

# Lastenboek

## Residentie "Ten Bosse"

Dr.- Peetersstraat 17, 2440 Geel



**NV NETEBEEMDEN**  
— HET BETERE WONEN! —

## BIJNA-ENERGIENEUTRAAL BOUWEN (BEN)

Bouwen volgens de BEN-principes (BEN staat voor bijna-energieneutraal) wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen, zelfs in heel Europa. BEN-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.

Een BEN-appartement dient te voldoen aan verschillende eisen. Het E-peil van onze appartementen is lager of gelijk aan E30, het K-peil van het gebouw lager of gelijk aan K40. Ook de netto-energiebehoefte voor verwarming, risico op oververhitting en de ventilatie worden afgestemd op de specifieke BEN-eisen. De energie voor verwarming en sanitair warm water wordt verkregen door zonnepanelen die de warmte van het dak opslagen in warm watervaten in de kelder. Bijverwarming wordt voorzien door een gasgestookte CV-ketel die de vaten op temperatuur houdt.

De investering in een appartement met energiebesparende maatregelen en groene energie betaalt zichzelf terug door een lage energiefactuur. Tevens heeft u recht op een korting op de onroerende voorheffing van 100% gedurende 5 jaar. Een voordeel dat al snel kan oplopen tot enkele duizenden euro's.

## ALGEMEEN

- De gehele bouwcoördinatie zal worden verzorgd door de bouwheer. De bouwheer, zijn leveranciers en zijn aannemers voorzien de nodige klantenbegeleiding (enkel op afspraak). Op die manier zal het de koper mogelijk gemaakt worden, zo gewenst, om een ruime inspraak te hebben in bepaalde wijzigingen aan de standaard door de bouwheer voorziene afwerking.
- Alle erelonen van architect en ingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijziging van de plannen (waar technisch mogelijk), kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.
- Er mogen geen zware constructies geplaatst worden op de terrassen zonder toestemming van de bouwheer, architect en stabiliteitsingenieur. Mogelijks zijn voor deze toestemming erelonen verschuldigd voor de nodige studie(s), deze zijn ten laste van de koper.
- De bouwheer en de architect behouden zich het recht voor om in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om evenwaardig werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden of nutsbedrijven.
- De plannen van het gebouw die aan de koper overhandigd worden, en welke aan de compromisovereenkomst worden gehecht, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Verschillen die zouden voorkomen ten gevolge van o.a. technische en/of stabiliteitsstudies, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare

afwijkingen die in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen kan verrechtvaardigen.

- Het vast en los meubilair getekend op de plannen is ter illustratie.
- Alle vermelde handelswaarden zijn particuliere verkoopprijzen, inclusief BTW.
- De koper kan eventueel andere afwerkingsmaterialen kiezen dan degene die inbegrepen zijn in de verkoopprijs van het appartement, evenwel enkel bij de door de bouwheer aangestelde leverancier. Voor alle eventuele wijzigingen wordt een prijsofferte aangeboden met vermelding en beschrijving van alle meer- en/of minwerken, die schriftelijk moet worden goedgekeurd vooraleer de wijzigingen worden doorgevoerd. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverleningen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen zijn pas mogelijk mits toestemming van de architect / bouwheer.
- De koper zal ten gepaste tijde gecontacteerd worden door de bouwheer om zijn keuzes aangaande de afwerking door te geven. Dit gaat door bij leveranciers aangesteld door de bouwheer. De timing wordt tijdig doorgegeven en dient strikt te worden gerespecteerd, teneinde de vooruitgang van de werken te garanderen. Indien de koper geen antwoord geeft binnen een periode van 8 dagen gaat de koper akkoord met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de volledige vrije keuze laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen e.d.
- Indien de koper beslist zelf werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren door derden, kan dit slechts gebeuren na de oplevering van de gemene delen en het desbetreffende appartement. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit van de werken hinderen. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient wel tijdig door de koper gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds gedane bestellingen of uitvoering) en de bouwheer staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag wordt verrekend bij de oplevering van het appartement. Het is duidelijk dat zulke zaken enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer tot stand komen en uit het contract kunnen genomen kunnen worden. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het appartement, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn appartement. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers wat betreft zijn werf.

## 1 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

### 1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en stabiliteitsplannen op.

### 1.2 Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 1.3 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren, liftschachten, traphallen en gewapende betonnen balken, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 1.4 Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken.

### 1.5 Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

## 2 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

### 2.1 Draagstructuur

Dit is een massieve, hoogwaardige en VOL houten constructie van +- 10 cm massief meerlaags kruislings gelijmd hout. Dit heeft als voordeel dat men een stabiele en zeer ecologische woning krijgt die optimaal thermisch isolerend is.

De dikte van deze constructie zal bepaald worden door de stabiliteitsingenieur. De scheidingswanden tussen de appartementen zullen dubbel worden uitgevoerd met een spouw van 10 cm welke zal worden opgevuld met akoestische isolatie van hoogwaardige kwaliteit.

### 2.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden voorzien in een massieve CLT-plaat van minimum 15 cm berekend door de stabiliteitsingenieur. Het gelijkvloers appartement wordt gebouwd op de betonnen welfsels van de garage. Uiteraard voorzien van de nodige isolatie.

### **2.3 Binnenmuren**

De CLT-binnenmuren worden afgewerkt met een gipsplaat (type gyproc). De plafonds worden voorzien waar nodig met een extra geluidsisolatie en worden eveneens afgewerkt met een gipsplaat.

### **2.4 Gevels**

De gevelconstructie bestaat uit een massieve CLT-wand bekleed met een hoogwaardige waterbestendige isolatieplaat van 12 of 14 cm dikte, een luchtpouw en een gevelsteen parement.

### **2.5 Voegwerken**

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

De voegen tussen de gevelstenen en het aluminium raamwerk worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

## **3 DAKWERKEN**

### **3.1 Platte daken**

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit meerlaagse bitumineuze dakdichting met technische goedkeuring en 10-jarige waarborg.

### **3.2 Hellende daken**

De hellende daken worden uitgevoerd in vlakke tegelpannen of natuur leien.

## **4 ISOLATIE**

### **4.1 Thermisch**

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning, maar tevens ook volgens de eisen voor BEN-gebouwen. Concreet betekent dit dat het globaal thermisch comfort minstens verbeterd wordt tot K40 – E30.

### **4.2 Akoestisch**

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

### **4.3 Vocht**

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

## **5 BUITENSCHRIJNWERK**

### **5.1 Ramen**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van driedubbel isolerende beglazing en het nodige beslag.

### **5.2 Glas**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, tripel beglazing met Ug-waarde 0,60W/m<sup>2</sup>K, conform de EPB & BEN-vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. Veiligheidsbeglazing volgens de norm NBN S23-002.

## **6 GEVELELEMENTEN**

### **6.1 Terrassen**

De terrassen en balkons worden afgewerkt met keramische vloertegels op noppen. Kleur en type volgens keuze architect.

### **6.2 Terrasleuning**

De terrasleuning wordt voorzien in verzinkt en gepoedercoat metaal laswerk. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

### **6.3 Dorpels**

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal-aluminium, volgens keuze architect.

## **7 AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN**

### **7.1 Riolering**

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de PE-buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

### **7.2 Afvoeren**

De regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in verzinkt metaal of koper volgens keuze architect. De ingewerkte delen in PE.

## **AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **1 INKOMHAL**

De inkomdeuren worden uitgevoerd in hout en aluminium, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De vloerafwerking van de inkomhal en gemeenschappelijke gang op het gelijkvloers is voorzien in keramische vloertegels. De wanden zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een slot en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens het ontwerp, kleur- en materiaalkeuze van de architect.

### **2 TRAPHAL – GEMEENSCHAPPELIJKE GANGEN**

De gemeenschappelijke trappen, traphallen en gangen worden bekleed met keramische vloertegels volgens keuze architect. De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden uitgevoerd in prefab beton met anti-slip neus. De vloer op kelder niveau zal uitgevoerd worden in gepolierde beton. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt aan één zijde voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elk niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elke verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

### **3 LIFT**

In de trappenhal wordt er een personenlift voorzien van 8 personen en rolstoeltoegankelijk volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn in staalplaat, kleur volgens keuze architect. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. De liftkooi is voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

### **4 ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE**

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met open staanplaatsen, afgesloten bergingen, technische lokalen, meterlokalen. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende breedvloerplaten, eventueel voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende verf. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken via een afrit in geborstelde beton, via een automatische geventileerde poort door middel van een individuele afstandsbediening (1 per autostaanplaats). De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en de liften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de kelder (garage) zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhaspels

worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

## **5 SLOTENPLAN**

De voordeur van het appartement die uitkomt op de gemeenschappelijke hal, zal voorzien worden van een veiligheidsslot. De bijhorende kelder zal eveneens voorzien worden van een veiligheidsslot dat bediend kan worden met dezelfde sleutel als de voordeur van het appartement.

## **6 BRANDVEILIGHEID**

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer. De brandweer maakt een keuringsverslag aan het einde van de werken.

## **7 Fietsenberging en afvalberging**

Deze wordt in de tuin voorzien en is volledig overdenkt met houten muren. De berging wordt ook ingeplant zodat deze niet storend overkomt in de tuin.



## ALGEMEEN

Er wordt aan de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

De koper maakt zijn keuze schriftelijk bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn. Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er slechts één contactpersoon. Alle prijzen vermeld zijn inclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

### Volgorde van de werken:

- keuze van de keuken/elektriciteit/sanitaire toestellen
- verwarming

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.

## 1 PLEISTERWERKEN

### 1.1 Muren van de gemeenschappelijke hal

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met ter plaatse klaargemaakte gipspleister en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een vlak geheel ontstaat.

### 1.2 Muren en plafonds appartementen

Alle plafonds en muren van de appartementen worden uitgevoerd in gipskarton welke rechtstreeks op de CLT bevestigd wordt. Deze platen (incl. naden, schroefplaten en hoeken) zullen door de verkoper geplamuurd en geschuurd worden. De plafonds naar bovenliggende burens zullen opgevuld worden met akoestische isolatie. Het uitpleisteren van dagkanten van deuren door keuze binnenschrijnwerk van de koper is niet inbegrepen maar kan indien gewenst in meer verrekend worden.

### 1.3 Zettingen van het gebouw

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

In die optiek wordt het de bouwheer ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het appartement. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

Tijdens de schilderwerken, na de oplevering door de koper zelf te verzorgen, dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen en hoeken te worden ingesneden en afgekit teneinde barstvorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen.

## 2 CHAPEWERKEN

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape. Onder deze chape komt een uitvulling met een isolerende mortel en een akoestische mat.

## 3 VLOERAFWERKING

Er is een tegelvloer voorzien die gelijkmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 45/45cm en 60/60cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten geresectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (=niet recht),... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies.

Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan er een prijsopfferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, laminaat of andere vloerbekleding. Parket en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Plinten zijn in alle ruimtes voorzien op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 45/7cm en 60/7 cm is, type normaal. De basishoeveelheid voor plinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten.

Raamtabletten worden uitgevoerd in kwarts natuursteen, hebben een dikte van 2cm en zijn er iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

**Woonkamer – keuken – inkomhal – toilet:**  
*40€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW*

**Overige ruimtes:**  
*30€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW*

**Plinten:**  
*12€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW*

## 4 WANDBETEGELING

De wandtegels worden gelijkmd tegen de wand. Deze kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (=niet recht), gebruik van vloertegels als wandtegel, ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies inbegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

**Budget:** *35€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW*

### 4.1 Keuken

Wandtegels in de keuken zijn niet voorzien.

#### 4.2 Badkamer

De badkamer wordt indien gewenst volledig betegeld. Achter de wandtegels van het douchegedeelte wordt een vochtcoating voorzien.

### 5 BINNENSCHRIJNWERK

#### 5.1 Binnendeuren

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke schilderdeuren in tubespaan, met omlijsting in MDF om te schilderen en standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening van +/- 7mm onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het voorziene budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan.

**Budget:** 240€/per deur, plaatsing incl. particuliere aankoopwaarde, incl. BTW

#### 5.2 Inkomdeur

Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvertragende schilderdeuren, Rf30 min., met deurspion voorzien van een slot met meerpuntssluiting.

#### 5.3 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

### 6 TRAPPEN

Er wordt geen trap voorzien in de privé gedeeltes

### 7 KEUKENINRICHTING

Voor elk appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit inbegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor de basisaansluitingen in de keuken zie 4.10 Sanitaire installatie en 4.11 Elektrische installatie.

**Budget:**

- 2- 3 slaapkamerappartementen gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdiep: 14 000 € incl. plaatsing, incl. BTW
- dak appartement 2.1: 18 000 € incl. plaatsing, incl. BTW
- dak appartement 2.2: 16 000 € incl. plaatsing, incl. BTW

### 8 BADKAMER- EN TOILET-INRICHTING

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting zoals toestellen, kasten en toebehoren is vrij te kiezen bij de leverancier.\* De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen in het budget. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluiting in de badkamer zie 9. Sanitaire installatie en 10. Elektrische installatie.

**Budget:**

- 2 slaapkamerappartementen: 6 750 € incl. BTW
- 3 slaapkamerappartementen: 7 500 € incl. BTW
- 2.1: 9 500 € incl. BTW
- 2.2: 8 000 € incl. BTW

\* Indien er een badkamermeubel op maat wordt gewenst, kan dit worden gemaakt bij de leverancier van de keukenkasten. Deze kostprijs wordt vervolgens in mindering gebracht van het sanitair budget.

## 9 SANITAIRE INSTALLATIE

### 9.1 Algemeen

De afvoerleidingen zijn in PE. De leidingen worden in de vloeren of wanden verwerkt. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor de wasmachine, vaatwasmachine, toilet en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is.

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

#### Opbouw:

##### Badkamer

- 1 aansluiting voor douche (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor de wastafel met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

##### Extra voor de appartementen

- 1 aansluiting voor het bad (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wastafel met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

##### Keuken

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

##### Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

##### Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)

## 10 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 10.1 Algemeen

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen, vermeerderen of verminderen. Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan de hoeveelheid lichtpunten, schakelaars of stopcontacten zal een prijsverrekening doorgevoerd worden. Ook het wijzigen van plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. Voor elk appartement is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt geplaatst in de kelder. De zekeringskast wordt geplaatst in de berging binnen het appartement.

### 10.2 Videfoon

De videfoon wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de hal of woonkamer. Via de binnenpost kan de deur van het portaal geopend worden met een elektrisch slot.

### 10.3 Telefoon en tv aansluiting

Er is een aansluiting voorzien voor telefoon, utp en kabeltelevisie in de woonkamer.

### 10.4 Stopcontacten en schakelaars

#### Opbouw:

##### Algemeen

- Een verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars zijn aanwezig in elk appartement (zie berging)
- De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen
- De toebehoren zijn ivoorkleurig, type Niko of gelijkwaardig

#### **Hal**

- 1 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder

#### **Living**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 4 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting RJ45 (utp)
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 binnenpost videofoon / deurbel installatie

#### **Keuken**

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact boven werktafel
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

#### **Toilet**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

#### **Berging**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine\*
- 1 stopcontact droogkast\*
- 1 dubbel stopcontact nutsmaatschappij
- 1 aansluiting ventilatie-unit
- 1 verdeelbord

\*Wasmachine en droogkast worden op een aparte kring voorzien.

#### **Badkamer**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

#### **Slaapkamer(s)**

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars
- 3 enkel stopcontacten

#### **Terras**

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (keuze door promotor/architect)
- 1 waterdicht stopcontact (t.h.v. hoofdterras)

### **Private berging in de kelder**

- 1 lichtpunt aan het plafond incl. verlichtingstoestel
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

## **11 CENTRALE VERWARMING**

In de kelder is een centrale stookplaats voorzien met een warmteopslag van 2x 3000 liter. Deze warmte wordt verkregen door 50m<sup>2</sup> warmtezonnepanelen op het dak die indien nodig worden bij verwarmd met een CV-gasgestookte ketel. Deze warmte wordt verdeeld d.m.v. twee kringen in het ganse gebouw nl. één voor CV en één voor sanitair warm water.

De energiemeting zal gebeuren door twee calorimeters per appartement en zal door de syndicus worden opgenomen en verrekend. Het voordeel van deze installatie is de eenvoud en de duurzame, gratis warmte tijdens zonnige dagen.

De warmteverdeling in de appartementen gebeurt door JAGA-convectoren welke zeer energiezuinig zijn. De warmteregeling per appartement gebeurt door een thermostaat.

Verder beschikken alle convectoren over een thermostatische kraan.

De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Leefruimte: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

## **12 VENTILATIE**

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type D welke continu verse lucht binnenbrengt. Deze wordt opgewarmd met de afvoerlucht met een rendement tot 90%! Dit wil zeggen bijna geen energieverlies bij verluchting.

In alle vochtige ruimtes (keuken, badkamer, toilet en berging) wordt de lucht weggezogen in de living en slaapkamers ingeblazen.

De binnenkomende buitenlucht wordt automatisch ook gefilterd zodat u steeds een circulatie van gezonde, verse lucht heeft in uw appartement. Bij warme dagen zal de warmtewisselaar worden afgesloten zodat er enkel frisse lucht binnenkomt.

## **13 NUTSVOORZIENINGEN**

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers.

## **14 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 projecteider. Indien de koper zonder toestemming de werf betreedt, is dit op eigen risico en zal hij

zelf alle verantwoordelijkheid dragen.

## **15 OPLEVERING**

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, na verwijdering van alle puin en afval. De voorlopige oplevering van het appartement of woning gebeurt alvorens de koper intrek neemt in de woning of het appartement. Bij deze voorlopige oplevering worden ook de eventuele meer werken afgerekend. Na de afrekening en oplevering worden de sleutels aan de eigenaar overhandigd. De definitieve oplevering gebeurt binnen een jaar na de voorlopige oplevering.

## **16 SCHILDERWERK**

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de privé gedeeltes.

## **17 OPENEN METERS NUTSVOORZIENINGEN**

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