

Verkooplastenboek woningen Kersenpad - Perenstraat Residentie Deycke

Samenvattende technische beschrijving van de afwerking
van de privatieve kavels.

📍 Kersenpad - Perenstraat
2360 Oud-Turnhout



Inhoudsopgave

1	Voorafgaand	4
2	Ruwbouw-Winddicht.	5
2.1	Werfinrichting.....	5
2.2	Afbraakwerken en bouwklaar maken van het bouwterrein.	6
2.3	Graafwerken.	6
2.4	Funderingswerken.	7
2.5	Opgaande metselwerken.	7
2.6	Gevelbekledingen.	8
2.7	Voegwerken.....	8
2.8	Gewapend en geprefabriceerd beton.....	9
2.9	Terrassen.	9
2.10	Natuursteen.	10
2.11	Dakwerken.	10
2.11.1	Platte daken.	10
2.11.2	Dakoversteken en dakafvoeren.	10
2.12	Groendaken	10
2.13	Rioleringen en putten.	11
2.13.1	In volle grond.	11
2.13.2	In het gebouw.	11
2.13.3	In het gebouw.	11
2.14	Isolatiewateren.	11
2.15	Buitenschrijnwerk en glas.....	12
2.16	Screens/zonwering.....	13
3	Afwerkingen privatieve delen	14
3.1	Bepresteringswerken.....	14
3.2	Dekvloeren.	14
3.2.1	Gewone dekvloeren (chape).....	14
3.3	Bevloeringen.....	15
3.3.1	Tegelvloeren, parket.	15
3.3.2	Plinten.	15
3.3.3	Algemeen.....	16
3.4	Wandbekleding.....	16
3.5	Binnenschrijnwerk.....	16
3.6	Vaste meubilering.	17
3.6.1	Keuken.....	17
3.6.2	Vestiairekasten en vaste kasten.	17
3.7	Centrale Verwarming - warmtepomp.....	18
3.8	Elektrische voorzieningen.	19

3.8.1	Living.....	19
3.8.2	Keuken.....	19
3.8.3	Technische berging.....	20
3.8.4	Eventuele extra berging.....	20
3.8.5	Inkomhal en/of nachthal.....	20
3.8.6	Per slaapkamer.....	20
3.8.7	Eventuele extra dressing.....	21
3.8.8	Badkamer.....	21
3.8.9	WC.....	21
3.8.10	Terrassen.....	21
3.8.11	Voorgevel.....	21
3.8.12	Tuinberging.....	21
3.8.13	Individuele PV-Installatie.....	21
3.9	Sanitair.....	22
3.9.1	Afvoeren.....	22
3.9.2	Toevoerleidingen.....	22
3.9.3	Sanitaire toestellen.....	22
3.10	Ventilatie en schouwen.....	23
3.11	Privatieve tuin.....	23
4	Algemene bepalingen.....	24
4.1	Principe.....	24
4.2	Materialen.....	24
4.3	Plannen en tekeningen.....	25
4.4	Toegang tot de werf.....	25
4.5	Veiligheidscoördinatie.....	25
4.6	S-peil en E-peil.....	26
4.7	Akoestiek.....	26
4.8	Lasten, taksen, verzekering.....	26
4.9	Klantenbegeleiding.....	27
4.10	Diverse aansluitingen.....	28
4.11	Aanbevelingen.....	28
4.12	Raamdecoratie – zonwering.....	29

1 Voorafgaand

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 voorziene 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 (29 september 2023).

De promotor 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 keuringslabels zoals CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC, CEBEC naargelang het toepassingsgebied.

De promotor behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan deze samenvattende technische beschrijving na datum weergegeven op de laatste bladzijde, dit steeds in samenspraak met de architect.

2 Ruwbouw-Winddicht.

2.1 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 tot aan de voorlopige oplevering van de desbetreffende kavel.

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 en -materiaal, het wegnemen van de eventuele werftoegangsweg en voor het bezemschoon opleveren van de woning. 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.

2.2 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. De opmetingskosten zijn ten laste van de koper.

2.3 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. 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 eventueel vervuilde grond, cfr. de vigerende wetgeving van de grondbank 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.

2.4 Funderingswerken.

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, 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.

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 uit betonblokken worden vol en zat in de mortel gemetst.

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

2.5 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 gevelmetselwerk wordt verankerd met 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 gipskartonplaten 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 opgetrokken in kwaliteitsvolle gevelsteen. 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 architect in samenspraak met de promotor.

2.6 Gevelbekledingen.

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

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

2.7 Voegwerken.

De promotor heeft gekozen voor gevoegd metselwerk, mogelijks is een uitvoering in dunbedmortel of doorstrijkmortel ook mogelijk indien dit de voorkeur van de architect geniet.

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, fietsenstalling, inrit, technische bergingen,...) 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 architect in samenspraak met de promotor bepaald.

2.8 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

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.

2.9 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 architect in samenspraak met de promotor.

Dakterrassen

De toegankelijke dakterrassen worden afgewerkt met keramische tegels op tegeldragers, volgens model voorgelegd door de architect in samenspraak met 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. Deze worden voorzien in glas op een metalen frame. De uitvoeringswijze en kleur wordt door de architect in samenspraak met de promotor bepaald.

Het is technisch niet mogelijk om de voegen van de terrastegels uit te lijnen op de voegen van de eventuele tegels in de binnenruimte.

2.10 Natuursteen.

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

2.11 Dakwerken.

2.11.1 Platte daken.

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

- Er wordt een uitvulling aangebracht bestaande uit schuimbeton of dergelijke.
- 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.

2.11.2 Dakoversteken en dakafvoeren.

De zichtbare dakafvoeren en dakgoten worden in zink of alu geplaatst, voorzien van de nodige beugels, 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.

2.12 Groendaken

Indien opgelegd door de overheid en voorzien op de plannen zullen groendaken voorzien worden, onder andere op de carport. 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.

Groendaken op eventuele 3D-beelden zijn louter illustratief.

2.13 Rioleringen en putten.

2.13.1 In volle grond.

Alle rioleringsbuizen worden gelegd in BENOR-gekeurde PE of pvc-buizen. 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 kunststof of beton 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.

2.13.2 In het gebouw.

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

2.13.3 In het gebouw.

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

2.14 Isolatiewerken.

Thermische isolatie

Alle isolatie wordt geplaatst conform de EPB-regelgeving. De EPB-norm voor dit gebouw bedraagt S28 en E30. Wanneer het E-peil lager of gelijk is aan E20 is, volstaat een S-peil van maximaal S31. Alle isolatie wordt voorzien volgens de raadgevingen van de EPB-verslaggever. De Promotor biedt een E-peil in basis aan lager dan of gelijk aan E20.

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

De akoestische isolatie van de vloeren tegen contactgeluiden wordt bekomen door het aanbrengen van een akoestische mat, type acousticfoam, afgestemd op de (thermische) uitvullaag in polyurethaan of isolatiechape, dit i.f.v. noodzaak en conform de richtlijnen van de ingenieur akoestiek.

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 geldt voor de isolering van funderingsmuren op niveau van het gelijkvloers alsook voor 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.

2.15 Buitenschrijnwerk en glas.

Ramen en buitendeuren

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

De ramen zijn voorzien van een ingebouwde sluiting. Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, naargelang de aanduiding op de gevelplannen. Alle beslag is in aluminium of metaal.

In de slaapkamers is er telkens minstens 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 inkomdeur(en) worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van trekker aan de buitenzijde, kruk aan de binnenzijde.

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

2.16 Screens/zonwering.

Screens of doekzonweringen kunnen voorzien worden (optie). Deze worden in opbouw geplaatst op of voor het buitenschrijnwerk en achter de gevelbekleding, waardoor op een dynamische manier de warmte buiten wordt gehouden, met behoud van doorkijk naar buiten.

Afhankelijk van de breedte van de raam kan de screenkast mogelijks voor het glas zichtbaar zijn. Deze screens kunnen gecombineerd worden met eventueel aanwezige ventilatieroosters (zie 4.10 Ventilatie en schouwen)

3 Afwerkingen privatieve delen

3.1 Bepleisteringswerken.

Alle wanden en plafonds van de bewoonbare lokalen, alsook van de privatieve traphal worden glad afgewerkt en zijn, behoudens schuur- en plamuurwerk, klaar voor de schilder.

De te bepleisteren wanden waarop muurtegels geplaatst worden, zullen ruw afgewerkt worden met een cementpleister of geschikte gipspleister.

Het pleisterwerk wordt in één laag uitgevoerd en de dagkanten worden uitgepleisterd.

De vlakke betonnen wanden en alle plafonds worden voorzien van een dunpleister. Gipsblokken, kalkzandsteen en gipskartonplaten worden niet bepleisterd. Deze worden na plaatsing glad afgewerkt (finishing). Kalkzandsteen wordt voorzien van een dunpleister, gipsblokken worden "afgefilmd".

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 buitenhoeken worden hoekprofielen ter bescherming geplaatst.

3.2 Dekvloeren.

3.2.1 Gewone dekvloeren (chape).

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

Rond de chape wordt een contactgeluidsisolatie gelegd, type acousticfoam of dgl., conform de huidige van toepassing zijnde normering en i.f.v. noodzaak conform de richtlijnen van de ingenieur akoestiek

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

3.3 Bevloeringen.

3.3.1 Tegelvloeren, parket.

Overal worden tegelvloeren voorzien. De vloeren kunnen gekozen worden uit een zeer breed gamma van diverse kleuren bij de door de promotor aangeduide leverancier.

De particuliere aankoop prijs (handelswaarde) bedraagt: 35,00 € 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. Uitzetvoegen zijn noodzakelijk en bij uitvoering zal er zo veel als mogelijk rekening gehouden worden met het formaat en legpatroon van de tegels. 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 60x60 cm, kleiner dan 30x30 cm en diktes groter dan 1,5 cm, gereduceerde 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.

3.3.2 Plinten.

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

3.3.3 Algemeen.

Indien er gekozen wordt voor zachte vloerbekledingen, laminaat, parket, e.d. kan de uitvoeringstermijn opgeschoven worden. Dit aangezien de plaatsing van deze materialen afhankelijk is van de droogtijd van de chape.

3.4 Wandbekleding.

Er is per woning 20 m² wandtegels voorzien: in de badkamer en desgevallend in het wc tot ca. halve muurhoogte. In de keuken worden geen 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 standaard wit of standaard grijs 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, gegerectificeerde tegels, afwijkende plaatsingspatronen, enz.

3.5 Binnenschrijnwerk.

Alle binnendeuren zijn standaarddeuren om te schilderen, type tubespaan, volgens voorgelegde modellen. Aan deze binnendeuren worden voorzien: 3 scharnieren, een baardslot en 2 krukken, telkens in aluminium.

Alle deuromlijstingen zijn voorzien 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 berging van de woning zijn geen afkastingen of verlaagde plafonds voorzien.

3.6 Vaste meubilering.

3.6.1 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 10.000 euro, excl. BTW.

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.

3.6.2 Vestiairekasten en vaste kasten.

In de inkomhal is een afkasting in mdf voorzien rond de meters van de nutsmaatschappijen.

3.7 Centrale Verwarming - warmtepomp.

De installatie is individueel en voorzien van 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
- (vloer-) koeling
- Geen CO2-uitstoot

De individuele warmtepompen zijn split-systemen. Een gedeelte van de warmtepomp staat in de berging van de woning 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.

In combinatie met de voorziene individuele PV-installatie heeft het systeem een laag energieverbruik.

Het sanitair warm water voor de badkamer en de keuken wordt via een boiler ($\pm 180L$) door de warmtepompinstallatie geproduceerd op een temperatuur van $\pm 50^{\circ} C$.

De verwarming in de woning geschiedt via vloerverwarming vertrekkende in verschillende kringen vanaf een collector. Voor de badkamer kan bijkomend een elektrische handdoekradiator voorzien worden (optie). Een elektrische handdoekradiator heeft een negatieve invloed voor het E-peil.

De volledige centrale verwarmingsinrichting is berekend om bij een buitentemperatuur van $-10^{\circ} C$ de volgende gegarandeerde temperaturen te bereiken:

- Living: $22^{\circ} C$
- Keuken: $20^{\circ} C$
- Slaapkamers: $18^{\circ} C$
- Badkamer: $22^{\circ} C$

De vloerverwarming worden volgens studie van de installateur voorzien.

3.8 Elektrische voorzieningen.

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

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 3X25 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:

3.8.1 Living.

- 5 enkele en 2 dubbele stopcontacten
- 2 lichtpunten met 1 schakelaar enkel richting en 2 schakelaars dubbele richting
- Aansluitpunt UTP en aansluitpunt voor TV
- Aansluitpunt voor thermostaat of binnenvoeler
- Aansluitpunt UTP voor telefoon
- Deurbel

3.8.2 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 werktablet
- 1 stopcontact of aansluitdoos voor inbouw kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine

- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact op plintheoogte

3.8.3 Technische berging.

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact voor wasautomaat
- 1 stopcontact voor droogkast
- Zekeringenbord
- 1 stopcontact
- Doorverbinding telefoon en TV naar de living
- 1 stopcontact modem
- 1 stopcontact voor warmtepompinstallatie
- 1 stopcontact voor ventilatie-unit

3.8.4 Eventuele extra berging.

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact

3.8.5 Inkomhal en/of nachthal.

- 1 lichtpunt met 2 schakelaars dubbele richting
- 1 stopcontact
- 1 rookmelder

3.8.6 Per slaapkamer.

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 aansluitpunt data.

3.8.7 Eventuele extra dressing

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact

3.8.8 Badkamer.

- 1 voeding voor spiegelpaneel
- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

3.8.9 WC.

- 1 lichtpunt met schakelaar

3.8.10 Terrassen.

- Elk terras: 1 lichtpunt met schakelaar binnen
- 1 stopcontact

3.8.11 Voorgevel.

- 1 lichtpunt met schakelaar

3.8.12 Tuinberging.

- 1 lichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact

3.8.13 Individuele PV-Installatie.

Voor elke woning is een individuele PV-installatie voorzien conform de richtlijnen van de EPB-verslaggever, met een minimum van 2 PV-panelen (405 wattpiek/paneel) ongeacht dit noodzakelijk is voor EPB. Deze installatie is via een omvormer verbonden met de individuele elektriciteitsmeter van de woning.

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

3.9 Sanitair.

3.9.1 Afvoeren.

De afvoerbuizen van badkamer en keuken zijn te plaatsen in BENOR-gekeurde pvc-buizen, PP-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, PP-buizen of PE-buizen.

3.9.2 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 de woning.

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

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

3.9.3 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 woning:

1 ligbad (en/of douche in sommige woningen indien standaard door de promotor voorzien) volgens de feitelijke situatie, 1 lavabomeubel (of 2 in sommige woningen cfr. indelingsplannen), opstelling afhankelijk van het type woning en voorzien van minstens 1 lavabo, onderkast, spiegelpaneel met verlichting en schakelaar, 1 wc (of 2 in sommige woningen cfr. indelingsplannen), 1 handenwasser.

Spoeltafel 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 5.000 euro, excl. BTW.

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

In de technische berging van de woning is een aansluiting voorzien voor een wasmachine en in de keuken is een koppelstuk voor aanvoer koud water en afvoer voorzien voor vaatwasautomaat.

3.10 Ventilatie en schouwen.

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 verluchtingssysteem (type D).

Opgaande luchtkanalen worden uitgevoerd in kanalen in metaal, bovendaks voorzien van de nodige afdekkingen.

Eventuele verluchttingsleidingen door het dak worden uitgevoerd in PE of PVC. De kelder wordt verlucht volgens keuze van de ingenieur technieken in samenspraak met de promotor.

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

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

3.11 Privatieve tuin

Eventuele privatieve tuinen worden machinaal geëgaliseerd met ter plaatse uitgegraven grond.

De privatieve tuinen worden afgesloten met een draad en ingezaaid.

4 Algemene bepalingen.

4.1 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,

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.

4.2 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 te 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. De uitvoering van werken door de koper zelf of diens aangestelde(n) kunnen pas gebeuren na voorlopige oplevering van de privatieve kavel.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 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-30 te halen. De Promotor biedt in basis een E-peil aan lager dan of gelijk aan E20.

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.

4.7 Akoestiek

Het gebouw zal qua akoestische isolatie voldoen aan de norm 'type 'normaal' akoestisch comfort in woningen.

Indien in de woning zelf de slaapkamer een rechtstreekse toegang heeft tot de leefruimte kan aan de eis voor 'normaal' akoestisch comfort voor deze slaapkamer niet voldaan worden door de vooropgestelde ventilatie-eis.

Dit geldt eveneens voor open traphallen waarbij het dag- en nachtgedeelte verbonden is met een vide.

4.8 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.

Vanaf de voorlopige oplevering dient de koper de brandverzekering en inboedelverzekering in orde te brengen.

4.9 Klantenbegeleiding

Teneinde de koper de mogelijkheid te geven om 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 en bespreking indelingsplan 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.

4.10 Diverse aansluitingen.

De aanvraag van de individuele tellers voor elektriciteit en water op naam van de klant 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, 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. De kost van de basisinfrastructuur die de promotor reeds voorziet is ten laste van de koper(s) en wordt nadien op basis van voorliggende documenten van de betreffende leverancier aangerekend, verhoogd met een coördinatievergoeding van 10% en de geldende btw-tarieven.

4.11 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. De huidige 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 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. De huidige 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.

4.12 Raamdecoratie – zonwering

De gevels moeten het uitzicht bewaren zodat de standing van het gebouw gevrijwaard blijft. Zonnetenten en rolluiken zijn normaal niet voorzien.

Lastenboek opgemaakt op 13/06/25, wijzigingen na deze datum voorbehouden.

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

- Woning

- Parking

Alle in dit document vermelde eenheidsprijzen zijn excl. BTW.

Voor akkoord met de gehele inhoud van dit document,

te op/...../.....,

De klant

De promotor

Vanhout Projects nv
Lammerdries 12
2440 GEEL

Verkooplastenboek **PARKING** Residentie Deycke

Samenvattende technische beschrijving van de afwerking
van gemeenschappelijke delen en privatieve kavels.

📍 Appelstraat
2360 Oud-Turnhout



Inhoudsopgave

1	Voorafgaand.....	3
2	Ruwbouw-Winddicht.....	4
2.1	Werfinrichting.....	4
2.2	Afbraakwerken en bouwklaar maken van het bouwterrein.....	5
2.3	Graafwerken.....	5
2.4	Funderingswerken.....	6
2.5	Opgaande metselwerken.....	6
2.6	Gewapend en geprefabriceerd beton.....	7
2.7	Dakwerken.....	8
2.7.1	Platte daken.....	8
2.7.2	Dakoversteken en dakafvoeren.....	8
2.8	Rioleringen en putten.....	8
2.8.1	In volle grond.....	8
2.8.2	In het gebouw.....	9
2.8.3	In het gebouw.....	9
2.9	Buitenschrijnwerk en glas.....	9
3	Afwerkingen gemeenschappelijke delen.....	9
3.1	Bepleisteringswerken.....	9
3.2	Bevloeringen.....	9
3.2.1	Tegelvloeren.....	9
3.2.2	Plinten.....	10
3.2.3	Andere bevloeringen.....	10
3.3	Trappen.....	10
3.4	Binnenschrijnwerk.....	10
3.5	Schilderwerken.....	10
3.6	Elektrische voorzieningen.....	10
3.7	Lift(en).....	11
3.8	Brandwerende elementen – brandveiligheid en signalisatie.....	11
4	Algemene bepalingen.....	12
4.1	Principe.....	12
4.2	Plannen en tekeningen.....	12
4.3	Toegang tot de werf.....	12
4.4	Veiligheidscoördinatie.....	13
4.5	Lasten, taksen, verzekering.....	13
4.6	Diverse aansluitingen.....	13
4.7	Nummering.....	14

1 Voorafgaand

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 voorziene 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 (29 juni 2022).

De promotor 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 keuringslabels zoals CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC, CEBEC naargelang het toepassingsgebied.

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

2 Ruwbouw-Winddicht.

2.1 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 tot aan de voorlopige oplevering van de desbetreffende kavel.

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 en -materiaal, 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.

2.2 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. De opmetingskosten zijn ten laste van de koper.

2.3 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. 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 eventueel 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.

2.4 Funderingswerken.

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.

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 uit betonblokken worden vol en zat in de mortel gemetst.

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

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

2.5 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 gevelmetselwerk wordt verankerd met 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 gipskartonplaten 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 eerste keus gevelsteen. 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 architect in samenspraak met de promotor.

2.6 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.

2.7 Dakwerken.

2.7.1 Platte daken.

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

- Er wordt een uitvulling aangebracht bestaande uit schuimbeton of dergelijke.
- 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.

2.7.2 Dakoversteken en dakafvoeren.

De zichtbare dakafvoeren en dakgoten worden in zink geplaatst, voorzien van de nodige beugels, 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.

2.8 Rioleringen en putten.

2.8.1 In volle grond.

Alle rioleringsbuizen worden gelegd in BENOR-gekeurde PE of pvc-buizen. 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 kunststof 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.

2.8.2 In het gebouw.

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

2.8.3 In het gebouw.

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

2.9 Buitenschrijnwerk en glas.

Garagepoorten inrit ondergrondse kelderparking

De inrit wordt afgesloten met een algemene garagepoort met elektrische bediening, type 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 drukknop 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, alsook afsluitbare parkeerplaatsen.

3 Afwerkingen gemeenschappelijke delen

3.1 Bepresteringswerken.

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

3.2 Bevloeringen.

3.2.1 Tegelvloeren.

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

3.2.2 Plinten.

Overal waar tegelvloer voorzien is zonder muurtegels, worden bijpassende stenen plinten geplaatst.

3.2.3 Andere bevloeringen.

De ondergrondse verdieping wordt voorzien van een industrieel gepolierde betonvloer.

3.3 Trappen.

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

3.4 Binnenschrijnwerk.

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

3.5 Schilderwerken.

Vanaf het gelijkvloers tot en met de bovenste verdieping worden de muren en plafonds van de inkomhal, de liftgangen, de traphal en de onderzijde van de trapsledes in ééndezelfde kleur geschilderd. De kleur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de promotor. Geen schilderwerken in de liftmachinekamer(s), meterlokal(en), technische of privatieve (kelder-) bergingen en garage.

Gemeenschappelijke deuren, liftdeuren en trapleuningen worden eveneens geschilderd.

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

3.6 Elektrische voorzieningen.

De gemeenschappelijke delen worden gevoed door een meter(s) die geplaatst wordt in het/de meterloka(a)l(en). Het zekeringebord van de gemeenschappelijke delen wordt eveneens in dit lokaal(en) geplaatst.

In de kelderverdieping en in garages en overdekte parkeerplaatsen kunnen de leidingen ook in opbouw geplaatst worden.

De gang van gelijkvloers naar kelderniveau en de gemeenschappelijke gangen in de kelder worden voorzien van de nodige verlichtingsarmaturen, bediend met bewegingsmelders.

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

In de parkeerkelder wordt de nodige functionele gemeenschappelijke verlichting gestuurd door bewegingsmelders.

In alle gemeenschappelijke lokalen en plaatsen worden de verlichtingsarmaturen voorzien door de promotor. 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.)

3.7 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 panelen en is automatisch sluitend met telescopische deuren.

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 oproepmodule, 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.

3.8 Brandwerende elementen – brandveiligheid en signalisatie.

Inzake brandbeveiliging worden de wettelijke voorschriften gevolgd, zoals o.m. brandwerende afkastingen, deuren met brandweerstand (EI), muurhaspels en/of brandblusapparaten,

noodverlichting, rookkoepels, specifieke rook-, warmte- en brandbestrijding in de kelder, rookmelders, pictogrammen, e.d. Uitvoering volgens de geldende en opgelegde voorschriften op datum van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

4 Algemene bepalingen.

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Diverse aansluitingen.

Alle kosten inzake deze aansluitingen, alsook van de riolering en wachtbuizen, zoals graafwerken voor de sleuven, aankoppeling, aansluiting, plaatsing, keuring, indienststelling, 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.

De basisinfrastructuur, zijnde gemeenschappelijke bekabeling, voor laadstations ten behoeve van elektrische wagens wordt in de ganse ondergrondse parking voorzien.

De kost van de basisinfrastructuur die de promotor reeds voorziet is ten laste van de koper(s) en wordt nadien op basis van voorliggende documenten van de betreffende leverancier aangerekend, verhoogd met een coördinatievergoeding van 10% en de geldende btw-tarieven.

4.7 Nummering.

De nummering en de markering van de parkings worden op de vloer geschilderd.

Lastenboek opgemaakt op 13/06/2025, wijzigingen na deze datum voorbehouden.

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

- Parking

Alle in dit document vermelde eenheidsprijzen zijn excl. BTW.

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

De klant

De promotor

Vanhout Projects nv
Lammerdries 12
2440 GEEL