.

Waar beschreven worden gevelplinten en gevelbekledingen uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of prefab-beton.

Aan de binnenzijde van de ramen met borstwering worden raamtabletten in gepolierde marmer of natuursteen of composiet geplaatst met een oversteek van ca. 2 cm t.o.v. de muur.

De deurdorpels tussen gemeenschappelijke hal en de appartementen worden uitgevoerd in marmermozaïek, breedte afhankelijk van de muurbreedte en dikte ca. 2 cm. In het appartement worden verder geen deurdorpels voorzien.

Het materiaal van de raamtabletten en van de deurdorpels wordt gekozen door de architect in samenspraak met de promotor.

3.12 *Dakwerken.*

3.11.1 Platte daken.

De dakbedekking van de platte daken zal samengesteld worden als volgt:

- Er wordt een uitvulling aangebracht bestaande uit schuimbeton of dgl.
- De dakbedekking boven bewoonbare ruimte wordt aangebracht op isolatie, type glasvliesversterkte polyurethaanplaat of gelijkaardig.
- De dakbedekking zelf wordt uitgevoerd met roofing of soortgelijk materiaal.
- Dakrandprofielen en/of muur- en gevelkappen worden voorzien.

Koepels en lichtstraten worden uitgevoerd volgens technische specificatie van de architect.

3.11.2 Dakoversteken en dakafvoeren.

De zichtbare dakafvoeren en dakgoten worden in zink geplaatst, voorzien van de nodige gootbeugels, verbindings- en eindstukken. De zichtbare afvoerbuizen van het dakwater zijn in zink en voorzien van de nodige doormeter. Ingewerkte afvoerbuizen worden uitgevoerd in PE of PP.

Eventuele vrijblijvende wachtgevels worden geïsoleerd en bekleed met kunstleien welke aangebracht worden op een latwerk.

3.13 *Groendaken*

Indien opgelegd door de overheid en voorzien op de plannen zullen groendaken voorzien worden. De groendaken worden aangelegd conform de richtlijnen van de leverancier. In geval van groendaken zal de dakdichting steeds voorzien worden van een wortelwerende laag. Naar keuze van de promotor betreft het een intensief of een extensief dak, al naargelang de toepassing.

3.14 *Rioleringen en putten.*

3.13.1 In volle grond.

Alle rioleringsbuizen worden gelegd in BENOR-gekeurde pvc-buizen (ondergrondse buizen eventueel in PE). Plaatsing in helling. Diameter, koppelstukken en hulpstukken volgens noodwendigheden.

De plaatsing van de rioleringsbuizen, roostergoten en putten (o.a. controle- en sifonputten) wordt op het bouwplan ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal door de aannemer ter plaatse bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie.

Indien de overheid zulks oplegt, plaatst de promotor septische put(ten) uit geprefabriceerd beton, en/of de nodige put(ten) voor hemelwaterrecuperatie, volgens voorschrift opgelegd door de overheid.

De aansluiting op het rioleringsnet wordt in opdracht van of door de promotor uitgevoerd, in overeenstemming met de gemeentelijke voorschriften en bouwreglementen. De aansluitingskosten worden conform dit lastenboek doorgerekend aan de kopers.

3.13.2 In het gebouw.

Alle rioleringsbuizen worden gelegd in BENOR-gekeurde pvc-buizen. Plaatsing in helling met scheiding van alkaliën en fecaliën. Diameter, koppelstukken en hulpstukken volgens noodwendigheden. Klokputten worden voorzien van een stankslot.

3.15 *Isolatiwerken.*

Thermische isolatie

Alle isolatie wordt geplaatst conform de EPB-regelgeving. De EPB-norm voor dit gebouw bedraagt S31 en E40. Alle isolatie wordt voorzien volgens de raadgevingen van de EPB-verslaggever. De promotor streeft de BEN-norm na en stelt een maximum E-peil van E-20 voorop.

Verder voorziet de promotor de nodige isolatie om, daar waar nodig, bouwknopen correct uit te voeren (balken, kolommen, dakranden, ...).

Akoestische isolatie

De plaatsing van de chapevloeren gebeurt volgens het principe van de "vlottende zwevende deklaag". De scheidingswanden tussen de appartementen en tussen de

woningen onderling worden geïsoleerd met vormvaste glaswolplaten, dikte min. 40 mm, type Isover Party-Wall.

De akoestische isolatie van de vloeren tegen contactgeluiden wordt bekomen door het naadloos aanbrengen van een isolerende uitvulling waarop een akoestische mat van 8-9 mm uit polyetherschuim is voorzien. Dit geheel fungeert daarnaast ook als uitvullaag. De te behalen norm werd voorheen reeds gemeld in dit lastenboek.

Vochtisolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert. Dit voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook van alle slagen van de terrasdeuren en de ramen in contact met de buitengevel, alsook met de achtergevel tussen betonbalken en paramentwerk buitengevel en overal waar nodig om het gebouw perfect droog te houden.

3.16 *Buitenschrijnwerken en glas.*

Ramen en buitendeuren

Het buitenschrijnwerk, ramen en buitendeuren, wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De kleur wordt bepaald door de promotor in samenspraak met de architect.

De ramen zijn voorzien van een ingebouwde sluiting. Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, naargelang de aanduiding op de gevelplannen. De opendraaiende en/of schuivende delen zijn voorzien van speciale tochtbanden.

In de slaapkamers is er telkens één opendraaiende vleugel voorzien van een kipsysteem, uitgezonderd in geval van brandwerende raamkozijnen.

Er worden geen doorgaande krukken of sloten voorzien op de ramen.

Alle voegen rondom het buitenschrijnwerk, worden aan de binnenkant vakkundig gedicht met rotswol of PU-schuim.

De ramen worden geplaatst op dorpels. Volgens keuze in ontwerp en uitvoering betreft het dorpels in natuursteen, beton of aluminium. Aluminium dorpels worden voorzien met voldoende oversteek en helling.

De gemeenschappelijke inkomdeuren worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van trekker aan de buitenzijde, kruk aan de binnenzijde, elektrisch slot en deurdranger.

De eventuele dakvlakramen zijn handbediende wentelende ramen in hout en worden uitbekleed in MDF-plaat of gipsplaat om te schilderen.

In alle ramen plaatst de promotor superisolerend, dubbel, helder glas. K-waarde 1,0 W/m²K.

Garagepoorten

De hoofdinrit wordt afgesloten met een algemene garagepoort met elektrische bediening, sectionaalpoort. De poort is geautomatiseerd met afstandsbediening. Er wordt 1 afstandsbediening per parkeerplaats voorzien. Tevens is de poort aan de buitenzijde van

het gebouw van een sleutelcontact voorzien, zodat toegang met sleutel, zonder afstandsbediening mogelijk is. De poort kan aan de binnenzijde eveneens via een drukschakelaar geopend worden. Tevens is een rood-groenlichtsignalisatie voorzien met signalisatie aan de in- en uitrit van de helling.

In de kelder zijn standaard open parkeerplaatsen – zonder garagepoort – voorzien.

4 AFWERKINGEN

4.1 *Bepleisteringswerken.*

Alle wanden en plafonds van de bewoonbare lokalen, alsook van de traphal vanaf gelijkvloers tot de hoogste verdieping, worden glad afgewerkt en zijn, behoudens schuur- en plamuurwerk, schilderklar. De te bepleisteren wanden waarop muurtegels geplaatst worden, zullen ruw afgewerkt worden met een cementpleister.

Het pleisterwerk wordt in één laag bezijden en bovenaan de openingen van het buitenschrijnwerk, om de hoek doorlopend, aangebracht tot tegen het raam- of deurkozijn.

De vlakke betonnen wanden en alle plafonds worden voorzien van een dunpleister. Gipsblokken, kalkzandsteen en gipsplaten worden niet bepleisterd. Deze worden na plaatsing glad afgewerkt (finishing).

Schuine of ronde vlakken of houten constructies worden afgewerkt met gipskartonplaten en/of bepleistering op metalen drager (type Stucanet of gelijkaardig).

Aan de te plafonneren hoeken worden hoekprofielen ter bescherming geplaatst.

De muren en plafonds in de kelderverdiepingen worden niet bepleisterd noch geschilderd, doch waar nodig gevoegd.

4.2 *Dekvloeren.*

Gewone dekvloeren (chape).

Alle bewoonbare lokalen worden voorzien van een machinaal bekomen rijnzand/cement chape, dikte min. 70 mm. In functie van de vloerverwarming.

Daar waar nodig wordt rond de chape een contactgeluidsisolatie gelegd, type ethafoam of dgl., conform de huidige van toepassing zijnde regelgeving.

Wapening in de chape, randstroken en uitzetsneden worden voorzien waar nodig.

4.3 *Bevloeringen.*

4.3.1 Tegelvloeren, parket.

In de gemene delen is de trapbekleding voorzien in een eerstekeus vloertegel, natuursteen of marmeragglomeraat. De tegelbevloering van de gemeenschappelijke hallen en bordessen wordt eveneens voorzien in natuursteen, marmeragglomeraat of aangepaste vloertegels.

De evacuatietrapp van de kelderverdieping naar het gelijkvloers wordt uitgevoerd in zichtbeton met treden met antislipneus.

In de private delen worden overal tegelvloeren voorzien, behalve in de slaapkamers, desgevallend nachthal, dressing en bureau. De vloeren kunnen gekozen worden uit een zeer breed gamma van diverse kleuren bij de door de promotor aangeduide leverancier.

De particuliere aankoopprijs (handelswaarde) bedraagt: 30,00 € per m², excl. BTW. De plaatsing is voorzien en wordt uitgevoerd door de bouwpromotor, desgevallend rekening houdende met wat hierna volgt.

Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden.

Tegelvloeren worden gekleefd op de chape en worden geplaatst in gewoon recht verband. Indien nodig worden uitzetvoegen voorzien. De tegels worden ingevoegd met een standaard grijs zand/cementmengsel. Speciale kleuren of producten maken deel uit van een verrekening.

Verrekeningen volgens de keuze van de tegels zullen berekend worden volgens de totale benodigde hoeveelheid, met inbegrip van afval van verzagen, versnijden en dgl.

De promotor behoudt zich het recht voor om voorbehoud te maken, inzake de aard, plaatsing en/of legpatroon van de gekozen tegel en zal desgevallend een verrekening toepassen. Dit geldt onder andere voor vloerformaten groter dan 45x45 cm, kleiner dan 30x30 cm en diktes groter dan 1,5 cm, gegerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen, enz.

Onder de bad- en douchekuip worden geen vloertegels geplaatst.

Parket is mogelijk in zoverre de stand der werken dit nog toelaat, in overleg met de promotor en mits verrekening.

4.3.2 Laminaat.

In de slaapkamers, desgevallend nachthal, dressing en bureau, wordt door de promotor een laminaat voorzien voor een aankoopprijs (handelswaarde) van 30,00 € per m², excl. BTW. De plaatsing geschiedt volgens voorschrift van de betreffende onderaannemer. Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden.

4.3.3 Plinten.

Overall waar laminaat gelegd wordt, zijn rechte houten schilderplinten voorzien aankoopprijs 5 euro per lm excl. BTW. (handelswaarde). Deze plinten zijn met een grondlaag afgewerkt.

Overall waar tegelvloer voorzien is zonder muurtegels, worden bijpassende stenen plinten geplaatst. Particuliere aankoopprijs (handelswaarde): 9 euro, excl. BTW, per lopende meter stenen plint.

4.3.4 Andere bevloeringen.

De ondergrondse verdieping wordt voorzien van een industriële gepolierde betonvloer.

4.3.5 Algemeen.

Aangezien de plaatsing van zachte vloerbekledingen, laminaat, parket, e.d. afhankelijk is van de droogtijd van de chape kan de uitvoeringstermijn hierdoor opgeschoven worden.

4.4 ***Wandbekleding.***

Deze worden voorzien: in de badkamer en desgevallend in het wc tot ca. halve muurhoogte. In de keuken worden geen wandtegels voorzien. Er is per appartement/woning 20 m² wandtegels voorzien.

De wandtegels kunnen gekozen worden uit een zeer breed gamma van diverse kleuren.

De particuliere aankoop prijs (handelswaarde geafficheerd in de toonzaal) bedraagt: 30,00 € per m², excl. BTW. De plaatsing is voorzien en wordt uitgevoerd door de bouwpromotor, desgevallend rekening houdende met wat hierna volgt.

Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden.

De tegels worden gekleefd en worden geplaatst in gewoon recht verband. Schuine vlakken worden niet bekleed. De wandtegels worden met standaardwit waterdicht voegsel ingewassen. Andere kleuren maken deel uit van verrekening.

Verrekeningen volgens de keuze van de tegels zullen berekend worden volgens de totale benodigde hoeveelheid, met inbegrip van afval van verzagen, versnijden en dgl.

De promotor behoudt zich het recht voor om voorbehoud te maken, inzake de aard, plaatsing en/of legpatroon van de gekozen tegel en zal desgevallend een verrekening toepassen. Dit geldt onder andere voor tegelformaten groter dan 30x40 cm, kleiner dan 20x20 cm en diktes groter dan 1,5 cm, gerectificeerde tegels, afwijkende plaatsingspatronen, enz.

4.5 *Trappen.*

Gemene delen.

De trappen worden uitgevoerd in beton met een metalen/ALU/RVS leuning. Bevloering van de trappen: zie bevloeringen.

4.6 *Binnenschrijnwerken.*

4.6.1 Gemene delen.

De deuren van de gemene delen zijn vlakke schilderdeuren welke conform de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerend worden uitgevoerd.

4.6.2 Private delen.

Alle binnendeuren, behalve de deur tussen living en inkomhal, zijn standaarddeuren om te schilderen, type tubespaan, volgens voorgelegde modellen. Aan deze binnendeuren worden voorzien: 3 scharnieren, een baardslot en 2 krukken.

De deur tussen de inkomhal en living is voorzien in gehard helder glas 8 mm dikte met deuromkasting en deurlijsten in hout, te schilderen. Deze deur is aan beide zijden voorzien van een deurknop of -kruk in alu.

De private inkomdeur van elk appartement is een vlakke schilderdeur met brandweerstand EI130 en wordt uitgerust met meerpuntssluiting en cylinderslot, trekker met vaste knop en niet-afschroefbare slotplaat langs de zijde van de traphal en 1 kruk langs de binnenzijde. Omwille van de uniformiteit van het gebouw kan deze deur niet gewijzigd worden, tenzij mits uitdrukkelijk akkoord van de promotor.

Alle deuromlijstingen zijn om te schilderen.

Buizen voor afvoeren en ventilatie worden afgekast met een afkasting in MDF-plaat of gipsplaat om te schilderen. De afkasting is ca. 2 cm hoger en breder dan de buizen. Standaard worden geen verlaagde plafonds voorzien, tenzij op eigen initiatief van de promotor. In de bergingen van de appartementen/woningen zijn geen afkastingen of verlaagde plafonds voorzien.

5 TECHNIEKEN

5.1 *Lift(en).*

De lift(en) hebben een grootte en hefvermogen volgens de beschikbare koker en hebben een stopplaats en roepknoppen op elke te bedienen verdieping.

De kooi wordt bekleed met inox, gelakte staalplaat of formica-panelen en is automatisch sluitend met schuifdeuren.

De door de promotor aangestelde firma, belast met de plaatsing van de lift, levert een waarborg van minimum 6 maanden, tegen alle gebreken van materialen, constructie en plaatsing, vanaf de dag van de aanvaarding van de lift door de promotor.

De gehele liftinrichting dient te beantwoorden aan de huidige van kracht zijnde reglementen en voorschriften.

De lift wordt uitgerust met een telebewakingssysteem, waardoor de lift permanent in bewaking kan genomen worden en waarbij er onmiddellijk – via telefoon – contact gelegd kan worden met een centrale dispatching in geval van panne.

De abonnementsaanvraag voor de oproepmodule voor de lift(en) gebeurt door de promotor op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

5.2 *Ventilatie en schouwen.*

Opgaande rook- en luchtkanalen worden uitgevoerd in geprefabriceerde, schouwsystemen of kanalen in metaal, bovendaks voorzien van de nodige afdekkingen.

Eventuele verluchtungsleidingen door het dak worden uitgevoerd in PE. De kelder wordt verlucht volgens keuze van de promotor.

Verluchtungen door buitenmuren worden uitgevoerd in PVC of PE en voorzien van de nodige afdekkingen.

Om een gezond binnenklimaat te bewerkstelligen, wordt voorzien in een ventilatiesysteem, volgens EPB-regelgeving. De promotor opteert, in overleg met de EPB-verslaggever voor een performant systeem. In dit project wordt gekozen voor een vraaggestuurd C-systeem. Voor de appartementen langs de Weeldestraat wordt, in functie van akoestisch comfort, gekozen voor een D-systeem.

Door de koper geplaatste droogkasten moeten verplicht van het type zelfcondensatie zijn.

5.3 *Sanitair.*

5.3.1 Afvoeren.

De afvoerbuizen van badkamer en keuken zijn te plaatsen in BENOR-gekeurde pvc-buizen of PE-buizen van de vereiste diameter, nodig voor een goed functioneren van het geheel.

De afvoerbuizen van de wc zijn eveneens voorzien in BENOR-gekeurde pvc-buizen of PE-buizen.

5.3.2 Toevoerleidingen.

De toevoerleidingen voor water zijn voorzien in koper of kunststof van de vereiste diameter, vertrekkende van een collector en de individuele hoofdtoevoerleiding wordt voorzien van een centrale afsluitkraan in het appartement.

Leiding voor warm water is voorzien, vertrekkende van de warmtepomp naar de badkamer en de keuken.

Lavabo's, en spoeltafel zijn voorzien van afzonderlijke afsluitkranen.

Aan de gemeenschappelijke watermeter wordt een dienstkraan met koud water voorzien voor gemeenschappelijk gebruik.

5.3.3 Regenwaterrecuperatie.

Indien een regenwaterrecuperatie door de overheid opgelegd wordt, worden de nodige toevoerleidingen met regelkranen, tussenmeters en pompen eveneens voorzien, zodat de betreffende sanitaire voorzieningen kunnen gevoed worden. Met tussentellers wordt het effectieve verbruik gemonitord, zodat een correcte afrekening van waterverbruik voor deze appartementen mogelijk is.

5.3.4 Sanitaire toestellen.

De volgende voorzieningen worden in principe geplaatst. Deze opsomming is indicatief, afwijkingen zijn mogelijk in functie van de feitelijke situatie en volgens type appartement:

1 ligbad (en/of douche in sommige appartementen indien standaard door de promotor voorzien) volgens de feitelijke situatie,

1 badmeubel, opstelling afhankelijk van het type appartement en voorzien van minstens 1 lavabo, onderkast, spiegelpaneel met verlichting en schakelaar, 1 wc (of 2 in sommige appartementen cfr. indelingsplannen), 1 handwaslavabo.

Gootsteen en keukenkraan worden voorzien door de leverancier van de keuken.

Alle apparaten worden aangesloten volgens de laatste richtlijnen van de waterleverende maatschappij en voorzien van het nodige kraanwerk en hulpstukken voor een goede werking van het geheel. De kranen zijn van het type ééngreepsmengkraan. Voor bad of douche wordt een thermostatische kraan voorzien.

De voorziene particuliere aanschafwaarde bedraagt

- 3.200 euro, excl. BTW voor appartementen met 1 slaapkamer
- 3.400 euro, excl. BTW voor appartementen < 100 m² met 2 slaapkamers;
- 3.600 euro, excl. BTW voor appartementen >= 100 m² met 2 en/of 3 slaapkamers;

Voor appartementen met , volgens verkoopplan, extra douchekamer en/of toilet wordt de particuliere aanschafwaarde verhoogd met 750 euro excl. BTW voor de douchekamer en 350 euro excl. BTW voor een extra toilet.

Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden.

De binnenleidingen worden vanuit (een) collector(en) verdeeld.

In de natte bergplaats van de appartementen is een aansluiting voorzien voor een wasmachine en in de keuken is een koppelstuk voor aanvoer koud water en afvoer voorzien voor vaatwasautomaat.

5.4 *Vaste meubilering.*

5.4.1 Keuken.

De keukenkasten worden in opdracht van de promotor geleverd en geplaatst door een door de promotor aan te duiden leverancier. De op de plannen ingetekende keuken is louter informatief. De vermelde budgetten omvatten zowel de levering als de plaatsing van de kasten, afwerkingen en toestellen.

De voorziene particuliere aanschafwaarde voor keukenkasten en toestellen bedraagt

- 6.250 euro, excl. BTW voor appartementen met 1 slaapkamer
- 6.750 euro, excl. BTW voor appartementen < 100 m² met 2 slaapkamers;
- 8.000 euro, excl. BTW voor appartementen ≥ 100 m² met 2 en/of 3 slaapkamers;

De kopers dienen verplicht een recirculatie-dampkap te kiezen, er wordt geen afvoerbuis voor de dampkap voorzien. Deze voorziene waarde is een minimumwaarde die dient besteed te worden. Keukenkasten en desgevallend toestellen dienen bij dezelfde, door de promotor aangestelde, leverancier afgenomen te worden.

Standaard zijn volgende aansluitingen voorzien (aan- en afvoeren, elektrische voorzieningen): aan- en afvoer van koud en warm water gootsteen + aansluitstuk vaatwasser; stopcontact voor vaatwasser, koelkast, dampkap, microgolfoven, elektrische aansluiting voor kookplaat.

5.4.2 Vestiairekasten en vaste kasten.

Niet voorzien.

5.5 *Centrale Verwarming - warmtepomp.*

De installatie is individueel en voorzien met een warmtepomp, type lucht-water.

Voordelen van een warmtepompsysteem:

- Hernieuwbare energie
- Lage energiekost
- Quasi energieneutraal in combinatie met PV-zonnepanelen
- Hoog rendement voor verwarming
- Lange levensduur
- (top-) koeling mogelijk
- geen CO₂ uitstoot

De individuele warmtepompen zijn split-systemen. Een gedeelte van de warmtepomp staat in de berging van het appartement en elke warmtepomp is verbonden met een individuele buitenunit op het dak. Naast economische en ecologische verwarming zijn de warmtepompen ook geschikt voor vloerkoeling in de zomermaanden.

De warmtepomp heeft door de combinatie met de voorziene individuele PV-installatie een laag energieverbruik.

Het sanitair warm water voor de badkamer en de keuken wordt eveneens door de warmtepompinstallatie geproduceerd op een temperatuur van ± 50° C.

Het sanitair warm water voor de badkamer en de keuken wordt eveneens door een warmtepompinstallatie geproduceerd op een temperatuur van ± 50° C.

De verwarming in de appartementen/woningen geschiedt via vloerverwarming vertrekkende in verschillende kringen vanaf een collector. Voor de badkamer kan optioneel bijkomend een elektrische handdoekradiator voorzien worden.

De volledige centrale verwarmingsinrichting is berekend om bij een buitentemperatuur van - 10° C de volgende gegarandeerde temperaturen te bereiken:

- Living: 22° C
- Keuken: 20° C
- Slaapkamers: 18° C
- Badkamer: 24° C

De vloerverwarming worden volgens studie van de installateur voorzien.

5.6 *Elektrische voorzieningen.*

5.6.1 Gemene delen.

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/de meterloka(a)l(en). Het zekeringenbord van de gemeenschappelijke delen wordt eveneens in dit/deze loka(a)l(en) geplaatst.

De leidingen worden in principe zoveel als mogelijk blind weggewerkt. In de kelderverdieping en in garages en overdekte parkeerplaatsen kunnen de leidingen ook in opbouw geplaatst worden.

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

De traphal van gelijkvloers tot dakverdieping wordt voorzien van de nodige lichtpunten, bediend met verlichte schakelaars of sensoren op aparte minuterie.

De gang van gelijkvloers naar kelderniveau en de gemeenschappelijke gangen in de kelder worden voorzien van de nodige lichtpunten, bediend met verlichte schakelaars op aparte minuterie of bediend met sensoren.

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

Aan elke inkomdeur van elk appartement is een beldrukknop voorzien.

De verlichting van de garage-inrit wordt gestuurd door een bewegingssensor.

In de parkeerkelder en bij overdekte parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau wordt de nodige functionele gemeenschappelijke verlichting voorzien in overleg met het studiebureau technieken.

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.)

5.6.2 Private delen.

De volgende elektrische inrichting wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en conform de ter zake geldende reglementering op de elektrische installatie. De keuring gebeurt door een door de overheid erkend controleorganisme.

Schakelkast 25 amp. voor meter 3 x 25 amp.

Alle leidingen worden in pvc-buis of flexibel geplaatst, type opbouw of inbouw. De stopcontacten en schakelaars zijn voorzien in het type Niko PR20 ivoorkleur, of gelijkaardig.

De volgende voorzieningen worden in principe geplaatst. Deze opsomming is indicatief, afwijkingen zijn mogelijk in functie van de feitelijke situatie:

5.6.2.1 *Living.*

- 5 enkele en 2 dubbele stopcontacten
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar enkel richting en 2 schakelaars dubbele richting
- Aansluitpunt UTP en aansluitpunt voor kabeldistributie
- Aansluitpunt voor telefoon
- Binneninstallatie videofoon met deuropener gelijkvloers.

5.6.2.2 *Keuken.*

- 1 plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 voeding voor lichtpunt onder de hangkasten met schakelaar
- 1 stopcontact voor koelkast en 2 stopcontacten voor oven (microgolf en/of oven in kolomkast)
- 1 dubbel en 1 enkel stopcontact boven werktabelt
- 1 stopcontact of aansluitdoos voor inbouw kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact

5.6.2.3 *Technische berging.*

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasautomaat
- 1 stopcontact voor droogkast
- Zekeringenbord
- 1 stopcontact
- Doorverbinding telefoon en kabel naar de living
- 1 stopcontact modem
- 1 stopcontact voor warmtepompinstallatie
- 1 stopcontact voor ventilatie-unit (indien van toepassing)

5.6.2.4 *Zolder dakappartement (indien voorzien).*

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact

5.6.2.5 *Inkomhal en/of nachthal.*

- 1 of meerdere lichtpunt(en) met 2 schakelaars dubbele richting
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder

5.6.2.6 *Per slaapkamer.*

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 3 stopcontacten
- indien 1 of 2 slaapkamers: in de grootste slaapkamer: lege wachtbuis ten behoeve van UTP of kabel distributie, voorzien van blinde afdekplaat
- indien 3 slaapkamers: in de gemene muur per 2 slaapkamers: lege wachtbuis ten behoeve van UTP of kabel distributie, voorzien van blinde afdekplaat

5.6.2.7 *Badkamer.*

- 1 voeding voor spiegelkast
- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

5.6.2.8 *WC.*

- 1 lichtpunt met schakelaar

5.6.2.9 *Terrassen.*

- Elk terras: 1 lichtpunt met schakelaar binnen

5.6.2.10 *Individuele of collectieve PV-Installatie.*

- Voor elk appartement is een individuele of een aandeel in de collectieve PV-installatie voorzien. Deze installatie is via een omvormer verbonden met de individuele elektriciteitsmeter van het appartement of met de gemeenschappelijke meter.

5.6.2.11 *Kelderberging.*

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact

De gehele privatieve elektrische inrichting kan – indien de stand van de werken zulks toelaat – besproken en aangepast worden volgens bestek van de betreffende onderaannemer.

6 DIVERSEN

6.1 *Schilderwerken.*

Vanaf het gelijkvloers worden de muren en plafonds van de inkomhal, de liftgangen, de traphal en de onderzijde van de trapsledes in éénzelfde kleur geschilderd. De kleur wordt bepaald door de promotor. Geen schilderwerken in de liftmachinekamer(s), meterlokal(en), technische bergingen en garage.

Gemeenschappelijke deuren, liftdeuren, trapeuningen worden eveneens geschilderd.

Alle schilder- en/of behangwerken in de private delen zijn ten laste van de resp. koper.

De private inkomdeur zal op kosten van de promotor langs beide zijden geschilderd worden in een kleur die door de promotor (in samenspraak met de architect) zal gekozen worden.

6.2 *Omgevingswerken.*

6.2.1 Eventuele wegenis.

De opritten van het gebouw worden aangelegd in waterdoorlatende betonklinkers of gelijkwaardig.

De overige wegenissen en verhardingen op het terrein worden uitgevoerd in betonklinkers of waterdoorlatende verharding, volgens keuze van de promotor en conform de wettelijke voorschriften volgens de stedenbouwkundige vergunning.

Er worden tevens de nodige afvoerputten voorzien voor afvoer van het hemelwater, welke aangesloten worden op de riolering.

6.2.2 Tuinaanleg – gemeenschappelijke bijgebouwen.

De eventuele gemeenschappelijke tuin(en) en gemeenschappelijke platte groendaken worden door de promotor aangelegd in het plantseizoen van zodra de weersomstandigheden dat toelaten. Aanleg volgens plan van de promotor.

Gemeenschappelijke bijgebouwen (fietsenbergingen – vuilnislokalen - ...) worden steeds CASCO afgewerkt. Indien deze lokalen in buitenruimte staan, behoren ze niet tot het thermisch beschermd volume. De lokalen worden afgewerkt volgens aanwijzingen van de promotor in overleg met de architect.

De eventuele private tuinen worden genivelleerd. Verdere aanleg van private tuinen is niet voorzien.

6.2.3 Raamgarneringen – zonwering.

De gevels moeten het uitzicht bewaren zodat de standing van het gebouw gevrijwaard blijft.

Glasgordijnen moeten van een transparant lichte kleur zijn en de gehele hoogte en breedte van de vensters bestrijken. Dit geldt uiteraard niet voor de overgordijnen.

Zonnetenten, rolluiken, vliegenramen en –deuren en screens zijn niet voorzien. De plaatsing ervan maakt het voorwerp uit van een beslissing van de algemene vergadering van de VME en dienen desgevallend uitgevoerd te worden op kosten van iedere individuele eigenaar. In voorkomend geval dienen deze éénvormig van kleur en type te zijn, d.w.z. de profielen moeten van dezelfde kleur zijn als de raamprofielen. Kleur en type worden bepaald door de VME.

6.3 *Brandwerende elementen – brandveiligheid en signalisatie.*

Inzake brandbeveiliging worden de wettelijke voorschriften gevolgd, zoals o.m. brandwerende afkastingen, deuren met brandweerstand (REI), muurhaspels en/of brandblusapparaten, noodverlichting, rookkoepels, specifieke rook-, warmte- en brandbestrijding in de kelder RWA, rookmelders, pictogrammen, e.d. Uitvoering volgens de geldende en opgelegde voorschriften op datum van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6.4 *Huisnummering.*

Huisnummers en busnummers worden toegewezen door de overheid.

De promotor zorgt ook voor een gestileerde belettering op de inkomdeuren van het gebouw met de naam van het gebouw.

De nummering en de markering van de parkings worden geschilderd alsook de eventuele richtingaanduidingen.

Lastenboek opgemaakt op 17 12 2020, wijzigingen na deze datum voorbehouden.

Ondertekend document bij de verkoopovereenkomst te voegen, samen met een kopie van het bouwplan van het betreffende

- App. nr./woning
- Parking nr.
- Berging nr.
-

Voor akkoord met de gehele inhoud van dit document,
te op/...../.....,

De klant

De promotor

Vanhout Projects nv
Lammerdries 12
2440 GEEL

