

BESCHRIJVEND LASTENBOEK APPARTEMENTEN

# “Residentie Ulens”

APPARTEMENTEN  
BERGINGEN  
ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATSEN

Versie 01/04/2015

Inhoud:

I.	Algemeen:	1 Inplanting	3
		2 Omheining van de bouwplaats	3
		3 Diverse aansluitingen	3
		4 Vallen eveneens ten laste van de promotor	3
		5 Architect en Ingenieur	3
		6 Veiligheidscoördinatie	3
		7 Opmeting	3
		8 Lastenboek en Verkoopbrochure	4
		9 Materialen	4
		10 Zettingen van het gebouw	4
		11 Verzekeringen	5
		12 Uitvoeringstermijn	5
II.	Ruwbouw:	1 Grondwerken en funderingen	5
		2 Opgaand metselwerk	6
		3 Gewapend beton	6
		4 Afwerking van de gevels	7
		5 Terrassen	7
		6 Platte daken	8
		7 Goten - afvoeren	8
		8 Ramen	8
		9 Deur- en raamdorpels (buiten)	8
		10 Thermische isolatie	9
		11 Akoestische isolatie	9
		12 Rook- en ontluchtingskanalen	9
		13 Riolering	9
		14 Vloeropbouw	10
III.	Afwerking privaat gedeelte:	1 Elektriciteit	10
		2 Verwarming	11
		3 Sanitair en Keuken	12
		4 Bepleistering	12
		5 Ventilatie	13
		6 Venstertabletten	13
		7 Binnenschrijnwerk	13
		8 Commerciële ruimte	13
		9 Tuinaanleg private appartementen	13
		10 Vloeren	14
		11 Stofdorpels	14
		12 Wandbetegeling	14
		13 Schilderwerk	14
		14 Oplevering	14
		15 Opmerking	15
		16 Veiligheid	15
		17 Keuze van materialen	15
		18 Opening meters nutsvoorzieningen	15
IV.	Gemeenschap:	1 Maatregelen tegen brand	15
		2 Elektriciteit	16
		3 Poetslokaal	16
		4 Inkomhal	16
		5 Trappen	16
		6 Lift	16
		Schilderwerk	16
		8 Garagepoort	16
		9 Kelder	17
		10 Infrastructuur	17
		11 Regenwaterbuffervat	17
V.	Betaling:		17
VI.	Opmerkingen:	1 Wijzigingen	17
		2 Plannen	18
		3 Uitvoering van werken door derden	18
		- Verklaring	18

## I. Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit, vrij van alle gebreken die de stevigheid en/of esthetische gaafheid van het gebouw kunnen schaden.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

### 1) Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen.

### 2) Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de promotor.

De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken.  
Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de promotor.

### 3) Diverse aansluitingen

De aansluitingen op water -, elektriciteit- en aardgasnet evenals de plaatsing van de tellers en de definitieve aansluiting op de riolering, zijn ten laste van de koper.

De promotor verleent de nodige assistentie bij het aanvragen en het plaatsen van de telefoonaansluitingen.

### 4) Vallen eveneens ten laste van de promotor

- Het onderhoud van de werken tot hun beëindiging.
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding. De kavels worden borstelschoon opgeleverd.
- De promotor zal ten allen tijde zorgen dat die delen van het project die voorlopig opgeleverd zijn, steeds toegankelijk en proper zijn.

### 5) Architect en Ingenieur

De architectuurplannen werden opgemaakt door Lowette & Partners.  
De opvolging en opleveringen geschiedt door Lowette & Partners.  
De stabiliteitsstudie werd opgemaakt door Studie 10 Ingenieursbureau.  
De opdracht van de ingenieur en architect zijn volledig te noemen.  
Alle wijzigingen en aanpassingen dienen hun goedkeuring te dragen.  
De erelonen worden door de promotor voldaan.

### 6) Veiligheidscoördinatie

De erelonen worden door de promotor voldaan.  
De veiligheidscoördinator is BTV (Technisch Bureau Verbrugghen).

### 7) Opmeting

De maten, zoals vermeld op de verkoopplannen, zijn indicatieve maten.  
Kleine verschillen met de werkelijke maten zijn om diverse redenen steeds mogelijk.  
Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend door toekomstige kopers.  
De oppervlaktes, nodig voor de bepaling van de 10.000 sten, worden als volgt berekend:

- De maten worden genomen tussen de binnenzijde van de buitenmuren en tot tegen

de gemeenschappelijke muren.

- De oppervlakten van de kokers worden afgetrokken.
- De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek.

### **8) Lastenboek en verkoopbrochure**

De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht omwille van constructieve of esthetische redenen, dit zonder waardevermindering.

Dit lastenboek verduidelijkt het verloop der werken en geeft de nodige toelichtingen bij onderdelen die alg. per constructie . (appartement, garage, kelder) voorzien zijn.

De verkoopbrochure dient voor de verkoop van de appartementen en overige onderdelen in het project en geeft louter een impressie van de appartementen.

Er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot ruimtelijke elementen, vierkante meters, maten, kleuren, materiaalgebruik en zo meer, door toekomstige kopers.

Het staat promotor en architect vrij om nog veranderingen in het bouwproject aan te brengen zonder enige waardevermindering of het aanpassen van de verkoopbrochure.

### **9) Materialen**

De promotor is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleur. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene.

Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz. ...)

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal deze aanleiding geven tot een verrekening.

### **10) Zettingen van het gebouw**

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen ( wanden, vloeren en plafonds ), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, aannemer, ingenieur of architect.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Bij de overgang tussen betonwanden en andere materialen kan de promotor beslissen deze voeg te accentueren d.m.v. een stuc-stopprofiel in het pleisterwerk of een hoeklatje in de bekisting.

Tevens is het mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen.

Ook in de vloer- en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden.

Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barst vorming te vermijden.

Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen.

## 11) Verzekeringen

De promotor zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren.

Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken.

De promotor neemt een brandverzekering, die vanaf de ondertekening van de verkoopovereenkomst doorgerekend wordt (oplevering).

Bij de voorlopige oplevering zal de koper zijn deel van de polis overnemen, behorende tot de gemeenschap en zodoende, het goed verzekeren.

## 12) Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst.

Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen.

De hierna vermelde dagen zullen niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop ten minste 2 uur niet kan gewerkt worden als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de promotor of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (vb. wegniswerken, oorlogen, ongevallen en de daar aan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

## II. Ruwbouw

### 1) Grondwerken en funderingen

De uitgravingen gebeuren tot op vaste grond of gebetonneerde constructie, om zodoende een goede funderingsaanzet te verkrijgen. Het aanleggen van sleuven, riolering en onderzoekskamers wordt steeds op draagkrachtige gronden uitgevoerd.

Zijn inbegrepen: alle uitgravingen, stutwerk, beschoeiing, uitpompen en draineren van eventueel grondwater en het vervoer van eventueel overtollige grond van de werf.

Uitgravingen worden zoveel mogelijk mechanisch uitgevoerd. Maatuitgravingen zoals funderingssleuven- en voeten, rioleringen, nodige ondergravingen voor metsel aanvulling onder de bestaande funderingen, ... worden eventueel met de hand uitgevoerd.

De funderingswerken zullen vlak en regelmatig zijn.

De diepte en breedte ervan zal bepaald worden door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen en de gegeven richtlijnen van het studiebureau dat met de stabiliteitsstudie belast is.

De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton of funderingsbeton volgens de aangegeven maten, betonsamenstellingen en de opgelegde staalkwaliteit aangegeven op de documenten van de stabiliteitsingenieur.

Eveneens zullen alle grond- en funderingswerken in den droge worden uitgevoerd.

Voor de weder aanvulling wordt de grond hergebruikt als deze van goede kwaliteit is.  
Het aan- en afvoeren van gronden is voorzien.

## **2) Opgaand metselwerk**

### a) Keldermetselwerk

Het keldermetselwerk wordt uitgevoerd in betonblokken, vol of hol, naargelang de studie dit vereist. De dikte van de muren is volgens plan. Het metselwerk wordt achteraf gevoegd. Door de klimatologische omstandigheden kan er witte uitslag op het metselwerk voorkomen. Het verwijderen van deze uitvloeiingen maakt geen onderdeel uit voor bijkomende tussenkomsten vanwege de promotor.

Alle brandwerende doorvoeren zullen door de promotor deskundig worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het brandweerrapport.

### b) Binnenmuren

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouw, silicaat, cellenbeton of gipsblokken. De dikte van de muren is volgens plan.

### c) Paramentmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in een handvormsteen, strengpersgevelsteen of steen te kiezen door promotor en architect, dit in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag en de uitvoeringsplannen. Voorlopig is een façade steen kleur crème bleu voorzien. Promotor en architect behouden zich het recht de gekozen gevelsteen te veranderen gedurende de werken. De gevelstenen zullen een goede adhesie hebben met de mortel.

De verwerking van al het metselwerk dient uitgevoerd te worden volgens de regels van het vak en de goede constructie. De buitenmuren zijn uit te voeren met spouwhaken.

Het voegwerk van het paramentmetselwerk zal achteraf uitgevoerd worden doorgespecialiseerde vaklieden.

## **3) Gewapend beton**

De stabiliteitsstudie werd toevertrouwd aan een studiebureau dat verantwoordelijk is voor de berekeningen en plannen door haar opgesteld.

Algemeen: het gewapende beton moet beantwoorden aan de onder richtingen betreffende de bouwwerken in gewapend beton.

De honoraria voor de stabiliteitsstudie zijn ten laste van de promotor.

### a) Kelder

De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierd beton, voorzien van zet- en krimpvoegen indien dit door de ingenieur toegestaan wordt. Mogelijk doen er zich in de vloerplaat fijne scheurtjes of afschilferingen voor in de afwerking laag (al dan niet plaatselijk en talrijk), dit ten gevolge van de specifieke eigenschappen (karakteristieken) van beton en wapening.

Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minderwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen.

Ze kunnen zich uiten tijdens alsook na de uitvoering van de werkzaamheden.

### b) Kolommen en balken

Alle kolommen en balken worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd, de maten zijn door hem bepaald.

### c) Vloerplaten

De vloerplaten worden met breed vloerplaten, welfsels, cellenbeton of ter plaatse gestort beton uitgevoerd zodat een monolieten plaat wordt bekomen.

### d) Wanden

De kelderwanden in aanraking met de grond worden in metselwerk of beton uitgevoerd.

#### **4) Afwerking van de gevels**

Zoals eerder al vermeld, wordt de gevelsteen gekozen door de promotor en de architect in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag.

Eveneens worden door hen de onderdelen van architectonisch beton, natuursteen, aluminium, gevelbekledingen, gevelpleisterwerken, ... bepaald.

Architect en promotor behouden zich het recht voor gevelmaterialen aan te passen, indien dit om esthetische of technische redenen nodig mocht blijken.

#### **5) Terrassen**

##### a) Betonnen terrassen

Deze terrassen worden geprefabriceerd op de werf en zijn dus volledig afgewerkt of in prefab volgens de plannen.

##### b) Terrassen

De terrassen die niet in prefab worden uitgevoerd, worden met betontegels of houten vloeren afgewerkt.

Bij de keuze van de gebruikte materialen zal rekening worden gehouden met weersinvloeden.

Type en kleur van de betontegels worden door de promotor en/of architect bepaald.

##### c) Terrasleuningen

De leuningen worden uitgevoerd volgens een ontwerp van de architect in samenspraak met de promotor. Ook de kleur wordt door de promotor en architect bepaald. De leuningen zijn van gemoffeld staal, aluminium, of inox. De keuze wordt bepaald door de architect en de promotor.

De vereiste hoogtes van de borstweringen worden bepaald op basis van de norm NBN B 03-004 'Borstwering van gebouwen'.

##### d) Scheidingen tussen terrassen

De scheiding tussen aangrenzende terrassen gebeurt volgens plan.

#### **6) Platte daken**

De platte daken worden uitgevoerd door gespecialiseerde en geregistreerde aannemers met voldoende ervaring.

De platte daken worden uitgevoerd met een kunststof- of bitumineuze bedekking aangepast aan het dak of dakterras. De verzoenbaarheid van de materialen zal hierbij keuze bepalend zijn.

De waterkerende lagen, in te werken in het metselwerk, zijn eveneens afgestemd op de te realiseren verbinding met het platte dak of het dakterras.

De helling voor de afwatering wordt gerealiseerd door het plaatsen van een uitvullingslaag.

Het plat dak boven de parkeergarage wordt uitgevoerd als een "groen dak".

De "groene daken" zullen door een professionele partij worden uitgevoerd overeenkomstig de bouw technische voorschriften, rekening houdend met de voorwaarden zoals gesteld in de stedenbouwkundige vergunning, volgens de regels van de schone kunsten en de esthetiek.

De groendaken zijn niet toegankelijk (mosdak) om overheen te lopen.

Dak uitgang parkeergarage naar tuin wordt uitgevoerd als een hellend plat dak met licht doorlatende acrylplaten of traditionele roofing. Keuze bepaald door promotor en architect.

#### **7) Goten - afvoeren**

Alle goten en regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in PVC, koper of zink in op- of inbouw volgens de plannen.

#### **8) Ramen**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in Aluminium  
Valbeveiliging wordt geplaatst volgens de geldende normen.  
De kleur van de buitenschrijnwerkerij en van de beglazing wordt door de promotor en de architect in gemeenschappelijk overleg bepaald.  
Per ruimte wordt minimum een draaikip raam voorzien en er wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid om de ramen te kunnen poetsen.  
Elke ruimte zal minimum één ventilatierooster hebben.  
De aansluiting met de muren zal afgewerkt worden met een elastische voeg.  
De inkomdeuren en de sasdeuren van de inkomhallen worden uitgevoerd in PVC of Aluminium.  
Buitenbeglazing zal worden uitgevoerd in licht reflecterend dubbel glas met een K-waarde van 1.1 W/m<sup>2</sup>K. met soms een reflecterend paneel.  
De buitenbeglazing van de commerciële ruimte zal bestaan uit gelaagd glas.  
De buitendeur van de parkeergarage naar de tuin is dezelfde als het buitenschrijnwerken zal worden uitgevoerd in PVC of Aluminium.  
De kleur is dezelfde als die van het buitenschrijnwerk.

### **9) Deur- en raamdorpels (buiten)**

Aan de gemeenschappelijke ingangseuren en -ramen die tot op de vloer komen, worden arduindorpels voorzien.

Voor de ramen die boven het vloerpeil geplaatst worden, zijn deze eveneens in arduin voorzien met een dikte van 5 cm.

Evenwel kunnen dorpels uitgevoerd worden in aluminium, zoals bv. Bij gevelpleisterwerken.  
De keuze voor aluminium of arduinen dorpels wordt bepaald door de promotor en de architect.

### **10) Thermische isolatie**

Het gebouw zal voldoen aan de normen die van kracht zijn inzake energieprestatie en binnenklimaat.  
De toegepaste diktes van de isolatie zullen conform zijn aan de isolatie berekeningen.

#### a) Spouwmuren

Gedeeltelijke vulling met isolatieplaten, dikte volgens plan.

#### b) Plat dak

Isolatieplaten volgens de plannen

#### c) Vloerisolatie

In de appartementen op het eerste verdiep wordt een thermische isolatie geplaatst.

Deze isolatie bestaat uit een monolithische laag samengesteld uit een mengeling van geëxpandeerde vermikuliet-perliet, polystyreenkorrels en toeslagstoffen met cement als bindmiddel en heeft een dikte van de voorgestelde richtlijnen van de architect.

De toeslagstoffen verbeteren de thermisch isolerende waarde, homogeniteit en mechanische eigenschappen.

De promotor heeft het recht een andere isolatie te gebruiken met eenzelfde thermische isolatiewaarde.

### **11) Akoestische isolatie**

#### a) Akoestische muurisolatie

Indien de binnenmuren in metselwerk opgetrokken worden, zijn de muren tussen de appartementen ontdubbeld en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol. Indien de scheiding tussen trappenhall en liftkern met de woongedeelten in metselwerk worden uitgevoerd, gebeurt de uitvoering op dezelfde manier.

#### b) Akoestische vloerisolatie

De dekvloeren van de hal, living en slaapkamers worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie (geëxpandeerde polyethyleen) om contactgeluiden te minimaliseren.



Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

De gelijkvloerse appartementen zijn d.m.v. een druk vaste thermische isolatielaag van de garages gescheiden.

## 12) Rook- en ontluuchtingskanalen

De verluchtungskokers, waar nodig, en de schouwen van de verwarmingsinstallatie zullen bestaan uit geprefabriceerde elementen of kanalen met luchtroosters en/of uit een mechanisch verluchtingssysteem. Verluchtingen voor WC, badkamer of berging kunnen eventueel in PVC uitgevoerd worden.

## 13) Riolering

De riolering is als volgt opgevat:

- a) De afvoeren binnen het gebouw van sanitair en W.C. worden uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig, voorzien van de nodige primaire verluchting. De afvoeren buiten het gebouw worden in PVC of gres uitgevoerd.
- b) Via septische putten (indien geëist door de stad) en verzamelputten worden zowel het afvalwater sanitair als het regenwater naar de riolering gebracht.
- c) De aansluiting op riolering gebeurt volgens de voorschriften van Stad Brussel.
- d) Het geheel is voorzien van de nodige sifons, ontstoppingsstukken enz.... voor een eenvoudig nazicht.

## 14) Vloeropbouw

Voor de afwerking van de appartementen is een dikte van +/- volgens plan voorzien waarbij de opbouw van de vloer

Op de verdiepingen vervalt de geluidsisolatie en vermeerderd de dikte van de chape.

# III. Afwerking privaat gedeelte

## 1) Elektriciteit

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene mogelijke configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven.

De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen en vermeerderen of verminderen.

Meer stopcontacten of lichtpunten betekent een meerprijs, minder uiteraard een minderprijs.

Ook het wijzigen van plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en de elektriciteitsmaatschappij.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller (220V-40A), die zich in de kelder bevindt.

De zekeringkast zal geplaatst worden in de berging.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd terras/garage/kelder.

De elektriciteit van de garages en/of bergingen van de eigenaar wordt aangesloten op zijn teller.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds.

Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breed vloerplaten of welfsels gemaakt

worden.

### a) Videofoon :

De videofoon wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de hal of woonkamer. De hiermee

verbonden parlofoonverbinding bedient de deur van het portaal met een elektrisch slot.

b) Telefoon, radio en T.V. :

Er zijn twee aansluitingen voor telefoon en kabeltelevisie voorzien in het appartement, één in de woonkamer en één in de slaapkamer van de ouders.

De kabel- TV en de telefoonaansluiting zijn voorzien voor aansluiting op Belgacom of andere die van toepassing zijn volgens de gemeente.

c) Bel aan toegangsdeur :

Aan de inkomdeur van het appartement wordt een belknop voorzien, gekoppeld aan de zoemer van de monitor.

d) Stopcontacten en schakelaars.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk NIKO PR 20 – crèmekleurig, GARDY – wit of gelijkwaardig, afhankelijk van de keuze van de installateur.

e) Installatie per appartement :

Woonkamer:

- 1 lichtpunt.
- 3 stopcontacten dubbel.
- 1 leiding voor telefoon.
- 1 leiding voor kabel- TV.
- 3 wachtleidingen met trekdraad voor uitbreiding.

Eethoek:

- 1 lichtpunt.
- 2 stopcontacten

Hal:

- 1 lichtpunt.
- videofooninstallatie.
- 1 stopcontact enkel.

Keuken:

- 1 lichtpunt.
- 1 lichtpunt aan keukenkast.
- aansluiting dampkap.
- aansluiting fornuis.
- aansluiting koelkast.
- aansluiting vaatwasser.
- 4 stopcontacten .

Badkamer:

- 2 lichtpunt aan plafond.
- 1 lichtpunt aan badmeubel.
- 2 stopcontacten dubbel.

Nachthal:

- 2 lichtpunt.
- 1 stopcontact enkel.

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt.
- 1 stopcontact enkel.
- 2 stopcontacten dubbel.

Andere slaapkamers:

- 1 lichtpunt.

- 1 stopcontact enkel.
  - 2 stopcontacten dubbel.
- Toilet:
- 1 lichtpunt.

- Berging + CV:
- 1 lichtpunt.
  - 1 stopcontact enkel.
  - 1 stopcontact CV.
  - 1 stopcontact wasmachine.
  - 1 stopcontact droogkast.

- Terras:
- 1 lichtpunt.
  - 2 stopcontacten.

## 2) Verwarming

Er wordt een volledig afzonderlijke verwarmingsinstallatie voorzien op gas. De ketel is van het gesloten type en het warme water wordt direct door de ketel geproduceerd. Dit betekent dat er standaard een doorstoomtoestel is voorzien.

Bij een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  en een windsnelheid van 5 m/sec is de voorziene te verkrijgen temperatuur:

- woonkamer:	22° C
- keuken:	22° C
- slaapkamer:	18° C
- badkamer:	26° C
- hal:	18° C

De plaats van de radiatoren is aangeduid op een plan. Indien de koper radiatoren wenst te verplaatsen of aan te passen zal een prijsverrekening gebeuren op basis van deze inplanting.

Er zijn voor alle appartementen standaard plaatstalen radiatoren voorzien in standaard witte kleur.

Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.

Decoratieve radiatoren of convectoren kunnen geplaatst worden.

Dit laatste maakt deel uit van een verrekenings voorstel, goed te keuren voor de bestelling van de werken door de koper.

De collector van de leidingen wordt geplaatst in de nabijheid van de ketel, boven de plint, zonder omkasting.

Het lokaal of de ruimte voorzien voor de Cv-ketel is uitgerust met een voldoende aantal verluchtingen, waarbij er één steeds vrij dient te blijven voor bijkomende ventilatie(= bovenverluchting).

## 3) Sanitaire en Keuken:

### a) Sanitaire installaties

De waterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerde buizen.

De leidingen worden onzichtbaar in de vloeren of wanden verwerkt.

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

W.C.:	Closetpot en handwasbakje
Badkamer:	Ligbad of douche en lavabo
Berging:	Wasmachine en droogkast, condenswater ketel
Keuken:	Aanrecht/Vaatwasser

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen.

W.C.:	Koud water voor W.C. en handwasbakje
Badkamer:	Koud en warm water voor ligbad of douche en lavabo

Berging: Koud water voor C.V. en wasmachine  
Keuken: Koud en warm water voor aanrecht

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen, de hygiëne voorschriften en andere die in voegen zijn. De werken omvatten de levering en de plaatsing van alle leidingen. De collector wordt open geplaatst in de berging of het CV-lokaal boven de plint, zonder omkasting.

Indien toestellen verplaatst, bij gevraagd, of weggelaten worden, wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen.

#### b) Sanitaire toestellen

Budget: Invidueel per appartement volgens plannen van leverancier.

#### c) De keuken

Budget: Handelswaarde: 4.500,00 € excl. BTW - Te kiezen uit ons gamma.

### **4) Bep.leistering**

Alle muren van de appartementen worden bepleisterd of afgewerkt met een witte plamuur.

Plafonds, uitgevoerd in predallen, worden afgewerkt met een witte plamuur.

Het is mogelijk dat er na een tijd aftekeningen in het plafond voorkomen door zetting van het gebouw (aftekening van predallen of andere constructiedelen).

Het is dan ook aangeraden het plafond te schilderen met een elastische verf die scheur overbruggend werkt (niet voorzien).

De muren zijn bepleisterd, niet schilderklar.

### **5) Verluchting**

a) Afhankelijk van de situatie wordt de verluchting voor de verwarming aangesloten op de kokers of rechtstreeks naar buiten gebracht (door muur of dak). Indien noodzakelijk wordt in de deur van het C.V. lokaal een rooster aangebracht.

b) De badkamer en W.C. worden verlucht.

c) De afvoer van de dampkap wordt aangesloten op de kokers of rechtstreeks naar buiten gebracht.

### **6) Venstertabletten**

De standaard venstertabletten aan de ramen zijn voorzien in marmer dikte 2 cm en zes teken 2 cm uit t.o.v. het pleisterwerk, tenzij anders vermeld op de plannen in verband met plaatsing van radiatoren. De standaard voorziene marmer is keuze promotor. De promotor is vrij om een ander type marmer te kiezen welke gelijkwaardig is aan mokka.

### **7) Binnenschrijnwerk:**

#### a) Binnendeuren (appartementen en bergingen)

Het budget dat voor de deuren voorzien werd. In deze prijs is inbegrepen: de vlakke deur, de deuromlijstingen, het hang- en sluitwerken en de plaatsing.

De deuren zijn schilderklar (dus onbeschilderd).

#### b) Inkomdeur appartement

De inkomdeur van het appartement is brandwerende deur (Rf ½ h), vlak om te schilderen.

De deur heeft een standaard veiligheidsbeslag.

De deur wordt aan de zijde van de gemeenschappelijke hal geschilderd.

#### c) Sectionaalpoort naar de parkeergarage

De toegang naar de parkeergarage middels een Sectionaalpoort van gelakt staal.

Van de parkeergarage als het buitenschrijnwerk

### **8) Commerciële ruimte**

De commerciële ruimte zal casco worden uitgevoerd. Met casco wordt in dit geval concreet bedoeld:

- Geen bezettingswerken.
- Geen afwerkvloer (chapewerken) en geen afwerking (tegels / laminaat e.d.).
- Geen verlaagd plafond.
- Geen schilderwerken.
- Geen verlichtingsarmaturen.
- Geen elektriciteitsleidingen en geen eindapparaten elektra (stopcontacten, knoppen e.d.).
- Geen sanitaire apparaten en geen leidingen t.b.v. sanitair.
- Geen cv-systeem ( dus geen ketel / leidingen/ thermostaat / radiatoren e.d.).
- Geen niet-dragende binnenwanden buiten binnenwanden zoals aangegeven in de vergunde bouwplannen.
- Er wordt een koker voorzien, voldoende groot t.b.v. ventilatie tot aan het dak.
- Er worden voorzieningen met eindstoppen voorzien voor aansluiting op het bestaande riool.

### 9) Tuinaanleg private appartementen

Voor de tuinen zijn voorzien van hagen en gras .  
Wel is grond voorzien.

### 10) Vloeren

Voor de keuze van de vloer zijn volgende aankoopbudgetten voorzien (prijzen exclusief B.T.W.):

- \* woonkamer, keuken, hal, badkamer, berging  
Vloer: aankoopbudget: Handelswaarde: 30,00 €/M<sup>2</sup>  
Plinten: aankoopbudget: Handelswaarde: 9,00 €/LM  
Budgetten zijn exclusief plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.
- \* Slaapkamers  
Laminaat: aankoopbudget: Handelswaarde: 25.00 €/M<sup>2</sup>  
Er worden door ons onbeschilderde houten plinten geleverd en geplaatst  
(Handelswaarde: 6,20 €/LM).
- \* Overige  
Vloer: aankoopbudget: Handelswaarde: 25,00 €/M<sup>2</sup>  
Plinten: aankoopbudget: Handelswaarde: 9,00 €/LM  
Budgetten zijn exclusief plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.  
Als basis voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels (30/30) op een vlakke chape voorzien. Voor het plaatsen van natuursteen, diagonaal plaatsen of andere specifieke eisen ( vb. kleinere of grotere formaten ) geldt een meerprijs.

**OPMERKING: Indien er parket of laminaat gekozen wordt, dient er rekening gehouden met de droogtijd van de chape (+/- 1 week per cm voor de eerste 5 cm en +/- 2 weken per verdere -cm). Alle extra kosten om deze termijn in te korten zijn ten laste van de koper.**

### 11) Stofdorpels

Waar de vloer niet doorloopt, wordt een stofdorpel of alu-strip geplaatst die samen met de vloeren dient gekozen te worden.

### 12) Wandbetegeling

(prijzen exclusief BTW)

Badkamers: t.b.v. bad en lavabo worden wandtegels voorzien op een hoogte vanaf de grond 1.20 lm,

indien extra wandtegels gewenst, kan dit mits meerprijs.  
Uw aankoopbudget: Handelswaarde: 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Prijzen exclusief plaatsing die door ons wordt uitgevoerd.

Als basis voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels op een vlakke ondergrond voorzien.  
Voor het plaatsen van natuursteen, diagonaal plaatsen of andere specifieke eisen ( vb. kleinere of grotere formaten ) geldt een meerprijs.

### **13) Schilderwerk**

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de appartementen.

### **14) Oplevering**

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval.

De voorlopige oplevering van het appartement gebeurt door de architect, de promotor, de aannemer en de koper voor de verhuis.

Bij de voorlopige oplevering worden ook de eventuele meer- of minderwerken afgerekend.

Na de afrekening en oplevering worden de sleutels aan de koper overhandigd.

De definitieve oplevering gebeurt een jaar na de voorlopige oplevering.

### **15) Opmerking**

Indien de koper beslist om de wand- en vloertegels, plinten, vloerbekleding, parket, deuren, keuken, sanitair of enig ander afwerking materiaal bij andere handelaars te kopen dan deze die door de promotor worden voorgesteld, zal de promotor een coördinatievergoeding van 30 % aanrekenen, berekend op het budget.

Het plaatsen zal dan niet meer door de promotor gebeuren.

Alle verantwoordelijkheid van de zaken die uit het bestek worden getrokken, gaat uiteraard over naar de eigenaar.

De werken mogen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en na volledige betaling van het appartement.

Tevens dient de koper hiervoor een schriftelijke toelating te vragen aan de promotor.

He is de promotor toegestaan niet op deze vraag in te gaan.

### **16) Veiligheid**

Het is de koper niet toegestaan de werf te betreden zonder toestemming EN begeleiding van de projectleider of zijn afgevaardigde.

Hiertoe kan de koper op voorhand een afspraak maken met de projectleider.

Indien de koper zonder toestemming de werf betreedt, is dit op eigen risico en zal hij zelf alle verantwoordelijkheid dragen.

### **17) Keuze van materialen**

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren.

Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd.

De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper.

Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken:

- eventuele kleine wijzigingen ruwbouw
- nazicht ramen
- keuze van de keuken
- elektriciteit
- sanitair (leidingen en toestellen)
- vloer- en tegelwerken

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen.

Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die ten gepaste tijde met desbetreffende onderaannemers worden besproken.

### **18) Opening meters nutsvoorzieningen**

De privé-meters van gas, elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper.

Bij het in dienst name van het appartement dient er een aansluitkost betaald te worden van **3500 €** incl. BTW voor de kosten van de aansluitingen aan de promotor.

Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de des betreffende nuts maatschappijen.

De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

## **IV. Gemeenschap**

### **1) Maatregelen tegen brand**

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de brandweer en specifiek voor dit project die in het brandweerverslag (deel van de bouwvergunning)vermeld staan.

De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandhaspels, poederblussers, noodverlichting, signalisatie, brandmelders en drukknoppen, e.d. worden aangebracht.

### **2) Elektriciteit**

De gemeenschap is volledig uitgerust met armaturen, lampen en permanente noodverlichting.

Er is een minuterie voorzien in iedere trapzaal en inkom, in de gemeenschappelijke gangen en doorritten van de garages.

### **3) Poetslokaal**

In de kelder is een gem. poetslokaal voorzien met een uitgietbak en warm en koud water.

### **4) Inkomhal**

De inkomhallen worden als volgt afgewerkt:

Vloeren	: voldoende grote mat – een luxueuze betegeling,
Wanden	: bezettingswerken
Plafond	: verlaagd plafond met fatsoenlijke verlichting
Inrichting	: Stijlvolle brievenbussen

De inkomhal wordt uitgevoerd volgens het detailplan van de architect.

### **5) Trappen**

De trappen in de gemeenschappelijke trappenhallen zijn alle prefab gegoten trappen of vloeren , die alle volgens opgaaf van de stabiliteitsingenieur zijn gesteld en geplaatst.

De afwerking van deze trappen zal zijn glad afgewerkt beton in het zicht met een antislip neus of een afwerking van een betegeling (imitatie natuursteen of keramische tegel).

De keuze zal worden gemaakt door de architect in overleg met de promotor.

De wanden van de trappenhallen zijn uitgevoerd in betonblokken in het zicht, schoon gevoegd.

De bordessen worden voorzien van een keramische tegel of een imitatie natuursteen.

Keuze te maken door architect in overleg met de promotor.

De corridors naar de trappenhallen zijn als volgt afgewerkt:

Vloeren	: een luxueuze betegeling,
Wanden	: pleisterwerken,
Plafond	: verlaagd plafond met verlichting

De leuningen van de trappen zijn uit gemoffeld staal, gelakt staal, of aluminium.

#### **6) Lift**

Het gebouw wordt uitgerust met een elektrische of hydraulische lift van een gekend merk met telefoon en voldoet aan de wetgeving.

#### **7) Schilderwerk**

De gemeenschappelijke gedeeltes zoals inkomhal en gemeenschappelijke gangen worden geschilderd (in samenspraak met de promotor en de architect).

(kleurkeuze te bepalen).

Eventuele wanden, trappen en plafonds in zichtbeton worden niet geschilderd.

#### **8) Garagepoort**

De inrijpoort is een gelakte sectionaalpoort die met een zender en een sleutelcontact wordt bediend. Er worden twee zenders per appartement voorzien.

#### **9) Kelder**

De vloer van de garage en kelder is een gepolierde betonvloer.

Zoals boven beschreven in de inleiding kan deze betonvloer onderhevig zijn aan specifieke karakteristieken van het beton.

Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minderwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen.

Ze kunnen zich uiten tijdens alsook na de uitvoering van de werkzaamheden.

De aannemer neemt de nodige maatregelen om de invloeden zo klein mogelijk te houden.

#### **10) Infrastructuur**

De buitenaanleg gebeurt volgens het plan, goedgekeurd bij de bouwaanvraag.

De gemeenschappelijke tuin op het gelijkvloers wordt indien nodig voorzien van beplantingen en verhardingen volgens de vergunde plannen architect.

#### **11) Regenwaterbuffervat**

De aannemer zal een regenwater buffervat voorzien welke aanvankelijk zal dienen als bezinkput.

Op het buffervat zullen de nodige voorzieningen (buizen met een stop) worden opgenomen zodat de bewoners later des gewenst het regenwater zouden kunnen recupereren.

Het buffervat wordt verder uitgerust met een zware gietijzeren deksel (60 x 60 cm) of een deur volgens de plannen en een afvloeiing naar een kiezelbak.

## **V. Betaling**

Volgens Wet Breyne Verkoop: Betalen in schijven volgens Basisakte.

volgens notaris

De meerwerken worden afgerekend vóór de voorlopige oplevering.

## **VI. Opmerkingen**

### **1. Wijzigingen**

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de promotor die het werk onder zijn bevoegdheid heeft, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voorzijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.



In geval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt (indeling van het appartement, keuze van materialen die sterk afwijkt van het voorziene, ingrijpende verandering in de wijze van afwerken van het appartement) is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk bevestigd te worden door de koper, vooraleer ze uitgevoerd worden. Het staat de promotor steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De promotor behoudt zich het recht voor detail wijzigingen aan de onder hevige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de promotor te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet door de koper gewijzigd worden.

## 2. Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het op maken der koopcontracten.

Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De koper wordt gevraagd vòòr het ondertekenen van de verkoopovereenkomsten of notariële akten, de uitvoeringsplannen na te zien en te controleren met de overhandigde plannen bij de onderhandelingen zodat deze zich een duidelijk beeld kan vormen van het onroerend goed dat zijn belangstelling heeft. De plannen zijn ter inzage op het verkoopkantoor.

De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartementen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

## 3. Uitvoering van werken door derden

Het is de koper niet toegestaan voor de oplevering van het appartement werken te laten uitvoeren door derden, of zelf werken uit te voeren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de promotor.

### Verklaring

De kopers verklaren hierbij ontvangen te hebben:

#### 1) Lastenboek van 01/04/2015

 	<p>Les travaux seront réalisés par l'entreprise de construction Haex (plus de 50 ans d'expérience et nommé entrepreneur de l'année 2012 par la Confédération flamande de la construction). Immo Brussel confie donc aux meilleurs professionnels la réalisation de ce projet.</p>	<p>De gebouwen worden uitgevoerd door Bouwbedrijf Haex (reeds meer dan 50 jaar ervaring en door de Vlaamse confederatie Bouw uitgeroepen tot de aannemer van het jaar 2012). Voor dit project doet Immo Brussel dus beroep op de beste vakmensen...</p>	<p>The buildings are constructed by Bouwbedrijf Haex (with more than 50 years' experience and named entrepreneur of the year 2012 by the Vlaamse Confederatie Bouw (Flemish Building Confederation)). For this project Immo Brussel has called on the very best professionals...</p>
--	---	---	--