

Residentie 'Houtbay'

Mechelsebaan 27 te Duffel

Commerciële lastenboek



Moderne appartementen die voldoen aan de norm van 2030.

" E-peil 20 !! "

APART
— REAL ESTATE +

info@apartrealestate.be

1. Voorafgaande opmerkingen

1.1. Algemeen

De gegevens vermeld in huidig document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorzien bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de bouwaanvraag (2018).

De bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen met de nodige keuringslabel zoals CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC, CEBEC naargelang het toepassingsgebied.

Met betrekking tot de aangekochte zone zullen materialen die niet bepaald zijn in het lastenboek door de bouwheer steeds aan de koper ter goedkeuring voorgelegd worden, in functie van de vooropgestelde budgetten. Indien er een prestatie voorgeschreven wordt (bv. de U-waarde van een dak), behoudt de bouwheer het recht het materiaal te kiezen voor zover dit aan de voorgeschreven prestatie voldoet.

De verkoopplannen zijn een aanduiding naar een mogelijke indeling van de appartementen.

De voorgeschreven beschrijving betreft de standaard afwerking en uitrusting van de woning.

Indien de gevraagde wijzigingen door de koper goedgekeurd worden, zullen deze pas uitgevoerd worden na bevestiging per mail en/of schriftelijke overeenkomst.

1.2. Plannen

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de uitvoeringsplannen van architectenbureau ARVO Architectuur, Vorm & Omgeving en volgens lastenboek en de regels van goede uitvoering, met nieuwe materialen van goede kwaliteit.

De plannen van de appartementen welke aan de koper overhandigd werden dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving van dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit 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 aanzien te worden als 'circa' maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve, technische of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De wijzigingen zullen echter nooit de kwaliteit van de materialen, de architectuur en het genot van de reeds verkochte onroerende goederen in het gedrang brengen.

De verkoper heeft het recht de plannen te wijzigen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals beschreven in dit bestek. Eventuele uitzonderingen, afwijkingen dienen expliciet in het bestek genoteerd worden en ondertekend door de verkoper om geldig te zijn.

1.3. Kosten

Zijn ten laste van de koper:

- De kosten van de akte van aankoop omfattend onder meer registratierechten op de grondwaarde en BTW op de constructie, het ereloon van de notaris, deelname in de kosten van de basisakte.
- De BTW: op de bijwerken indien kopers er besteld hebben.
- De belastingen verschuldigd aan Stad, Provincie, Gewest in voege vanaf de dag der verlijden der akte en die niet bepaald ten laste zijn van de bouwheer.
- De studie-, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas elektriciteit, telefoon en TV-FM distributie. Deze kosten worden voorgeschoten door de bouwheer. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen.

1.4. Materialen

De verkoper heeft het recht andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegenen die in het bestek voorkomen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers enzovoort.

1.5. Handelswaarde

Onder 'Handelswaarde' dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, materiaal geleverd op de werf.

De opgegeven waarde is exclusief de plaatsingskost met uitzondering van het sanitair en de keuken waarvan de plaatsingskosten in de opgegeven prijs zijn inbegrepen.

1.6. Erelonen architect, ingenieur, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator

De erelonen van de architect, de ingenieur, de EPB-verslaggever en de veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen (in zoverre mogelijk en toegestaan), kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

De EPB-verslaggeving, de veiligheidscoördinatie, de stabiliteitsstudie en studie technieken worden uitgevoerd door [Peritas](#).

1.7. Nutsvoorzieningen

Alle studie-, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, verbruiks-, keurings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, tv-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen deze kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen op voorlegging van een factuur. Naast deze kosten komt er nog een coördinatievergoeding van 20% aangerekend door de bouwheer op deze kosten nutsleiding.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden gevraagd en die door onze aannemers in de schachten op voorhand worden aangelegd.

1.8. Documentatie en stalen van materialen

Documentatie en stalen van alle lagere beschreven materialen zijn ter inzage bij de verkoper en/of de betrokken toonzalen.

De koper zal de afwerkingsmaterialen (keuken, sanitaire toestellen, vloer- en muurtegels) kiezen bij de door de bouwheer aangegeven onderaannemers (zie bijlage).

1.9. Wijzigingen door de kopers

Slechts de wijzigingen toegelaten volgens lastenboek zullen aanvaard worden.

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect/ingenieur hierover zijn akkoord geeft en volgens de richtlijnen van het lastenboek.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van de gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelingen toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Op alle toegestane veranderingswerken wordt – behalve de meerwerken op keukeninrichting, tegelwerken en accessoires in de badkamer – naast de kost van de aannemer, een coördinatievergoeding van 20% aangerekend door de bouwheer op deze meerwerken.

De koper moet deze wijzigingen goedkeuren 7 dagen na ontvangst hiervan.

Indien geen akkoord bereikt wordt over deze lijst van afrekeningen en de planning in gedrang komt, zal de woning standaard uitgevoerd worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

De koper zal zelf verantwoordelijk zijn voor de eventuele termijn verlenging die deze meerwerken veroorzaken.

De bouwheer heeft het recht een voorschot te vragen van 50% op het bedrag van de meerwerken bij het plaatsen van de bestelling.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten zelf of door derden werken uit te voeren op de werf vòòr de voorlopige oplevering.

Indien om zeer uitzonderlijke omstandigheden de koper een gedeelte (max 10%) van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper tot maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal als minwerk ingeschreven worden in de Voorlopige Verrekening der Meerwerken. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/bouwheer uit het contract genomen kunnen worden. Minprijzen op de vooropgestelde budgetten voor keuken, sanitair en tegelwerken worden niet in rekening gebracht.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzicht van de koper voor wat betreft zijn werk. D.w.z. dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

1.10. Bezoek van de werf

De kopers of hun afgevaardigden mogen niet op de werf gaan zonder de toestemming van de bouwheer. Indien zij dit negeren zullen zij verantwoordelijk zijn voor de ongevallen die zij kunnen hebben, zonder enig verhaal tegen de bouwheer en/of aannemers en/of architect en/of veiligheidscoördinator.

De koper kan steeds een aanvraag doen bij de bouwheer voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van een vertegenwoordiger van de bouwheer.

1.11. Opleveringen

Privatieve gedeelten:

Zodra de privatieve gedeelten van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij, hetzij nog niet, hetzij niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van bedoeld proces-verbaal, na betaling van het nog openstaande saldo en na verrekening van eventuele meerwerken zal de levering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels.

De opleveringsdatum wordt richtgevend vermeld in het verkoopcontract.

De bouwheer zal deze datum respecteren, tenzij onvoorziene omstandigheden hem belemmeren.

Bij weigering van bepaalde werken (bij een bedrag hoger dan €1.250,00 per woning) door de koper zal de bouwheer het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie van de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zicht meebrengt.

Dit zal voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering. Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van €1.250,00 niet overschrijden en de goede werking van de woning niet in het gedrang brengt, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren en hij zal het saldo verschuldigd zijn.

Deze aanvaarding van de voorlopige oplevering is de voorlopige aanvaarding. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10-jarige verantwoordelijkheid.

De definitieve aanvaarding zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige aanvaarding.

1.12. Opkuis

De woning zal door de bouwheer bezemschoon opgeleverd worden, d.w.z. vrij van enig werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om de woning te kunnen betreden, zal de koper (op eigen kost) een grondige opkuis van de woning moeten uitvoeren.

2. Technische beschrijving

2.1. Afbraak en voorbereiding van de werken

Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning.

De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen.

De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

Voorlopige afsluiting

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen. De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.2. Ondergrondse ruwbouwwerken

Grondwerken

De uitgravingen gebeuren machinaal tot op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen of de funderingsplaten, rioleringen en putten gelegen onder het maaiveld.

De aanvullingen rond het gebouw gebeuren met zorg en na voldoende harding van de uitgevoerde constructies en met grond afkomstig van de uitgraving.

Aansluitend op het 'Algemeen reglement op de elektrische installatie' wordt een aarding lus aangebracht.

Indien noodzakelijk om de werken in het droge te kunnen uitvoeren zal een bronbemaling aangebracht worden.

Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van het ingenieursbureau Peritas, die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bij belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften van de Gemeentelijke diensten.

De binnenriolering, de regenafvoerbuizen en verluchtingsbuizen en hun hulpstukken bestaan uit kunststof (PVC/PE), Benor gekeurd die borg staan voor reukvrije dichtingen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren.

Conform de Gemeentelijke Bepalingen wordt een septische put, een regenwaterput en een infiltratievoorziening (indien de constructie dit toelaat) geplaatst.

Doorvoeren en aansluitingen van nutsleidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de bevoegde diensten.

De keuring van de riolering wordt uitgevoerd op initiatief van de bouwheer, maar de kosten van deze en andere keuringen vallen ten laste van de koper.

2.3. Bovengrondse ruwbouwwerken

Beton

Vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de studie van het ingenieurbureau. Waar mogelijk worden prefab-elementen aangewend. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief.

Alle diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of i.f.v. thermische redenen en dit naargelang de keuze van gebruikte materialen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen terzake.

Studie beton en staal worden uitgevoerd door de ingenieur aangesteld door de bouwheer: ingenieurbureau Peritas.

Bouwwerken in staal

Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake.

Kolommen en liggers overeenkomstig studie ingenieur. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief.

Alle diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of i.f.v. thermische redenen en dit naargelang de keuze van gebruikte materialen.

Stalen onderdelen die buiten staan worden gegalvaniseerd of gemetalliseerd en gemoffeld.

Bovengrondse constructie

De buitengevels worden uitgevoerd met een dragend binnenspouwblad in snelbouwsteen / silicaat / betonwand / betonblokken cfr de eisen van het studiebureau.

Baksteen, gevelbekleding in hout en beplating, prefabbeton terrassen worden aangewend als gevelmaterialen. Het type gevelsteen of -bekleding, verband en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect. De mortels en/of lijmen zijn aangepast aan de aard

van het metselwerk. Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in dragend metselwerk, de

niet-dragende

binnenwanden worden uitgevoerd in niet-dragend metselwerk (metselwerk in snelbouwsteen, silicaat / betonwanden / betonblokken / gipsblokken). Voor zichtbaar blijvend

metselwerk gebruikt men eenzelfde type steen doch zonder zichtbare esthetische gebreken.

De dikte van de muren zal afhankelijk zijn van de definitieve uitvoeringsplannen en wordt bepaald door de fabrikant in samenwerking met de Architect en Ingenieur aan de hand van het draagvermogen, thermische en akoestische eigenschappen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief.

De diktes en type van de isolatie worden bepaald zodat de woningen voldoen aan de EPB-wetgeving en de geldende normen.

Waterdichte isoleerlagen worden aangebracht daar waar noodzakelijk. Dorpels zijn in blauwe

hardsteen volgens aanduiding op de plannen. De ramen in een gevelvlak niet in steen opgericht, hebben een aluminium dorpel.

Kokers voor de technieken, verluchtingen, afvoerleidingen worden gemetseld in hetzelfde materiaal als de binnenmuren of in MDF afgekast. De afmetingen van deze kokers kunnen wijzigen in functie van de definitieve studie van de technieken.

Dakwerken

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte dakheid. De daken worden uitgevoerd met voldoende helling. Waar nodig worden dakranden voorzien.

De hellende daken worden uitgevoerd met zinken, pvc of gelijkwaardige dakheid.

Dakkolken en terraskolken worden voorzien waar noodzakelijk. De nodige regenwaterafvoeren in zink zijn voorzien om het dakwater te kunnen afvoeren naar de riolering.

Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten in muren of in plafond door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

2.4. Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in PVC of thermisch onderbroken aluminiumprofielen in een RAL-kleur. De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water, lucht en geluid. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden. Kleur, verdeling, type en draairichting worden bepaald door de Architect tijdens het bouwproces. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrip.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden en hun geheel zal nadien vakkundig worden aangespoten met een gekleurde siliconen teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

Rolluiken en horren zijn niet inbegrepen in de kostprijs.

Er zijn geen raamroosters voorzien, er wordt een ventilatiesysteem D voorzien in de woning.

Een automatische poort wordt voorzien ter hoogte van de in -en utrit van de parking.

Al de beglazingen zijn uit te voeren in een verbeterd isolerende beglazing, **K-waarde 1.1**.

Al het dubbel glas zal vakkundig opgespannen worden en geplaatst in speciale gummiprofielen.

De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m².

De beglazingen zijn conform de glasnorm NBN S23-002.

2.5. Terrassen

Type terrasafwerking:

- Prefab architectonisch betonnen terrassen. Deze terrassen dienen niet verder te worden afgewerkt.
- De overige terrassen worden afgewerkt met betontegels, keramische tegels of hout op dragers of zandzakken.. De koper heeft hier een budget voor van **45,00€/m²** (excl. BTW)

Waar/wat wordt bepaalt door de plaats.

Type terras balustrade:

- terrasleuning en uitgevoerd in gemoffelde aluminium/staal profielen. Kleur en vormgeving wordt bepaald door de leidinggevende architect.
 - Terrasleuning volledig voorzien van beglazing.
- Op het gelijkvloers wordt de afscheiding privé/publiek terrein voorzien door een haag, plantenbakken, terrasschermen.

Waar/wat wordt bepaalt door de plaats.

2.6. Afwerking van de gemene delen

Gemeenschappelijke inkomhallen - traphallen

Vloerafwerking De gelijkvloerse inkomhallen en de gemene delen op de verdiepingen worden voorzien

van keramische tegel met bijhorende plint. Patroon en kleur nog te bepalen.

De inpandige passerellen worden afgewerkt met een betontegels, keramische tegels of hout en dit op dragers of zandzakken.

Plafond en Wandafwerking

De wanden in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag, acryllaag gesatineerd. Kleur nader te bepalen.

De wanden van de inpandige passerellen worden afgewerkt met crepi. Kleur nader te bepalen.

Trappen

De trappen zijn prefab betontrappen, met antislipneus ingewerkt.

Schilder- en decoratiewerken

Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag, acryllaag gesatineerd.

Volgende gemene delen worden geschilderd:

- Muren en plafonds inkomhallen
- Inkomdeuren van de appartementen aan de zijde van de gang
- Liftdeuren, tenzij zij in RVS worden uitgevoerd
- Deuren in gemeenschappelijke delen, behoudens de deuren van de kelderbergingen en lokalen.
- Trapbalustraden, handgrepen en borstweringen

Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

Kelder ondergronds

Vloerafwerking

De keldervloer wordt in beton voorzien.

Wandafwerking

Alle buitenwanden worden in beton of volgens opgave ingenieursstudie opgetrokken.

Dragend metselwerk wordt in silicaat, betonblokken, beton of snelbouwmetselwerk voorzien.

Niet dragend metselwerk in betonblokken of snelbouwmetselwerk.

Schrijnwerk

Aan de inrit -en uitrit van de ondergrondse parkeergarage wordt een sectionale poort voorzien in een kleur die aansluit bij het buitenschrijnwerk. Voor elke unit wordt er 1 afstandsbediening voorzien.

2.7. Omgevingsafwerking/gemeenschappelijke zones

Op het dak van de kelder tussen de privé kavels wordt een groendak met beplanting, moestuin, speeltuigen en zitbanken voorzien.

Er wordt in het gebouw ook een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voorzien. Deze is voorzien van keuken en toilet. Type van gebruik (vrij, mits reservatie,...) wordt later door de gemeenschap bepaald.

De kosten van onderhoud van het gemeenschappelijk terrein zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars, vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen. De tuinzone horend bij appartementen op gelijkvloers, dient te worden onderhouden door de bewoners van de gelijkvloerse appartement, en valt dus niet onder de gemeenschappelijke onderhoudskosten.

2.8. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de woningen zijn schilderdeuren (nog te schilderen door de koper), voorzien van een houten deuromlijsting. Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen, inbegrepen is een standaard deurkruk.

De koper heeft hier een budget voor van **225,00€/st** (excl. BTW,)

Er kan ander binnenschrijnwerk voorzien worden zoals volle houten deuren of glazen deuren, indien dit tijdig besteld wordt en aangegeven wordt door de koper. De koper kan dan bij de [desbetreffende leverancier](#) van de deuren een keuze maken.

2.9. Binnenbepleistering

De muren in baksteen en plafonds zullen vlak afgewerkt worden met bezetting of met een dunpleister/primer (silicaat / gipsblokken) worden afgerold.

Alle muren en plafonds worden “**behangklaar**” opgeleverd, d.w.z.: de muren en plafonds moeten door de schilder van de koper eenmalig afgewerkt worden om deze “behangwerken” mogelijk te maken.

Dorpels en dagkanten aan de binnenzijde worden bezet afgeleverd.

Overgangen tussen de verschillende materialen kunnen aanleiding geven tot niet-constructieve scheurtjes.

2.10. Vloer en tegelwerken

Er wordt met het principe van een 'zwevende vloer' gewerkt.

Over de volledige oppervlakte wordt een geluiddempende en thermische isolatielaag voorzien, langsheen de muren zal een randisolatie aangebracht worden.

In alle ruimtes wordt een dekvloer geplaatst met een minimum dikte van 6cm voorzien van een wapening.

Er dient rekening gehouden te worden met mogelijke krimpscheuren ten gevolge van hydraulische krimp.

In de leefruimte, keuken, toilet, badkamer, berging, inkomhal wordt een **tegelvloer** voorzien. Plaatsing van een niet geresectificeerde tegel 45x45cm, standaard grijs opgevoegd is inbegrepen. Dikte van de vloertegel inclusief de lijm is 1,2 cm. Een groter of kleiner formaat van tegel of een geresectificeerde tegel kan een bijkomende plaatsingskost met zich mee brengen. De koper heeft een budget van **35,00€/m²** (excl. BTW, handelswaarde tegel) om een tegel naar zijn keuze te kiezen. Eventuele meerkeuze of extra plaatsingskost worden in offertevorm aan de koper aangeboden, en dienen schriftelijk te worden bevestigd.

In de badkamer wordt eveneens een tegelvloer, niet geresectificeerd 45x45cm voorzien. Ter plaatse van het bad/douche worden de wanden betegeld tot plafondhoogte. De koper heeft een budget van **25,00€/m²** (excl. BTW, handelswaarde tegel) voor de **wandtegels**. Dikte van de muurtegel inclusief lijm is 1,2 cm.

In de slaapkamers wordt **laminaat** voorzien. Hiervoor heeft de koper een budget van **25,00€/m²** (excl. BTW, handelswaarde laminaat inclusief de ondervloer).

Overal zijn MDF schilderplinten in basis voorzien ter waarde van **€4,00€/lm**, behalve waar wandtegels de vloer raken.

Aan de deuren wordt indien nodig een stopprofiel of een uitzetvoeg van silicone geplaatst.

Vloeren en muurtegels worden recht geplaatst.

Bij keuze van een ander vloerformaat of materiaal wordt een meerprijs aangerekend in functie van het gekozen formaat/materiaal/plaatsingskosten.

De tegels kunnen gekozen worden bij **AZULEO te Wijnegem**.

2.11. Sanitaire installatie

Er is per appartement voor de sanitaire installatie een variërende handelswaarde inbegrepen. De eenheidsprijs is afhankelijk van type appartement.

Waarde tussen **€3.500,00 en de €6.250,00**

De toestellen zijn te kiezen bij **Desco te Wijnegem**.

De aansluiting van de toestellen is voorzien zoals aangeduid op plan met inbegrip van een dubbel dienstkraan voor de aansluiting van de wasmachine.

Droogkasten moeten voorzien worden van een condensator.

Alle warm- en koud waterleidingen voor de toestellen zijn voorzien, volgens aanduiding toestellen op verkoopplan. Indien het aantal toestellen wijzigt, dan kan dit leiden tot een supplement van aan-/ en afvoerleidingen. De warmwaterleidingen worden geïsoleerd waar nodig. Aan vorst blootgestelde leidingen moeten voldoende beschermd worden, ze worden geïsoleerd en tevens voorzien van kranen voor afsluiten en ledigen.

Afvoerleidingen van sanitair en fecaliën worden voorzien in PVC (of gelijkwaardig materiaal), met diameters volgens studie en/of aanduiding op de definitieve uitvoeringsplannen.

Indien douches gekozen worden, worden deze voorzien van een douchebak, al dan niet verzonken geplaatst.

Hangtoiletten worden omkast in gyproc of MDF, tot op een hoogte van +/- 1,20m waar mogelijk.

2.12. Elektrische installatie

Iedere elektrische installatie moet voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

De leidingen worden verzonken geplaatst, behalve in de meterkast en technische berging.

Per woning is een zekeringskast met automatische zekeringen voorzien.

De schakelaars zijn van een gekeurd type, **niko intense of gelijkwaardig**, standaardkleur uit gamma fabrikant. De plaatsing gebeurt +/- 1.10m boven de pas afgewerkte vloer. Schakeling type teleruptor.

De contactdozen zijn van een gekeurd type, **niko intense of gelijkwaardig**, standaardkleur uit gamma fabrikant. De plaatsing gebeurt +/- 0.20m boven de pas afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld op de plannen.

Er zijn geen armaturen voorzien in de privatieve delen.

Zijn voorzien:

Appartementen:

Terras:

1 lichtpunt met 1 schakelaar dubbelpolig-controle
1 stopcontact

Hoofd Berging:

1 lichtpunt + 1 schakelaar
1 stopcontact wasmachine
1 stopcontact droogkast
1 stopcontact tv versterker
1 stopcontact ventilatie
1 stopcontact CV-installatie
1 stopcontact reserve

bijkomende Berging: 1 lichtpunt + 1 schakelaar

1 stopcontact

Keuken:

1 lichtpunt, 1 lichtpunt thv hangkasten + 1 schakelaar
1 stopcontact dampkap
1 vaste aansluiting voor elektrisch kookvuur
1 stopcontact ijskast

1 stopcontact vaatwasmachine
1 stopcontact microgolfoven
1 dubbele stopcontact op werkvlakhoogte

2 lichtpunt met 2 schakelaar

Leefruimte:

1 lichtpunt met 1 schakelaar

6 stopcontacten (2 enkele – 2 dubbele)

1 telefoonleiding

1 coax leiding + UTP voor televisie met stopcontact

1 leiding voor kamerthermostaat cv

1 binnenpost videofoon met bediening elektrisch deurslot

1 belinstallatie (bel is ingebouwd in videofoon)

1 lichtpunten + 2 schakelaars + 1 stopcontact

Nachthal/gang:

1 lichtpunten + 1 schakelaars + 1 stopcontact

Inkom:

2 lichtpunten + 2 schakelaars

Trapthal:

1 lichtpunt + 1 schakelaar dubbelpolig

1 voeding voor badkamermeubel + 1 schakelaar naast meubel

Badkamer:

2 stopcontacten tpv lavabo's

1 stopcontact

1 lichtpunt + 1 schakelaar

Grote Slaapkamers : 1 lichtpunt + 1 schakelaar

WC:

2 stopcontacten

1 dubbel stopcontact

Per extra slaapkamer: 1 lichtpunt + 1 schakelaar

2 stopcontacten

1 lichtpunt + 1 schakelaar of bewegingsmelder

Berging Kelder:

algemene verlichting in gemeenschappelijke delen met
bewegingssensor

Er wordt één rookmelder per appartement voorzien

Er wordt een videofooninstallatie voorzien.

Voor de telefoon is de bedrading voorzien vanuit de technische berging tot in de leefruimte.

De werkelijke aansluiting (+leidingen) op het telefoonnet is niet inbegrepen.

Voor de TV-distributie is de bedrading voorzien technische berging in de leefruimte. De werkelijke aansluiting (+leidingen) op het net zijn niet inbegrepen.

algemene delen:

~~De nodige nood~~verlichting wordt voorzien in de gemene delen.

meterlokalen:

één lichtpunt incl. armatuur + schakelaar met verklikkerlamp
buiten het lokaal

Voorgevel gelijkvloers :	1 lichtpunt aan inkom te bedienen door een schemerschakelaar / bewegingsmelder / tijdschakeling per inkomhal (Inclusief armatuur)
Per traphal :	Gelijkvloers : 2 lichtpunten met bewegingssensor 1 lichtpunt op elke verdieping te bedienen door bewegingssensor 2 lichtpunten in traphal gedeelte naar de kelder te bedienen door bewegingssensor drukknoppen voor brandmelding voorzien tpv de traphal, op alle verdiepingen, de bediening rookluik op gelijkvloers

Er wordt een elektrische lift voorzien.

2.13. Keuken

Er is per appartement voor de keukens een variërende handelswaarde inbegrepen. De eenheidsprijs is afhankelijk van type appartement.

Waarde tussen **€7.500,00 en de €15.000,00**

De keukens zijn te kiezen bij **Buildsmart** te Rumst.

Er zijn geen keukentegels voorzien.

De standaardplannen met beschrijving van de inbegrepen toestellen zijn te bekomen in de toonzaal.

Standaard dient een dampkap, type recirculatie geopteerd te worden.

Men kan natuurlijk zijn keuken personaliseren door wijziging van kleur en materialen. Ook kan de keuken uitgebreid worden door de vooropgestelde opties of door eigen ontwerp.

2.14. Verwarmingsinstallatie

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van vloerverwarming met een collectieve verwarming door middel van geothermische boringen. voor de voeding van de vloerverwarming en de warmwaterbereiding.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

Volgende lokaaltemperatuur wordt gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C:

- o Living en keuken 22°C
- o Badkamer 24°C
- o Slaapkamer 18°C

Er wordt op het systeem geen actieve koeling voorzien maar dit kan eventueel bijgenomen worden tegen een meerprijs. Opgelet dit kan je wel strafpunten kosten in het E-peil. Momenteel wordt het er gewerkt naar een E20 peil zodat uw eigendom in 2030 nog steeds aan de normen voldoet.

2.15. Schilderwerken

Er geen schilderwerken voorzien. Er wordt aangeraden om met “tasso-papier” te behangen indien geschilderd zou worden.

2.16. Buiteninrichting

De publiek tuin wordt genivelleerd en voorzien van gras en aanplanting.

De privé-tuinen worden door middel van een haag afgebakend.

2.17. Buitenverharding

De zone van de bovengrondse parkeer en fiets plaatsen zijn verhard tot aan het gebouw (handelspand) volgens aanduiding op plan. De verharding is voorzien in een betonklinker, formaat, kleur en verband nader te bepalen door architect.

2.18. Isolatie -Ventilatie – Hernieuwbare energie – BEN -Akoestiek

Het gebouw wordt uitgevoerd conform de EPB-wetgeving van 2030. Een EPB verslaggever is door de bouwheer aangesteld, deze kosten zijn inbegrepen in de kostprijs. De isolatiewaardes van alle nieuwe materialen (dit wil zeggen vloeren, wanden, beglazing, daken) voldoen minstens aan de minimum eisen van de wetgeving. De totale isolatiewaarde van het gebouw voldoet eveneens aan de wetgeving. Verder nog, alle appartementen zullen voldoen aan de normen van 2030 “E-peil 20 of lager”.

Het gebouw wordt voorzien van een ventilatie conform de EPB-wetgeving. Een mechanische **verluchting systeem D** is voorzien. Toevoer en afvoer gebeurt mechanisch door een ventilatie-unit die via ventilatiemonden lucht inblazen of lucht afzuigen. Het systeem en de debieten van aan- en afvoer van lucht is conform de EPB wetgeving.

De dampkap in de keuken wordt opgevat als een recirculatiedampkap in het kader van **luchtdicht** bouwen.

Het appartement zal worden voorzien van hernieuwbare energie.

- Per gebouw wordt er gewerkt met een collectieve stookplaats die de opwarming van het sanitair warm water zal verzorgen en de vloerverwarming zal aansturen. De opwarming gebeurt door een installatie met geothermische boringen.

- Per appartement worden er indien nodig voor EPB een aantal **zonnepanelen** voorzien met eigen omvormer om stroom op te wekken. Het aantal zonnepanelen is gebaseerd op de EPB-calculatie, zodoende elk appartement voldoet aan de normering.
Er bestaat de mogelijkheid om meer zonnepanelen te plaatsen per appartement, mits supplement / per extra paneel.
- Elk appartement zal met zijn technieken voldoen aan de normen van 2030.

Het BEN-appartement heeft daarbij nog enkele extra voordelen:

- ☐ Kortings (min. 100%) op de onroerende voorheffing van 100% gedurende 5 jaar
- ☐ Waarde van het appartement blijft sowieso concurrentieel t.o.v. nieuwbouw na 2021, daar wij deze normen van 2030 nu al hanteren
- ☐ Meer comfort in de woning, minder warmteverlies
- ☐ Lagere energiekosten

Om te voldoen aan akoestische eisen voor gevel-, wand- en vloeropbouw wordt de norm NBN S01-400-1 gehanteerd.

De volgende maatregelen werden genomen om de comforteisen 'standaard akoestisch comfort' te realiseren inzake zowel luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie als de toelaatbare geluidsniveaus.

- massieve muren en een voorzetwand;
- akoestische performante schachtwanden
- dubbele muur tussen traphal en het appartement;
- zwevende vloeren op akoestische isolerende uitvullingschape
- specifieke eisen voor inkomdeuren/maken van sas

2.19. Aansluiting meters: elektriciteit, Telenet, Belgacom, water

De bouwheer zal voor de koper deze leidingen op voorhand aanbrengen tot in de woning. De kostprijs voor deze leidingen is conform de facturen van de nutsmaatschappijen en zal gefactureerd worden. Deze prijs kan wijzigen indien de nutsmaatschappijen hun voorwaarden wijzigen. (er wordt geen gas in het gebouw binnen gebracht)

Het verbruik tijdens het proefdraaien van de installatie valt ten laste van de koper.

2.20. Bestellingen en besteltijden

De koper zal zijn keuze van muurtegels, keuken en badkamer, enz.. aan de bouwheer bekend maken. De bouwheer zal de deadlines voor de verschillende bestellingen met de koper communiceren.

Indien de koper geen wijzigingen schriftelijk bekend maakt, wordt verondersteld dat hij GEEN wijzigingen wenst, en zal zonder verdere briefwisseling de standaard besteld worden. Bij zijn keuze zal de koper bijzondere aandacht besteden aan de besteltijden van zijn keuze. Uitzonderlijke bestel- en leveringstijden zullen de datum van de voorlopige oplevering vertragen.

De koper zal ook zaken kiezen die lever- en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen.

Wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de architect of bouwheer worden niet aanvaard.

Hij zal zijn plan bij elke onder leverancier meenemen en als basis gebruiken.

2.21. Betalingschijven

Het saldo, naargelang de vordering der werken en dit op de volgende wijze:

Voor de appartementen:

- 5% na de afbraakwerken
- 10% na de werfinrichting en funderingstechnieken;
- 15% na het storten van de vloerplaat van de kelderverdieping;
- 10% na het storten van de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping;
- 10% na het storten van de vloerplaat van de eerste verdieping;
- 10% na het storten van de vloerplaat van de tweede verdieping;
- 5% na uitvoering van de dakwerken + €2.500,00 (excl. BTW) als voorschot voor de kosten van de aansluiting der nutsvoorzieningen;
- 5% na plaatsing van het buitenschrijnwerk;
- 5% na bepleistering van de muren;
- 10% na plaatsing van de chape;
- 5% na plaatsing van vloeren en tegels;
- 5% na plaatsing van sanitaire installaties, keuken en binnenschrijnwerk;
- 5% bij de voorlopige oplevering.

Voor de ondergrond:

- 20% na de werfinrichting en uitvoering van de graaf- en funderingswerken;
- 25% na het storten van de vloerplaat van de kelderverdieping;
- 25% na plaatsing van de muren in de kelderverdieping;
- 25% na het storten van de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping;
- 5% bij de voorlopige oplevering.

Indien binnen de vijftien dagen na het verzenden van de facturen de respectievelijke bedragen niet betaald zijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrente verschuldigd zijn van 10 % 's jaars.



3.Eindnoot

Dit lastenboek werd opgemaakt op 01 juni 2020 en het bevat 21 pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen welke slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

Datum:.....

De koper

De verkoper

4. Plannen appartementen en prijzen

4.1 Plannen

Zie bijlage – infofiches per appartement