



VERKOOPSLASTENBOEK

---



## INHOUDSOPGAVE

<b>0</b>	<b>ONTWERPTEAM</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>RUWBOUW</b>	<b>4</b>
1.1	VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN	4
1.2	GRONDWERKEN	4
1.3	FUNDERINGEN	4
1.4	ELEMENTEN IN GEWAPEND BETON WANDEN, KOLOMMEN, BALKEN, TRAPPEN	4
1.5	STAALCONSTRUCTIE	4
1.6	WELFSELS IN GEWAPEND OF VOORGESPANNEN BETON	5
1.7	METSELWERK IN DE PARKEERGARAGE	5
1.8	DRAGEND METSELWERK	5
1.9	NIET-DRAGEND METSELWERK	5
1.10	SPOUWMUURISOLATIE	5
1.11	GEVELSTEENMETSELWERK	6
1.12	ELEMENTEN IN NATUURSTEEN	6
1.13	RIOLERING	6
<b>2</b>	<b>DAKWERKEN</b>	<b>7</b>
2.1	DAKBEDEKKING – DAKDICHTING	7
2.2	DAKWATERAFVOER	7
2.3	THERMISCHE DAKISOLATIE	7
<b>3</b>	<b>BUITENSCHRIJNWERK</b>	<b>8</b>
3.1	BUITENSCHRIJNWERK IN ALUMINIUM	8
3.2	PLAATSING	8
3.3	BEGLAZING	8
3.4	TOEGANGSPOORT	8
3.5	POORT INRIT KELDER	8
3.6	GARAGEPOORTEN GARAGEBOXEN	8
3.7	FIETSENSTALLING	8
<b>4</b>	<b>AFWERKING</b>	<b>9</b>
4.1	MUUR- EN PLAFONDBEPELSTERING	9
4.2	OPBOUW VLOEREN	9
4.3	VLOER- EN WANDAFWERKING	9
4.4	BINNENSCHRIJNWERK	10
4.5	AFWERK WANDEN MET GYPROC	11
4.6	BRIEVENBUS	11
4.7	TERRASSEN, TUINEN EN TOEGANGEN	11
4.8	SCHILDERWERKEN	11
4.9	SCHOONMAAK	11
<b>5</b>	<b>INRICHTING</b>	<b>12</b>
5.1	KEUKEN	12
5.2	BADKAMER - SANITAIRE TOESTELLEN	12
<b>6</b>	<b>TECHNIEKEN</b>	<b>13</b>
6.1	VENTILATIESYSTEEM	13
6.2	SANITAIR	13
6.3	VERWARMINGSINSTALLATIE	13
6.4	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	14
6.5	LIFTINSTALLATIE	15
6.6	BRANDBEVEILIGING	16
6.7	NUTSVOORZIENINGEN	16
<b>7</b>	<b>ALGEMEENHEDEN</b>	<b>17</b>
7.1	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	17

7.2	SUBSIDIES.....	18
7.3	VERZEKERINGEN .....	18
<b>8</b>	<b>WIJZIGINGEN.....</b>	<b>19</b>



## **0 ONTWERPTEAM**

ARCHITECT	VGArchitecten bvba Withoeflei 57 2920 Kalmthout
INGENIEUR STABILITEIT	Boden Architecten & Ingenieurs bvba Kapellensteenweg 461 2920 Kalmthout
STUDIE EPB	Energicon bvba Heuvel 60 2920 Kalmthout

# **1 RUWBOUW**

## **1.1 VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN**

- 1.1.1 Alle noodzakelijke formaliteiten om de bouwwerken aan te vatten zijn inbegrepen.
- 1.1.2 Alle werken i.v.m. de inrichting van de werf geschieden volgens de voorschriften van het A.R.A.B. Dit omvat onder andere het plaatsen van een werfkeet, toilet, bouwkraan en stellingen.  
Een bouwplaatsschutting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de lokale overheid.  
Voorlopige aansluitingen voor water en elektriciteit zijn eveneens voorzien.

## **1.2 GRONDWERKEN**

- 1.2.1 Alle grond- en graafwerken noodzakelijk voor de uitvoering van de bouwwerken (kelder, liftputten, funderingen, rioleringen, putten, wegverhardingen, enz...) zijn voorzien.
- 1.2.2 In functie van het verloop der werken worden eerst aanvullingen met aangedamd zand verricht en vervolgens de nodige nivellerings uitvoerd.

## **1.3 FUNDERINGEN**

- 1.3.1 De fundering maakt het voorwerp uit van de stabiliteitsstudie op basis van grondsonderingen.  
Het funderingssysteem wordt gekozen in functie van het niveau waarop voldoende draagkrachtige ondergrond gevonden wordt. Funderingen worden minimaal aangezet op vorstvrije diepte en op onaangeroerde grond. De afmetingen van de funderingen worden bepaald in functie van de voorziene belastingen. Indien de stabiliteitsstudie een ander systeem uitwijst, zal dit zo worden uitgevoerd.
- 1.3.2 De liftputten en keldervloer- en wanden zijn eveneens voorwerp van de stabiliteitsstudie en worden in gewapend en waterdicht beton uitgevoerd.
- 1.3.3 Een aardingslus voor de elektrische installatie wordt onder de funderingen aangebracht over de volledige buitenomtrek van het gebouw, dit volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties ( AREI ).  
Bij de plaatsing wordt elk contact tussen de koperen geleider en elk ander metaal vermeden.
- 1.3.4 **BETON**  
De voor de fabricatie van het beton gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften van NBN B15-001 en NBN EN 206-1. Betonkwaliteit volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.
- 1.3.5 **WAPENING**  
De wapeningen worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van NBN B15-104 en volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.

## **1.4 ELEMENTEN IN GEWAPEND BETON WANDEN, KOLOMMEN, BALKEN, TRAPPEN**

- 1.4.1 Wanden, kolommen, balken en trappen in gewapend beton worden uitgevoerd in overeenstemming met de uitvoeringsplannen van de stabiliteitsstudie. De werken in gewapend beton beantwoorden aan de normenreeks NBN B15 en bijlagen.
- 1.4.2 Waar koudebruggen kunnen ontstaan, worden de elementen in gewapend beton geïsoleerd door een verloren bekisting in geëxtrudeerd polystyreen of door een koudebrug onderbrekingsprofiel, steeds volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsstudie.
- 1.4.3 Zichtbaar blijvende delen die deel uitmaken van de ruwbouwconstructie in gewapend beton worden uitgevoerd in gladde bekisting. Beperkte grindnesten, stortnaden en andere aftekeningen van het bekistingsmateriaal maken inherent deel uit van de bouwwijze.
- 1.4.4 Materialen:
  - a) beton zie post 1.3.4
  - b) wapeningen zie post 1.3.4

## **1.5 STAALCONSTRUCTIE**

- 1.5.1 De uitvoering van stalen profielen in of onder de vloerplaten gebeurt volgens de richtlijnen van de stabiliteitsstudie. Het gebruikte staal is normaal constructiestaal, kwaliteit AE 235-B.

- 1.5.2 Liggers, opgelegd in metselwerk, worden waar nodig op een verdeelbalkje in gewapend beton geplaatst. Indien de ligger horizontale krachten moet kunnen overbrengen, zal deze door in beton ingegoten ankerbouten worden verankerd.

## **1.6 WELFELS IN GEWAPEND OF VOORGESPANNEN BETON**

- 1.6.1 Voor de draagvloeren worden hoofdzakelijk predallen of prefab welfsels gebruikt van gewapend beton. De vloerelementen worden steeds sluitend naast elkaar geplaatst. De vloerplaten boven de kelder zijn langs onder glad afgewerkt en worden verder niet voorzien van een afwerklaag. Op de welfsels of predallen wordt een betonnen druklaag aangebracht volgens specificaties van de stabiliteitsstudie.
- 1.6.2 Indien de stabiliteitsstudie uitwijst dat bepaalde draagvloeren als ter plaatse te storten gewapende betonplaten uitgevoerd dienen te worden, dan zullen de door de ingenieur opgelegde specificaties eveneens nauwkeurig gevolgd worden.

## **1.7 METSELWERK IN DE PARKEERGARAGE**

Metselwerk op ondergronds niveau wordt uitgevoerd in grijze holle betonblokken welke achteraf grijs worden opgevoegd. De betonblokken beantwoorden aan de voorschriften van NBN EN 771-3. Waar nodig wordt gewapende kunststoffolie geplaatst om optrekkend vocht te vermijden.

## **1.8 DRAGEND METSELWERK**

- 1.8.1 Dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk; geperforeerde bakstenen voor gewoon metselwerk, vervaardigd uit alluviale klei. De stenen worden in verband geplaatst en gemetseld met een cementmortel of een aangepast lijmsysteem. De materialen beantwoorden aan de voorschriften van NBN B24-001. Er wordt tevens rekening gehouden met de specificaties van de stabiliteitsstudie. Alle nodige folies ter voorkoming van opstijgend vocht zijn voorzien.
- 1.8.2 Ter voorkoming van muurbarsten maakt de aannemer, waar dit nodig is, gebruik van muurwapening type Murfor in overeenstemming met de voorschriften van de fabrikant en het advies van de stabiliteitsstudie.
- 1.8.3 Als alternatief voor de hierboven beschreven werkwijze met traditioneel metselwerk kan geopteerd worden om de dragende muren uit te voeren in kalkzandsteenelementen, vervaardigd uit zand, kalk en water. De stenen worden in verband geplaatst en verlijmd met speciaal voor deze toepassing ontwikkelde lijmproducten. De wanden maken voorwerp uit van door de leverancier op te stellen werktekeningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.
- 1.8.4 De scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld om contactgeluid te vermijden. In deze ankerloze ontdubbelde scheidingsmuren wordt een spouw gelaten met een breedte van  $\pm 40$  mm, welke wordt opgevuld met akoestische isolatie met geringe stijfheid.
- 1.8.5 Aanzet van de snelbouwstenen op de betonvloer van het gelijkvloers gebeurt op een kimlaag uit isolerende steen waarvan de hoogte is aangepast aan de dikte van het vloerpakket.

## **1.9 NIET-DRAGEND METSELWERK**

- 1.9.1 Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in snelbouwsteen met een dikte van 9 cm en met het dragend metselwerk verbonden bij de traditionele werkwijze. Indien geopteerd wordt voor de werkwijze met kalkzandsteenelementen, worden de niet dragende wanden uitgevoerd in gipsblokken of cellenbeton elementen.
- 1.9.2 Waar nodig volgens de EPB studie worden schachten uitgevoerd in isolerende stenen of worden de schachten aan de binnenzijde geïsoleerd. Dichten van de schachten kan desgevallend ook in gyproc of MDF.

## **1.10 SPOUWMUURISOLATIE**

De spouwmuren worden geïsoleerd met stijve platen in PUR of PIR. Dikte en isolatiewaarde volgens opgave EPB studie. De panelen worden met tand en groef sluitend tegen elkaar geplaatst en met aangepaste gegalvaniseerde spouwhaken in de dragende constructie bevestigd. De isolatie sluit aan tegen het buitenschrijnwerk. Vermoedelijke dikte: 12 cm.

## **1.11 GEVELSTEENMETSSELWERK**

- 1.11.1 Het gevelsteenmetselwerk wordt uitgevoerd met een lichtgrijze gevelsteen. De gevelsteen wordt verwerkt met dunbedmortel waarbij de voegen achteraf niet worden opgevoegd. Ter hoogte van de achterliggende betonplaten wordt in de gevel gewerkt met stroken waar de gevelsteen verticaal wordt verwerkt. Aanduiding van dit decoratief verband volgens plannen van de architect en aanvullende aanwijzingen die de architect desgevallend zou opgeven.
- 1.11.2 De nodige vochtmembranen worden geplaatst volgens de regels van goed vakmanschap.
- 1.11.3 De waterdichting onder opgaande buitenmuren ter plaatse van platte daken en terrassen wordt verwezenlijkt met bladlood of loodvervanger en/of roofing, volgens de regels van goed vakmanschap.
- 1.11.4 Boven de raam- en deuropeningen wordt een geveldrager toegepast teneinde de gevelstenen voldoende te ondersteunen. Type geveldrager afhankelijk van de toepassing.
- 1.11.5 MATERIALEN  
De baksteen beantwoordt aan de voorschriften van NBN EN 771-1.

## **1.12 ELEMENTEN IN NATUURSTEEN**

Alle ramen op de gelijkvloerse verdieping worden voorzien van een dorpel in arduin. De dorpels worden glad geschuurd en steken 5cm uit t.o.v. het gevelmetselwerk. De dorpels zijn links en rechts 5cm in de gevelsteen ingewerkt. Er zijn geen stootkussens voorzien op de dorpels.

## **1.13 RIOLERING**

- 1.13.1 Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform de studie van het studiebureau of de architect en volgens de geldende regels voor de lozing van huishoudelijk afvalwater, opgelegd door de gemeente en de nutsmaatschappijen.
- 1.13.2 Het rioleringsstelsel omvat de leidingen in hard, versterkt en dikwandig PVC en alle nodige hulpstukken voor de afvoer van het afvalwater naar de openbare riolering. Alle buizen en hulpstukken zijn conform de geldende Belgische normen en dragen het Benor- keurmerk.
- 1.13.3 De nodige toezichtspotten en ontstoppingsstukken worden voorzien voor het onderhoud en de controle. Plaatsing septische put volgens bepalingen bouwvergunning.
- 1.13.4 De nodige kloksifons en reukafsnijders worden voorzien om hinderlijke geuren te vermijden.
- 1.13.5 De verplichte voorzieningen voor infiltratie en opvang van regenwater worden voorzien volgens de verplichtingen van de bouwvergunning.
- 1.13.6 De nodige wachtbuizen en doorvoeringen voor de nutsleidingen worden voorzien.



## **2 DAKWERKEN**

### **2.1 DAKBEDEKKING – DAKDICHTING**

#### PLATTE DAKEN / DAKTERRASSEN

Platte daken worden voorzien van een bitumineus dakdichtingsysteem met dampstermische isolatie, onderlaag en een eindlaag. Alle materialen van de dakdichting beschikken over een B.Utgb-attest en genieten van een schriftelijke tienjarige garantie. Op de terrassen wordt een dakdichtingsysteem uit EPDM toegepast.

De uitvoering der werken zal enkel gebeuren door gespecialiseerd personeel. De aannemer geeft tien jaar garantie op de volledige dakconstructie.

### **2.2 DAKWATERAFVOER**

#### 2.2.1 ALGEMEEN

De afmetingen van de dakgoten, standpijpen e.d. nodig om het regenwater af te voeren worden in overeenstemming gebracht met de dakoppervlakte, de hoeveelheid regenwater en de ligging van de riolering.

#### 2.2.2 TAPPEN

De nodige tappen worden aangebracht in de platte daken en terrassen voor het aansluiten van regenafvoerpijpen.

#### 2.2.3 SCHOUW- EN SCHACHTAANSLUITING

De dakbedekking wordt tegen het schouw metselwerk aangesloten door middel van een slab, welke tijdens het optrekken van de wand voorafgaandelijk mee ingemetseld wordt en die vervolgens omhoog geplooid wordt teneinde de dakbedekking te kunnen aanbrengen. Na plaatsing van de dakbedekking vormt het lood en de dakbedekking een regendicht geheel.

### **2.3 THERMISCHE DAKISOLATIE**

2.3.1 Platte daken en dakterrassen worden voorzien van een thermische isolatie in PUR of PIR met een dikte en isolatiewaarden volgens opgave in het EPB verslag, geplaatst op een doorlopend en goed sluitend dampstermisch scherm.

Vermoedelijke dikte: 16cm

2.3.2 Ter hoogte van platte daken (aanzet van het gevelsteenmetselwerk op de betonplaat, dakopstand) worden de koudebruggen vermeden door het metselwerk te onderbreken met daarvoor geschikte isolatieblokken.

### **3 BUITENSCHRIJNWERK**

#### **3.1 BUITENSCHRIJNWERK IN ALUMINIUM**

- 3.1.1** Het buitenschrijnwerk wordt volledig op maat vervaardigd uit hoogwaardige aluminium profielen met thermische onderbreking. De profielen worden gecoat in een zwarte kleur met korrelstructuur. Al het buitenschrijnwerk wordt voorzien van aangepast en stevig beslag.
- 3.1.2** De voordeuren zijn voorzien in hetzelfde aluminium profielsysteem als de ramen. De voordeuren zijn uitgerust met elektronische sluitplaat, bedienbaar via videofoon en een deuropomp voor het automatisch sluiten van de deur. Beglazing van de deur en het zijlicht is voorzien in helder glas.
- 3.1.3** Alle ramen in de slaapkamers worden uitgevoerd als draai-kip ramen.
- 3.1.4** Overall waar er een valgevaar bestaat bij het openen van een raam, dus daar waar een opengaand raam niet uitgeeft op een terras of plat dak, zal een glazen doorvalbeveiliging voor de ramen worden geplaatst. Deze doorvalbeveiliging bestaat uit een gelaagd glas dat wordt gemonteerd op het raamprofiel. Hoogte volgens geldende normeringen.

#### **3.2 PLAATSING**

De plaatsing van het buitenschrijnwerk gebeurt in overeenstemming met de geldende normen en met aangepaste materialen, volgens de voorschriften van de fabrikant. Alle voegen rond het buitenschrijnwerk worden gedicht met soepel blijvende kit in een bijpassende kleur.

#### **3.3 BEGLAZING**

De buitenramen en -deuren worden voorzien van dubbel isolerend glas met een minimale U-waarde van  $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ . De afstandhouders in de dubbele beglazing zijn van het thermisch verbeterde type. De dikte van de beglazing wordt bepaald in functie van de oppervlakte op basis van een winddruk van  $633 \text{ N/m}^2$ . Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de geldende norm.

#### **3.4 TOEGANGSPOORT**

Voor de afsluiting van het domein wordt aan de toegang langs de Kapellensteenweg een bijpassende toegangspoort gekozen, dewelke geautomatiseerd zal zijn. Model te bepalen in overleg met de architect. Bediening d.m.v. codeklavier aan de buitenzijde, drukknop aan de binnenzijde en per appartement twee handzenders die eveneens de poort inrit kelder bedienen.

#### **3.5 POORT INRIT KELDER**

Onderaan aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt een sectionaalpoort geplaatst. De poort wordt geautomatiseerd. Om de poort te openen is aan de buitenzijde een codeklavier voorzien, aan de binnenzijde een drukknop. De handzenders die de toegangspoort bedienen, dienen ook voor de bediening van de poort inrit kelder.

#### **3.6 GARAGEPOORTEN GARAGEBOXEN**

De garageboxen worden afgesloten door middel van een sectionaalpoort met horizontale profilering in een standaard RAL-kleur van de fabrikant. Ten behoeve van de ventilatie worden de poorten mogelijk voorzien van een verluchttingsrooster. De poort kan optioneel geautomatiseerd worden. In dat geval worden ook dezelfde 2 zenders van de toegangspoort geprogrammeerd voor bediening van de individuele poort.

#### **3.7 FIETSENSTALLING**

Langsheen de toegangsweg wordt een fietsenstalling opgericht. Dragende constructie in staal, behandeld tegen roest d.m.v. galvanisatie of lak. Gevelbekleding in open verticale houten beplanking. De constructie wordt niet opgevat als een volledig waterdicht geheel. Drie zijden van de fietsenstalling wordt voorzien van deze gevelbekleding. De vierde zijde is open. Het geheel wordt geplaatst op een fundering in klinkers.

## **4 AFWERKING**

### **4.1 MUUR- EN PLAFONDBEPELSTERING**

#### **4.1.1 PLEISTERWERK OP MUREN EN PLAFONDS**

Bij aanvang van de pleisterwerken worden loszittende stenen vastgezet en uit het muurvlak stekende delen verwijderd. Te droge ondergrond wordt bevochtigd en gladde oppervlakken voorzien van een primer.

Het pleisterwerk bestaat uit een in de fabriek voorgemengd mengsel, dat in één laag wordt aangebracht, manueel of met de spuitmethode. Het pleisterwerk wordt "klaar voor de schilder" afgewerkt, dit wil zeggen dat de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren).

De dagkanten van de raam- en deuropeningen in de buitenmuren worden langs de binnenzijde eveneens bepleisterd.

Alle muren en plafonds van de appartementen, gemeenschappelijke gangen, inkom- en traphallen worden bepleisterd, behalve waar tegelwerk is voorzien. Afhankelijk van de vlakheid van de ondergrond wordt een dunpleister toegepast ofwel een traditionele bepleistering. In de kelder worden geen pleisterwerken voorzien.

Ter plaatse van de buitenhoeken worden gegalvaniseerde of aluminium hoekprofielen geplaatst over de volledige hoogte en lengte. Dagkanten van ramen worden langs 4 zijden volledig uitgepleisterd, uitgezonderd daar waar de vloer doorloopt tot tegen het raamkader. Indien nodig wordt aan een niet-verzonken schuiframen een tablet in natuursteen voorzien.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, cellenbeton, gyproc,...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/verkoper.

#### **4.1.2 CEMENTBEPELSTERING**

De te betegelen oppervlakken in de badkamer worden vlak en recht bezet met cementmortel die een voldoende ruw oppervlak heeft om een goede aanhechting te verzekeren. Indien de klant bijkomende wandbetegeling wil laten voorzien t.o.v. de voorziene oppervlakte, moet ook op die oppervlaktes tegen meerprijs cementbepleistering worden voorzien.

### **4.2 OPBOUW VLOEREN**

#### **4.2.1 ISOLATIE**

De vloerplaat van het gelijkvloers wordt volledig naadloos geschuimd met polyurethaan in een dikte volgens opgave van het EPB verslag, uitgevoerd door een gespecialiseerde firma.

Vermoedelijke dikte: 10 cm

De vloerplaten van de verdieping worden eveneens voorzien van een geschikte thermische isolatie, volgens opgave EPB vereisten.

#### **4.2.2 GELUIDSISOLATIE**

Op de verdiepingvloeren wordt een geluidsisolatie aangebracht om het contactgeluid door de vloerplaat te beperken. Deze akoestische isolatie kan afhankelijk van de uitvoeringsvereisten worden voorzien door isolatiematten die overlappend worden geplaatst of door een akoestisch isolerende uitvullaag.

#### **4.2.3 DEKVLOER**

Na het aanbrengen van de isolatie wordt een gewapende dekvloer aangebracht, waarop de afwerkvloer kan worden geplaatst. Er wordt rondom een randisolatie geplaatst zodat er geen contact is met de opgaande muren. Eventuele bewegings-, en uitzetvoegen worden voorzien in overeenstemming met de geldende normen alsook de technische bepalingen ter zake van het WTCB. Voor de plaatsen waarvoor de klant geen tijdige keuze heeft gemaakt van afwerking wordt bij uitvoering van deze werken rekening gehouden met een vloerdikte van 14 mm.

### **4.3 VLOER- EN WANDAFWERKING**

De klant heeft de vrije keuze van vloeren volgens onderstaande budgetten. De keuze dient te worden gemaakt bij een nog door de aannemer aan te duiden toonzaal. Indien de opdrachtgever een duurdere vloer of plint wenst, wordt de meerprijs boven de voorziene aankoopwaarde achteraf aangerekend.

Indien een waarde van de tegels vermeld wordt, dient hier de geafficheerde toonzaalprijs voor particuliere aankoop begrepen te worden (zonder speciale aanbiedingen, kortingen of voorwaarden).

De aannemer plaatst in principe enkel stenen vloeren om de vooropgestelde opleveringsdatum niet te overschrijden. Indien de klant een andere afwerking verkiest, zullen implicaties op de oplevertermijn bij bestelling worden besproken.

#### 4.3.1 VLOERTEGELS

Vloeren keramische tegels:

**40,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW** – particuliere aankoopwaarde vloertegels– netto meting (vierkante meter).

Te plaatsen in het volledige appartement, formaat tot 60x60 cm. Er wordt geen supplement aangerekend voor het plaatsen van gerectificeerde tegels in dit formaat.

Plaatsing vloeren voorzien verlijmd op chape, geplaatst in rechte vorm en standaard lichtgrijs gevoegd. Voor eventuele afwijkende maten, het plaatsen van tegels in verband of het invoegen met gekleurd voegsel wordt een supplement aangerekend.

Houten plinten:

Keuze uit 2 modellen houten plinten die men kan bekijken bij de klantenbegeleider van de aannemer.

Voorzien in het volledige appartement, uitgezonderd de badkamer. Er zijn geen kitwerken voorzien aan de plinten.

#### 4.3.2 WANDAFWERKING

**25,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW** – particuliere aankoopwaarde – meting inclusief raam- en deuropening.

Er is 20m<sup>2</sup> wandbetegeling voorzien. Plaatsing wandtegels verlijmd tegen de cementbepleistering, formaat tot 30x60, standaard wit of grijs opgevoegd. Voor eventuele afwijkende maten, het plaatsen van gerectificeerde tegels of het invoegen met gekleurd voegsel wordt een supplement aangerekend. Voegen in de betegeling op plaatsen waar het materiaal van de ondergrond verandert, zoals bij aansluitingen van gyprocwanden op metselwerk, worden elastisch opgevoegd.

#### 4.3.3 RAAMTABLETTEN

De dagkanten van niet verzonken ramen worden aan 4 zijden uitgepleisterd. Indien ramen niet in verzonken uitvoering kunnen voorzien worden, zal hier een raamtablet aan voorzien worden. Deze raamtabletten worden uitgevoerd in dikte 2 cm met rechte afwerking en zonder moluren. De tabletten steken aan de voorzijde 2 cm over en vallen zijdelings gelijk met de dagkanten. In voorkomend geval zal er worden de tabletten uitgevoerd in blauwe hardsteen, geschuurd.

#### 4.3.4 VLOERTEGELS GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd in een keramische tegel met bijhorende plint. In de kelder worden geen vloerwerken voorzien.

#### 4.3.5 TRAPAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke trappen, zowel treden als tegentreden, wordt afgewerkt in natuursteen in een door de architect te bepalen materiaal en voorzien van een bijhorende plint.

### 4.4 BINNENSCHRIJNWERK

#### 4.4.1 INKOMDEUREN APPARTEMENTEN

Vlakke schilderdeur met een brandweerstand EI 30, slot en trekker aan de buitenkant en standaard inox-look deurklink aan de binnenkant. De inkomdeuren zijn tevens voorzien van een driepuntsluiting en een cilinderslot. Uit akoestische overweging zijn in de slaglat van de deur rubberdichtingen voorzien en onderaan de deur wordt een valdorpel voorzien.

#### 4.4.2 BINNENDEUREN

Vlakke schilderdeuren van het type tubespaan (géén honingraat), kassement en omlijsting in MDF. Scharnieren inox-look 3 stuks per deur, standaard inox-look deurkruk met bijhorende afdekplaatjes. De deuren kunnen, mits supplement, in een ander te kiezen materiaal, model en met andere afwerkingen gekozen worden, behoudens inkomdeuren van de appartementen en deuren in de kelder welke gelijkvormig zijn.

#### 4.4.3 KELDERDEUREN

Daar waar gevraagd door de brandweer zullen de deuren in en naar de kelder worden voorzien met brandweerstand EI 30, al dan niet zelfsluitend. Overige deuren zijn tubespaandeuren. Beide types deuren worden voorzien als vlakke schilderdeur.

#### **4.5 AFWERK WANDEN MET GYPROC**

- 4.5.1 Wanneer schachten en/of leidingkokers niet met metselwerk worden dichtgemaakt, worden deze afgekast door middel van Gyproc of MDF.
- 4.5.2 Om bepaalde aan- en/of afvoerleidingen weg te werken wordt mogelijk een vals plafond in Gyproc of omkastingen in MDF aangebracht.

#### **4.6 BRIEVENBUS**

Aan de straatzijde wordt een meervoudig brievenbusgeheel geplaatst. Graveren of bestikking van huis- en busnummering is voorzien. Aanbrengen van naamplaatjes met de namen van de bewoners is ten laste van de koper, in samenspraak met de syndicus.

#### **4.7 TERRASSEN, TUINEN EN TOEGANGEN**

- 4.7.1 De terrassen op het gelijkvloers worden voorzien van een sierklinker in beton in een grijze kleur, gelegd op een bedding van gestabiliseerd zand en voorzien van de nodige betonnen boordstenen waar nodig.
- 4.7.2 De terrassen van de appartementen op de verdiepingen worden afgewerkt met keramische terrastegels op tegeldragers. Kleur en afmeting zijn te bepalen door de architect.
- 4.7.3 De rijweg wordt aangelegd in een waterdoorlatende klinker zoals dit bepaald wordt in de bouwvergunning.
- 4.7.4 De aanleg van alle paden, terrassen, groenzones etc. gebeurt onder begeleiding van de tuinarchitect die mee de keuzes van de materialen en de beplanting bepaalt. Het volledige perceel wordt aangeplant volgens het ontwerp van de tuinarchitect.

#### **4.8 SCHILDERWERKEN**

Voor het schilderen van de bepleisterde delen en deuren van de gemeenschappelijke delen en de buitenzijde van de privatieve deuren wordt in overleg met de syndicus en VME op basis van verschillende offertes een budget bepaald. De aannemer zal dit budget voor de schilderwerken overmaken aan de VME die daarna de schilderwerken voor haar rekening laat uitvoeren. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

#### **4.9 SCHOONMAAK**

Bij de voorlopige oplevering der werken worden alle appartementen en de gemeenschappelijke delen bezemschoon ter beschikking gesteld. De sanitaire toestellen en ramen worden eenmalig gepoetst.

## **5 INRICHTING**

### **5.1 KEUKEN**

Elk appartement beschikt over een individueel en forfaitair budget voor een geïnstalleerde keuken (meubelen en toestellen). De koper kiest vrij en naar eigen smaak bij één van onderstaande keukenbouwers, waarna de prijs verrekend wordt t.o.v. het voorziene budget. De keuze kan gemaakt worden bij:

1. Vasco Keukens, Kalmthout, Brasschaatsteenweg 290.
2. Vermeiren Keukens, Wuustwezel, Bredabaan 523.

De plaatsing van de keuken en de toestellen wordt uitgevoerd door gespecialiseerde vakmensen, volgens de regels van goed vakmanschap.

De dampkap die geplaatst dient te worden is een dampkap met recirculatie en koolstoffilter.

**VOORZIENE BUDGET 12.500 € EXCL. BTW**

### **5.2 BADKAMER - SANITAIRE TOESTELLEN**

Voor het sanitair geldt hetzelfde principe als voor de keuken. De sanitaire toestellen en lavabomeubel kunnen door de koper gekozen worden bij

Desco, Bijkhoevelaan 2-4 te 2110 Wijnegem .

Een combinatie van bijvoorbeeld een meubel via de keukenbouwer en bijhorend kraanwerk via Desco is ook steeds mogelijk.

De koper kiest vrij en naar eigen smaak in de toonzaal, waarna de prijs verrekend wordt.

**VOORZIEN BUDGET 5.000 € EXCL. BTW**

In appartement A2.2 en B2.2 zijn twee badkamers voorzien. Deze appartementen hebben een totaalbudget voor inrichting van de twee badkamers van 7.000 € excl. btw.

Voor de uitvoering van een betegelde douchevloer dient u navraag te doen bij de aannemer. Uitvoering van dit type douche is om technische redenen niet altijd mogelijk.

Na de keuze van de sanitaire toestellen, zal de klant zijn keuze overlopen met de klantenbegeleider van de aannemer en de loodgieter, zodat kan gecontroleerd worden of de voorziene boiler geschikt is voor de gekozen kranen en het tapprofiel van de bewoners en of het opportuun is om over te stappen naar een boiler met groter volume. Details van het voorziene verwarmings- en warmwatersysteem: zie hoofdstuk 6.

## 6 TECHNIEKEN

### 6.1 VENTILATIESYSTEEM

- 6.1.1 Om tegemoet te komen aan de EPB normen betreffende de ventilatie wordt in het appartement een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd, type C+ met smartzones. De vervuilde binnenlucht wordt bij een type C+ vraaggestuurd mechanisch afgezogen in de natte ruimtes (keuken, wc, berging, badkamer). In de overige ruimtes (leefruimte en slaapkamers) worden toevoerroosters voorzien boven de ramen in functie van de toevoer van verse buitenlucht. Teneinde een goede luchtcirculatie in het appartement te bekomen, wordt onder de binnendeuren een spleet voorzien van +- 10mm. Bijkomend worden ook in de slaapkamers extra afvoerroosters geplaatst die worden aangesloten op het centraal toestel, zodat 's nachts de vervuilde lucht zo optimaal en snel mogelijk kan afgevoerd worden. Het ventilatietoestel wordt in de berging geplaatst.
- 6.1.2 Droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensatie en kunnen aangesloten worden op de waterafvoer van de wasmachine. Een luchtafvoer voor de droogkast kan niet voorzien worden.
- 6.1.3 De uitvoering en dimensionering van al het leidingwerk maakt deel uit van de studie door de verschillende onderaannemers. Hierdoor kunnen bepaalde afmetingen van zowel kanalen als schachten en/of plaatsen verschillen van het plan.

### 6.2 SANITAIR

Elk appartement beschikt over een individuele watermeter, aangesloten volgens voorschriften van de openbare watermaatschappij. Alle toevoerleidingen voor koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-ALU-VPE buis, individueel aangesloten op de collectoren met afsluitkraantjes. Afvoerleidingen worden voorzien in dikwandige hitte bestendige PVC buizen die water afvoert tot 90°C.

De leidingen worden op regelmatige afstand bevestigd met de nodige beugels.

De valleidingen van vuil water worden ontlucht ter voorkoming van het leegzuigen van de sifons.

Sanitaire toestellen worden opgespoten met schimmelwerende silicone.

#### PRIVATIEVE APPARTEMENTEN

Keuken:	koud - en warm water:	spoeltafel
	koud water:	vaatwasmachine
Toilet:	koud water:	handenwasser
Badkamers:	koud - en warm water:	bad en douche, twee lavabo's
Berging:	koud water:	verwarmingsinstallatie, wasmachine

#### GEMEENSCHAPPELIJK

In de kelder wordt een uitgietsbak met koud- en warm watervoorziening geplaatst en een dienstkraan op regenwater.

#### REGENWATER

- Hergebruik regenwater met gemeenschappelijke kraan geplaatst op een centraal punt in de tuin bedoeld voor het onderhoud van het gemeenschappelijk groen. en een kraan op de terrassen van de gelijkvloerse appartementen.
- In elk appartement wordt één toilet aangesloten op regenwater.

### 6.3 VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepompinstallatie met binnen- en buitenunit type "lucht-water". Voor alle appartementen, uitgezonderd A2.2 en B2.2, wordt het sanitair warm water voorzien d.m.v. een boiler met inhoud 190 liter. De binneneunit van de warmtepomp en de boiler vormen één geïntegreerd toestel. Aangezien appartement A2.2 en B2.2 in het ontwerp voorzien zijn met 2 badkamers, worden in deze appartementen boilers voorzien van 300 liter. In dit geval zijn de warmtepomp en de boiler 2 aparte toestellen.

De warmtepomp (en boiler) wordt geplaatst in de berging van het appartement. Alle individuele buitenunits worden geïnstalleerd op het dak. De installatie wordt weersafhankelijk aangestuurd. Een kamerthermostaat is voorzien in de leefruimte.

In elk appartement wordt in de warmtepomp ook een koelmodule geplaatst. Hiermee is actieve koeling mogelijk. Voor actieve koeling wordt door de warmtepomp gekoeld water gemaakt aan 18°C, wat dan door de leidingen van de vloerverwarming wordt gepompt. Koeling via de vloerleidingen heeft niet dezelfde koelcapaciteit als een airconditioning, maar zorgt voor verfrissing van de ruimtes bij warmte buitentemperaturen.

Appartementen die standaard voorzien zijn van een boiler van 190 liter, kunnen indien gewenst tegen meerprijs ook voorzien worden met een boiler van 300 liter. De installateur van de technieken zal met de klant bespreken of dit wenselijk is. Indien gekozen wordt voor een grotere boiler moet herbekeken worden of het appartement nog steeds E30 of minder scoort in het EPB verslag. Hierop kan geen garantie worden gegeven.

De installatie is voorzien van alle nodige elektrische en hydraulische aansluitingen en wordt volledig geplaatst volgens voorschriften van de leverancier.

In het volledige appartement, uitgezonderd de berging, worden vloerverwarmingsleidingen geplaatst. De collectoren worden voorzien in de berging. De voorziene kamertemperaturen zijn berekend volgens de Belgische norm en geven als resultaat bij -10°C en een waterregime van 35/30°C:

* leefruimte + keuken	22°C
* slaapkamers	20°C
* badkamer	20°C
* inkomhal	geen vaste temperatuur opgegeven
* berging	geen vaste temperatuur opgegeven
* wc	geen vaste temperatuur opgegeven

Verwarmingsleidingen van warmtepomp naar collectoren (uit één stuk) in VPE-ALU-VPE buis geplaatst in de dekvloer en/of stalen Mannesmann of koperen buis in opbouw volgens het 2 pijpsysteem.

In de badkamer wordt bijkomend nog een extra elektrische radiator voorzien voor extra comfort.

## 6.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Alle werken voldoen aan de geldende Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, de reglementering van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij en de voorschriften van het keuringsorganisme.

De meterkasten worden geplaatst in de tellerruimte in de kelder. Elk appartement heeft een afzonderlijke teller. De stroomkringen zijn beschermd door automatische zekeringen en een differentieelschakelaar.

Alle leidingen worden geplaatst in daarvoor bestemde thermoplastische buizen of er wordt gebruik gemaakt van aangepaste kabels. Alle leidingen, schakelaars en stopcontacten worden ingebouwd, met uitzondering van de voorzieningen in de kelder, de stopcontacten t.h.v. het zekeringenbord voor de telecominstallaties en stopcontacten op de buitengevel waar ze in opbouw worden geplaatst.

Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko Original White of gelijkwaardig. De opgelegde keuringsattesten en schema's worden afgeleverd.

### 6.4.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect (t.h.v.: voordeur, gangen, rijweg naar de parking, gevel). De verlichting wordt bediend door middel van schakelaars met minuterie en/of bewegingsmelders.

In de traphallen en de kelder wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

Het elektrisch verbruik van de gemeenschappelijke delen, waaronder begrepen: de inkom- en traphallen, de gangen, het elektrisch verbruik van de lift, de buitenverlichting en de noodverlichting (niet limitatieve opsomming) worden gemeten op gemeenschappelijke tellers per traphal en algemene gemeenschap.

### 6.4.2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

Het elektriciteitsverbruik wordt individueel gemeten per appartement (teller).

Elk appartement is uitgerust met een videfooninstallatie waarmee het slot van de voordeur op het gelijkvloers bediend kan worden.



Voor de aanvang van de werken wordt met de projectleider van de aannemer of met de elektricien de volledige elektrische installatie overlopen om plaatsing van de verschillende schakelaars, stopcontacten, enz.... te bespreken. Deze worden aangeduid op een elektriciteitsplan en offerte welke ter goedkeuring aan de koper worden voorgelegd. Keuze van andere afwerkingsmaterialen dan Niko Original Wit is mogelijk en eveneens te bespreken met de aannemer/elektricien. Offertes steeds goed te keuren voor plaatsing van de materialen.

Spotboringen in beton worden enkel toegelaten na uitdrukkelijke toestemming van de aannemer. De klant is er zich van bewust dat een betonboring voor een inbouwspot een negatieve impact heeft op de akoestische isolatie van het appartement ten gevolge van contactgeluid afkomstig van het bovengelegen appartement.

In de privatieve delen zijn standaard geen armaturen inbegrepen. Armaturen op de terrassen zijn wel voorzien, en kunnen niet gewijzigd worden.

Hierna volgt het detailoverzicht van de elektrische installatie van de appartementen.

#### 6.4.3 DETAIL ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

Leefruimte	2 plafondlichtpunten (1x t.h.v. salon en 1x t.h.v. eettafel). 1 schakelaar per lichtpunt 4 enkele stopcontacten coax aansluiting, UTP aansluiting en 2 dubbele stopcontacten aan positie TV leiding voor parlofonie en leiding voor thermostaat
Keuken	1 plafondlichtpunt met schakelaar en 1 voeding voor onderkastverlichting stopcontacten voor 4 keukentoeestellen (oven, frigo, dampkap, vaatwas) 1 aansluiting fornuis 3 vrije werkstopcontacten
Berging	1 plafondlichtpunt met schakelaar stopcontacten voor 4 toestellen (wasmachine, droogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie) dubbel stopcontact opbouw aan zekeringkast voor opstelling distributie (telenet/proximus) 1 enkel stopcontact
Toilet	1 plafondlichtpunt met schakelaar
Badkamer	1 plafondlichtpunt en 1 voeding voor spiegelverlichting, samen op 1 schakelaar 1 dubbel stopcontact aan lavabomeubel
Slaapkamers	1 plafondlichtpunt met schakelaar 3 enkele stopcontacten <i>Extra: in 1 slpk wordt een extra stopcontact en een aansluiting digitale tv voorzien (Coax + UTP)</i>
Gang	1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars 1 rookmelder op batterijen
Terras	1 wand- of plafondlichtpunt met armatuur en schakelaar
Garagebox	Indien bij aankoop van het appartement ook een garagebox wordt aangekocht: 1 plafondlichtpunt per autostaanplaats met één schakelaar per garagebox 1 enkel stopcontact
Berging	Indien bij aankoop van het appartement ook een berging wordt aangekocht: 1 plafondlichtpunt met één schakelaar per berging 1 enkel stopcontact

#### 6.5 ZONNEPANELEN

Elk appartement wordt voorzien van een individuele zonnepaneelinstallatie. De zonnepanelen worden geplaatst op het dak van het betreffende bouwblok. De omvormers worden gecentraliseerd en in de kelder geplaatst. De exacte positie wordt bepaald door de installateur in samenspraak met de aannemer.

De omvormer wordt aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van het appartement.

Voor elk appartement wordt een minimaal geïnstalleerd vermogen aan zonnepanelen gegarandeerd van 3 x 270 wattpiek. Afhankelijk van de uitvoeringsmogelijkheden op het dak en beschikbare ruimte voor zonnepanelen, is het mogelijk dat dit vermogen nog verhoogd wordt.

## 6.6 LIFTINSTALLATIE

Voor het bereiken van alle appartementen wordt het gebouw voorzien van vijf gemeenschappelijke elektrische personenliften.

De liften zijn van degelijke en betrouwbare kwaliteit en de liftkooi wordt gerieflijk en decoratief afgewerkt. De lift wordt gemaakt en geïnstalleerd volgens de geldende Europese richtlijnen. Indien de liftinstallatie wordt geïnstalleerd door een ISO gecertificeerd installateur zal deze zelf instaan voor de keuring voorafgaandelijk aan de indienstelling. Indien de installateur niet ISO gecertificeerd is, zal een keuringsattest door een erkend keuringsorganisme worden voorgelegd.

Technische gegevens:

- elektronisch bediende personenlift
- afmetingen van de kooi volgens toegankelijkheidsnorm
- stopplaatsen op verdieping -1, 0, 1 en 2

De volledige liftinstallatie wordt voorzien van de nodige mechanische- en elektrische toebehoren, zodat een bedrijfszekere, veilige en automatische werking gegarandeerd wordt.

## 6.7 BRANDBEVEILIGING

Het hele complex voldoet aan de eisen van de brandweer. Dit omvat o.a.:

- inkomdeuren appartementen EI 30
- een draagbare snelblusser in de gemeenschappelijke traphal per verdieping
- 4 brandhaspel in de ondergrondse parkeergarage en brandhaspels in de traphallen op elke bovengrondse verdieping
- veiligheidsverlichting in de traphallen en de kelder
- de nodige pictogrammen
- rookkoepel in de traphal, gestuurd via centrale en drukknop aan de inkomdeuren
- rookmelder per appartement (op batterijen, niet aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem)
- rookmelders in de gemeenschappelijke delen (aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem)

## 6.8 NUTSVOORZIENINGEN

De aannemer verzorgt de gehele procedure voor het aansluiten van de nodige nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, kabel distributie, telefoonlijn, riolering). Alle meters van de nutsvoorzieningen en verdeelborden van de gemeenschappelijke delen worden voorzien in de meterlokalen in de kelder.

De totale aansluitingskosten, kosten netuitbreidingen en de kosten van eventuele bijhorende werken worden verdeeld over het aantal appartementen. Deze kosten zijn niet opgenomen in de aankoop prijs van het appartement en worden bij oplevering afgerekend. De kosten voor opening van elektriciteit, gas- en watermeters en verbruikskosten zijn volledig ten laste van de koper. De koper dient op het eerste verzoek van de aannemer de meters op zijn naam te openen. Indien de koper hieraan geen gevolg geeft, heeft de aannemer het recht/volmacht om in naam van de koper de nodige abonnementen/leveringscontracten af te sluiten.

## **7 ALGEMEENHEDEN**

### **7.1 ADMINISTRatieve BEPALINGEN**

Het ereloon van de architect, stabiliteit ingenieur, EPB, veiligheidscoördinator zijn inbegrepen. Indien de koper mogelijke en toegestane wijzigingen zou willen aanbrengen aan de plannen, kan hiervoor een supplementair ereloon aangerekend worden.

De op de plannen vermelde keukens, sanitaire toestellen, alle meubelen, dressingkasten, enz. zijn louter ter illustratie evenals de verspreide aanzichten, tekeningen en visualisaties. De voorziene budgetten refereren dan ook niet naar deze tekeningen.

De aannemer 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.

Plannen van het gebouw die aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Eventuele maten op de plannen dienen aanzien te worden als "circa" maten. Verschillen die eventueel zouden voorkomen ten gevolge van esthetische, technische- en/of stabiliteitsstudies, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot welk danige schadevergoeding door één der partijen kan verrechtvaardigen.

De aannemer behoudt zich het recht voor om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen van gelijke kwaliteit.

Werken en leveringen, welke door de klant of diens aangestelde zelf worden uitgevoerd, evenals supplementaire rechtstreekse bestellingen bij onderaannemers vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Werken en leveringen door de klant zelf of door hem aangestelde personen, kunnen uitsluitend uitgevoerd worden tijdens de normale werkuren en nadat de voorlopige oplevering heeft plaats gevonden. Na de normale werkuren en tijdens de weekends is de werf afgesloten en ontoegankelijk zonder enige uitzondering.

De in de beschrijving van het gebouw opgenomen stelposten van de keukens, vloer- en muurtegels, sanitaire toestellen en deuren dienen besteld te worden bij de door de aannemer aan te duiden leveranciers. De lijst met leveranciers, voor de keuze van de materialen, kan op eenvoudig verzoek bekomen worden.

Indien de klanten zouden beslissen de bovenvermelde materialen elders te bestellen zal de aannemer als vergoeding voor coördinatie en winstderving een inhouding doen op de betrokken stelpost van twintig procent (20%).

Het bestellen bij derden mag enkel gebeuren na akkoord van de aannemer en tijdige kennisgeving.

Het staat de klant vrij om de voorziene budgetten van de bovenvermelde stelposten naar eigen goeddunken te combineren. Overschotten bij de één stelpost, kunnen gebruikt worden om een meerprijs bij een andere stelpost te compenseren. Aan het einde van de werken wordt een totaalafrekening gemaakt van alle keuzes, in meer en in min. Wanneer de keuzes van de klant aan het einde van de werken een negatief resultaat opleveren (minprijs), zal hierop een vergoeding van 20% ingehouden worden. Het saldo wordt aan de koper terugbetaald.

Kunnen NIET uit de overeenkomst getrokken worden:

Alle constructieve delen, technische installaties, sanitaire toestellen en delen in aanraking met de gemene delen. De aannemer is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat de werken, in opdracht van de koper, door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegenen die noch voor rekening noch in opdracht van de aannemer/verkoper werken en/of leveringen verrichten.

Meerwerken en veranderingen kunnen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de klant en aannemer over het voorwerp van de wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en betalingsmodaliteiten en indien het stadium van opbouw dit technisch toelaat. Een offerte daarover zal aan de klant worden overgemaakt. Een kopij van deze offerte dient door de klant, uiterlijk binnen de acht dagen na verzending (tenzij anders vermeld) aan de aannemer teruggezonden worden, behoorlijk "voor akkoord" ondertekend. Indien geen akkoord en de planning in het gedrang komt, zal het appartement standaard uitgerust worden en dit zonder dat de oplevering geweigerd kan worden.

Het is niet uitgesloten dat voor bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de klant tegenover de aannemer.

Bij discussie betreffende het aantal weerverletdagen, kan de klant de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen worden beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

De klant moet de aannemer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen vijf werkdagen te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met de afwerking van de door hem aangekochte eigendom(men). Indien geen antwoord geformuleerd werd binnen deze periode, wordt aangenomen dat de klant akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer of dat de opdrachtgever de vrijheid laat aan de aannemer betreffende keuze van materialen, kleuren, enz... Tevens heeft de aannemer recht op verlengingen van de uitvoeringstermijn bij laattijdige keuzes.

De door de klant ondergetekende offerten en/of bestelbonnen (evenals deze van de aangestelde onderaannemers), lastenboek, plannen en aannemingsovereenkomst vullen elkaar aan. In geval van tegenstrijdigheden, gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld en zonder toelating van de aannemer, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen. De overhandiging van de sleutels geldt eveneens als aanvaarding van de werken. In dit geval is de aannemer ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie voor zijn werk ten opzichte van de koper. Dit impliceert tevens de aanvaarding van de afrekening van de meer- en minwerken en wordt het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar.

Bij opmaak van de stabiliteitsstudie werd rekening gehouden met hoge normen van doorbuiging. Het is een volkomen normaal verschijnsel dat vloerplaten en balken tot ±7 jaar na het betonneren lichtjes blijven doorbuigen. Dit verschijnsel wordt kruip genoemd en is eigen aan het materiaal.

Scheurtjes ten gevolge van krimp, kruip en de normale zetting van het gebouw vormen enerzijds geen reden om betalingen op te schorten en ressorteren anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en de architect. Ze worden aldus aanvaard door de klant aangezien het gaat om verschijnselen inherent aan de bouw. Alle kosten voortkomend uit het herstellen van deze krimp-scheuren kunnen dan ook nooit ten laste gelegd worden aan de aannemer.

Alvorens de definitieve oplevering niet heeft plaatsgevonden, kunnen de kosten voor het herstellen van het schilder- en behangwerk ten gevolge van verborgen- en/of zichtbare gebreken, niet ten laste gelegd worden aan de aannemer.

Vanwege de veiligheid is het niet toegestaan de werf te betreden. Indien gewenst kunt u een afspraak maken met de projectleider om samen met hem de werf op een gepast tijdstip te bezoeken.

## **7.2 SUBSIDIES**

De aannemer zal medewerking verlenen bij het aanvragen van subsidies, maar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien de aanvraag voor subsidie wordt afgewezen.

De aannemer heeft tevens het recht om dossierkosten in rekening brengen voor het verzorgen van de subsidieaanvragen, hij dient dit echter wel vooraf aan de klant te melden.

## **7.3 VERZEKERINGEN**

Een All- Risk-verzekering, een polis BA en polis BA na levering werden afgesloten bij erkende verzekeringsmaatschappijen met voldoende waarborg.

## 8 WIJZIGINGEN

Dit lastenboek is opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen,

te Brecht / Sint-Job-in-'t-Goor, op.....

Door alle partijen eigenhandig te schrijven: (gelezen en goedgekeurd) (handtekening)

De bouwheer,

De klant,



**BAKERY**

**by RENO-ART**