



## LASTENBOEK

RESIDENTIE DE AREND  
Leuvensesteenweg 100-102-104  
3200 AARSCHOT

13 -appartementen  
&  
1 kantoorruimte  
&  
14 ondergrondse parkings en 3 bergingen

# **1 ALGEMEEN**

## **1.1 Algemeen**

Residentie de Arend is een nieuwbouwproject bestaande uit 13 appartementen verdeeld over een 4-tal bouwlagen.

- 10 appartementen voorzien van 2 slaapkamers
- 2 appartementen voorzien van 1 slaapkamer
- 1 appartement met 3 slaapkamers.

De individuele appartementen baden in het daglicht en bieden een maximaal wooncomfort alsook een gezellige huiselijkheid.

Oppervlaktes variëren van 70 tot ongeveer 140m<sup>2</sup> en de woongelegenheden bieden ruimte aan 1, 2 of 3 slaapkamers.

(Tevens is het gebouw voorzien van de nodige personenliften + ondergrondse parking welke plaats biedt aan onder andere een 14 stuks parkings).

Het gebouw zal worden samengesteld uit eerste klas materialen. Bij eventuele wijzigingen van de materialen aangaande uw appartement staan wij en onze leveranciers steeds tot uwer beschikking. (enkel op afspraak). Dit zal na aankoop afgestemd kunnen worden met de voor deze werf verantwoordelijke projectleider.

De illustraties geven een impressie van het project, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de plannen getekende losse en vaste meubelen is louter ter indicatie.

De parkeerkelder is bereikbaar via een autolift voorzien van een automatisch afsluitbare poort. De poort kan vanop afstand met een afstandsbediening worden geopend (één afstandsbediening per autostaanplaats, tevens kan de garagepoort worden geopend met dezelfde sleutel als die van uw inkomdeur, voor het geval dat u de afstandsbediening niet bij u zou hebben)

De appartementen worden gebouwd conform de plannen en tekeningen van de architect en dit lastenboek, dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.

De architect heeft altijd de mogelijkheid om kleuren en materialen te wijzigen aan het gebouw i.o.m. de bouwheer.

Voor de kopers is er ruime inspraak voorzien in de keuze van keuken, sanitair, vloeren en binnendeuren (voorzien handelswaarde zonder korting).

Het gebouw en zijn technische installaties voldoen, op het moment van de vergunning, aan alle van toepassing zijnde reglementeringen zoals: veiligheidsreglementering – energieprestatie (EPB) – toegankelijkheid en brandveiligheid.

Het gebouw voldoet aan “normaal akoestisch comfort” tussen de verschillende appartementen, maar waar er in de afzonderlijke appartementen in dit project-ontwerp geen nachthal (sas) is tussen woonkamer en slaapkamer wordt enkel hier deze norm niet gehaald.

Deze moderne appartementen zijn energiezuinig, veilig en degelijk afgewerkt en er is/zijn:

- Rekening gehouden met de opgelegde energie-regelgeving door o.a. isolerende beglazing, uitstekende vloer- en gevelisolatie, ventilatie type C+ (nog te bepalen door het EPB-studiebureau) en energiezuinige verwarming op aardgas met individuele bediening
- Gecodeerd sleutelsysteem (per appartement gecertificeerde sleutel)
- Een uitgebreide elektrische installatie.
- Videofoon
- Regenwaterrecuperatie
- Per trappenhal een personenlift (van -1 parking tot 3<sup>de</sup> verdieping – dus 5 stopplaatsen)
- Een kwalitatieve keuken voorzien. De leverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een ontwerp naar wens uitwerken en een offerte aan de klant uitbrengen.
- Verzorgde en degelijke sanitaire voorzieningen.
- Mechanische verluchting in badkamer, keuken, sanitair, berging en eventueel indien nodig in de slaapkamers in het appartement
- Degelijk afgewerkte gemeenschappelijke ruimten

## **2 ALGEMENE BOUWWERKEN**

### **2.1 Verlaging grondwaterstand**

De uitvoering van de ondergrondse constructiedelen gebeurt in droge omstandigheden. Zonodig wordt de grondwaterstand verlaagd door een bronbemaling.

### **2.2 Grondwerken**

Het terrein wordt eerst bouwrijp gemaakt. Uitgravingen worden machinaal en manueel uitgevoerd op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen, kelders, rioleringen, liftputten en alle werken gelegen onder het maaiveld. Heraanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen.

### **2.3 Funderingen**

Het gebouw draagt op een gewapende fundering in beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en die in overeenstemming met de berekeningen van het studiebureau worden uitgevoerd. Een aardingslus wordt voorzien volgens de terzake geldende voorschriften van het AREI.

### **2.4 Riolering**

De riolering wordt volgens ontwerp architect en naar gelang de diameter uitgevoerd in PVC/PE en/of betonnen rioleringsbuizen met de nodige inspectieputten en wordt aangesloten op het openbare rioolnet. De gehele afvoerinstallatie beantwoordt aan de gemeentelijk geldende bouwverordeningen.

De standleidingen van de binnen installatie worden verlucht.

### **2.5 Constructies in beton en staal**

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerd studiebureau. Alle betonnen constructie-elementen (massieve vloerplaten, wanden, trappen, bordessen, balken, lintelen, kolommen, liftputten, e.a.) worden uitgevoerd conform de normen NBN B15-001 (2004), NBN EN 206-1 (2001) en NBN EN 1992-1-1 e.v.. Waar mogelijk worden eventueel geprefabriceerde elementen gebruikt. Per trap zijn er 4 hijsgaten voorzien die na plaatsing zichtbaar worden opgevuld. De trappen zijn in grijze betonkleur vervaardigd en worden dus niet geschilderd of betegeld. De tussenverdiepingvloeren worden uitgevoerd in gewapend betonnen welfsels met

druklaag ofwel in breedplaatvloeren. Bepaalde constructie-elementen worden in overeenstemming met de stabiliteitsstudie uitgevoerd in staalprofielen overeenkomstig NBN EN 1993-1-1 e.v.. en zijn voorzien van de nodige oppervlaktebehandeling en brandwerende coatings overeenkomstig de Belgische voorschriften.

### **2.6 Bovengrondse constructies**

Het dragende binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in silicaat steen, geperforeerde snelbouwbaksteen, beton of betonblokken. De niet dragende wanden worden in massieve gipsblokken met glad oppervlak uitgevoerd. (behangklaar) Voor het buitenmetselwerk wordt een gevel/façadesteen gebruikt, type en kleur te bepalen door de architect en i.o.m. de bouwpromotor. Het voegwerk van de façadesteen wordt uitgevoerd met cementmortel van hoge kwaliteit in aangepaste kleur volgens de keuze van de architect. De buitendeurdorpels (volgens plannen aangeduid) worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, beton of gelijkwaardig.

### **2.7 Verluchtingen en rookafvoeren**

De zogenaamde "natte" of ingesloten lokalen zoals badkamer, keuken, toilet, en eventueel indien nodig in de slaapkamers worden verlucht door middel van een mechanisch systeem en volgens de EPB normeringen. Evacuatie van de verbrandingsgassen gebeurt met schouwkanalen dewelke aan de eisen van de brandweer voldoen. In sommige ramen zullen ventilatieroosters worden aangebracht in het schrijnwerk al dan niet op het raam. Dit voor aanvoer van verse lucht.

### **2.8 Thermische isolatie**

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met isolatie.

De vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met een laag EPS isolatiechape tussen de ruwe betonvloer en de chapevloer. Langs de wanden wordt de isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een zogenaamde "zwevende vloer" ontstaat. Alle vloeren worden op een dergelijke manier uitgevoerd. Op het gelijkvloers zal in plaats van de EPS isolatiechape, een gespoten isolerende pur laag worden voorzien.

Het gebouw wordt geïsoleerd conform de geldende de EPB norm: o.a.

- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Isolerende beglazing
- Mechanische verluchting

## 2.9 Dakwerken

Platte daken : De 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.

Alle platte daken zijn geïsoleerd en waterdicht afgewerkt. Alle dak doorboringen worden eveneens waterdicht afgewerkt.

De daken worden afgewerkt in een waterdichte afdichting met technische goedkeuring waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid.

De dakterrassen worden voorzien van een bevoering in tegels 30/30, geplaatst met open voeg. Kleur en oppervlaktestructuur terrastegels worden bepaald door de leidinggevende architect.

Een extensief groendak wordt voorzien daar waar nodig volgens de bouwvergunning.

Voor de groendaken wordt voorzien:

- een wortelwerende beschermingsfolie;
- een draineer- en filter laag;
- substraat laag
- een vegetatielaag met sedum;

Hellende daken ; De hellende dakconstructies worden uit spanten en gordingen gemaakt. Onder de spanten wordt een volledig doorlopende damprem geplaatst ten behoeve van deluchtdichtheid. Tussen of op de spanten wordt er geïsoleerd volgens de geldende normen

Op de spanten komt een onderdak. Dit vormt een extra waterdichting mocht er een tijdelijk defect zijn aan de dakbedekking

De hellende daken worden afgewerkt met dakleien, type en kleur nader te bepalen.

## 2.10 Dakwaterafvoer

De afvoerbuizen aan de buitengevel zijn in ronde of vierkante buis en worden uitgevoerd in hoogwaardig kunststof. De regenafvoeren zullen voornamelijk "onzichtbaar" worden gemonteerd achter de schil van de buitengevel.

## 2.11 Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden uitgevoerd in hoogwaardig kunststof en/of aluminium.

De cilinders in de inkomdeuren zijn voorzien van een certificaat om een veiligere situatie te creëren. Dit sleutelcertificaat blijft bij de bouwheer totdat het volledige project gereed en verkocht is.

Daarna (binnen 6 maanden) zal dit certificaat worden overhandigd aan de syndicus. Dit betreft 1 sleutelcertificaat voor het totale domein. Elke inkomdeur van een appartement wordt voorzien van standaard twee inkom sleutels

De kleur van het schrijnwerk te bepalen door de architect. Het buitenschrijnwerk beschikt als systeem over een technische goedkeuring.

## 3 PRIVATE DELEN

### 3.1 Sanitair

De badkamer en toilet is uitgerust volgens plan architect.

Voor de aankoop van alle sanitaire toestellen en meubels is een budget voorzien van € 3.250,- (incl. btw) (geheel individueel op maat te kiezen bij de aangewezen toonzaal).

Een platte antislip douchebak is mogelijk waarbij de vloer op gelijke hoogte ligt.

Enkel bij de appartementen op het gelijkvloers is een eventuele zogeheten douchegoot mogelijk.

Voor de toestellen die hierboven zijn vermeld zijn uiteraard alle leidingen voor warm en koud water geplaatst; zo ook de leidingen voor de spoeltafel en de aansluiting (dubbeldienstkraan) voor een vaatwasmachine in de keuken.

In de berging is er een aansluiting (koudwaterkraan, afvoer, stopcontacten) voor een wasmachine en een droogkast. De droogkasten moeten van het type condenserend zijn.

Het is de kopers niet toegestaan om, bv een niet aangesloten aansluitpunt te laten voorzien zonder een lavabo. Op het moment van de waterkeuring door "De Watergroep" dienen alle aansluitpunten compleet te zijn afgewerkt, namelijk anders willen zij de waterinstallatie NIET keuren.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen zoals op plannen aangeduid. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken zijn voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan. Elk appartement beschikt over een eigen waterteller die aangesloten is op de hoofdmeter die geplaatst is in de gemeenschappelijke ruimte in de kelder. De waterverdeling binnen het appartement gebeurt vanuit een of meerdere collectoren door kunststoffen of aluminium buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC of PP. Het sanitair warm water wordt geleverd door de private verwarmingsinstallatie op aardgas. In ieder appartement is een aansluitpunt voorzien voor een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type "condensatiedroogkast" te zijn. Sommige appartementen kunnen eventueel (indien mogelijk) tegen meerprijs voorzien worden van een vorstvrije buitenkraan.

### 3.3 Elektriciteit

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter die wordt geplaatst in het meterlokaal in de kelder, de meter is voorzien van een dag- en nachtmeter. Het verdeelbord in de berging van het appartement zijn afzonderlijke kringen met automatische zekeringen voorzien voor verlichting, wandcontactdozen, voeding van de voorziene keukentoeestellen, wasmachine, droogkast, centrale verwarmingsinstallatie op laagspanning evenals de bel/videfooninstallatie (geïntegreerd in Domotica Systeem). Wandcontactdozen, schakelaars, aansluitdozen enz. zijn in witte kunststof van het merk NIKO (of een nader te bepalen kleur door de architect). Elk appartement beschikt over een zwart/wit videfooninstallatie met deuropener. Differentieelschakelaars worden voorzien in overeenstemming met het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties. (AREI) Per appartement is de nodige bedrading voor een telefoonaansluiting en kabeldistributie (tv) voorzien.

Deze bedrading komt centraal in de berging van het appartement en wordt door desbetreffende nutsmaatschappij na oplevering verder aangesloten. (dus u als koper bepaald zelf bij welke leverancier u een contract afsluit)

De elektrische installatie van de appartementen bevat minimaal volgende standaarduitrusting:

#### 3.3.1 Woonkamer

- 2 lichtpunten aan plafond met elk één schakelaar
- 4 dubbele wandcontactdozen
- 2 enkele wandcontactdozen thermostaat (verwarming geïntegreerd in het Domotica systeem)
- 1 aansluiting voor vaste telefonie.
- 1 aansluiting voor radio en tv
- 1 voorziening t.b.v. oproepsysteem (geïntegreerd in het Domotica systeem)
- 1 schakelaar voor de buitenverlichtingsaansluitpunt (ofwel in woonkamer en/of slaapkamer)

#### 3.3.2 Keuken

- 1 lichtpunt aan plafond met één schakelaar
- 1 aansluiting kookplaat (6200 watt)
- 1 wandcontactdoos koelkast
- 1 wandcontactdoos combi-oven tot 800 Watt
- 1 wandcontactdoos dampkap/recirculatie dampkap
- 1 wandcontactdoos vaatwasmachine
- 2 dubbele wandcontactdoos boven werkbladhoogte
- 1 driestandenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie

#### 3.3.3 Inkom

- 1 wandcontactdoos (30cm)
- 1 of 2 lichtpunten aan plafond met 2 of 3 wisselschakelaars

#### 3.3.4 WC

- 1 lichtpunt met één schakelaar

#### 3.3.5 Belinstallatie

- Videfoon zoals hierboven omschreven.

### 3.3.6 Badkamer

- 1 dubbel wandcontactdoos
- 1 centraal lichtpunt met één schakelaar
- Lichtpunt boven lavabo geschakeld met centraal lichtpunt (2 stuks is 1 per lavabo)

### 3.3.7 Slaapkamer(s)

- 1 lichtpunt met dubbele schakelaar
- 1 enkel wandcontactdoos
- Dubbele wandcontactdozen
- Tv aansluiting, incl. wandcontactdoos en utp

### 3.3.8 Berging en of CV ruimte

- 1 lichtpunt met één schakelaar (in berging en in cv ruimte)
- 1 voeding wasmachine en droogkast
- 1 voeding CV (of in berging of in cv ruimte)
- 1 wandcontactdoos (opbouw)
- verdeelbord
- 1 voeding mechanische verluchting (of in berging of in cv ruimte)
- 1 rookmelder

### 3.3.9 Terrassen

De terrassen hebben één aansluitpunt voor een buitenverlichting (naar keuze architect).

### 3.3.10 Verdeelbord

- leiding en bedrading naar het multifunctioneel aanraakscherm
- automatische zekeringen voor alle kringen
- leidingen en bedrading naar tv en naar één vaste telefoonaansluiting

### 3.3.11 Gemeenschappelijke delen

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien, die zich in het tellerlokaal (kelder) bevindt. Die voeding geeft aan de veiligheidsverlichting en de gemeenschappelijke verlichtingstoestellen, wandcontactdozen en natuurlijk de liftinstallatie.

De verlichting van een aantal gemeenschappelijke lokalen (inkomhal, traphal) worden voorzien in plafond en/of wandlampen door de promotor in samenspraak met de architect te kiezen, omwille van de veiligheid, deels geregeld door een minuterie met sensoren en deels door een permanent brandende installatie.

Tevens is er conform de wettelijke eisen een volledige noodverlichtingsinstallatie in het gebouw

voorzien. De kelder zal automatisch verlicht worden door LED-verlichting die aan gaat door bewegingssensoren. (dus ook wanneer u met uw auto naar binnen rijdt gaat de verlichting automatisch aan)

## 3.4 Verwarming

Er is voor ieder appartement een gasmeter voorzien. Elk appartement heeft een individuele complete verwarmingsinstallatie die tevens de warmwaterbereiding voorziet. Optioneel tegen meerwerk is het mogelijk om een extra boiler te plaatsen voor warmwaterbereiding als men bv wil douchen en gelijk een bad snel wil vullen of als men een regendouche aankoopt. De installatie werkt volgens het 2-pijp systeem met ovensgelakte plaatstalen paneelradiatoren, kleur gebroken wit. Sierradiatoren kunnen mits verrekening voorzien worden. De regeling gebeurt door een digitale thermostaat die opgesteld wordt in de woonkamer. Met uitzondering van de woonkamer en keuken zijn alle radiatoren voorzien van een thermostatische kraan. De volgende minimale binnentemperaturen worden gegarandeerd (bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige en constante verwarming van alle ruimten):

- Woonkamer/keuken:	22°C
- Slaapkamer(s):	18°C
- Badkamer:	24°C

- hal, toilet en bergkast zijn onverwarmde ruimtes

## 3.5 Pleisterwerken plafonds/muren

Alle gemetselde, gelijmde of betonnen wanden worden behangklaar afgewerkt, door een gespecialiseerde firma en dit volgens de regels der kunst in één laag. Met uitzondering van de kelder. Behangklaar wil zeggen, dat de wand klaar is om voorbereidende werkzaamheden voor het **behangen** te kunnen uitvoeren. Ook is dit de gradatie die gehaald wordt om een **sierpleister** op de wand aan te kunnen brengen. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende glad om te kunnen sausen (=schilderen)

Alle buitenhoeken worden beschermd met metalen hoekprofielen. De dagkanten van alle raam- en deuropeningen worden voorzien van isolatie en uitgepleisterd.

Het is niet mogelijk om in de dagkanten te boren dit i.v.m. de aangebrachte isolatie. Hier rekening mee te houden bij bijvoorbeeld het ophangen van

vitrages

De betonplafonds worden bepleisterd. Overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, gipsblokken, kalkzandsteen, snelbouw en beton etc.) kunnen aanleiding geven tot krimp-scheurtjes. Daarom wordt steeds aangeraden de muren te behangen met "tasso" papier (glasvlies behang) alvorens over te gaan tot de schilderwerken.

In de appartementen wordt op door de architect vastgelegde plaatsen eventueel een betimmering in gyproc voorzien om aldus de noodzakelijke verluchtingen voor (recirculatie)dampkappen, badkamers, wc's en/of bergingen naar centrale kokers te kunnen leiden.

De muren moeten een ruime droogtijd ondergaan, licht geschuurd worden alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat. Kleine putjes, oneffenheden zullen door de koper/schilder zelf moeten worden bijgewerkt.

### 3.6 Vloerafwerking/wandbetegeling

De vloeren worden voorzien van een zogenaamde zwevende chapevloer.

### 3.7 Vloertegels

Er worden vloertegels voorzien met een particuliere handelswaarde van € 35,- per m<sup>2</sup> incl. BTW. (voorzien handelswaarde zonder korting)

De vloertegels worden gelijmd op de chape. Standaard afmetingen 40x40cm of 45x45cm (recht geplaatst / niet gerectificeerd)

Ze zijn voorzien in de volgende ruimten:

\*WC

\*Inkomhal

\*Woonkamer/keuken (er zijn geen tegels onder het keukenmeubel voorzien)

\*Badkamer (er zijn geen tegels onder bad of douche voorzien)

\*Berging appartement

Voor de slaapkamers is laminaat voorzien à € 19,- m<sup>2</sup> incl. houten plinten.

Tegen meerwerk kunnen natuurlijk ook de overige ruimtes voorzien worden van bv vloer tegels of anderszins.

De keuze van de tegels dient te gebeuren door de koper bij de door ons aangeduide tegelhandel. De aankoopwaarde is nadien te verrekenen. In de basisprijs is een snijverlies van 5-10% meegerekend. De werkelijk geleverde hoeveelheden worden nadien verrekend. De plaatsing ervan is voorzien door de promotor. De chapehoogte wordt aangepast ivf de vloertegels (1 tegeldikte per appartement voorzien).

*Belangrijk !!!*

Indien de koper een (gedeeltelijke) vloerafwerking kiest die een ander chape-peil vereist, zal hij dit tijdig aan de promotor schriftelijk meedelen !!!

Eventuele meerkosten zullen door de bouwheer bij de koper in rekening worden gebracht. Deze meerkosten dienen bij aanvang der werken te worden voldaan na akkoord en ondertekening van de offerte. Voor alle duidelijkheid dit betreft enkel het supplement meerwerken

### 3.8 Plinten

Er worden bijpassende uit de vloer versneden plinten voorzien met een particuliere handelswaarde van 7,5 euro/per m<sup>1</sup> incl. BTW (voorzien handelswaarde zonder korting).

Deze worden voorzien in alle ruimtes alleen waar vloertegels zijn voorzien. Wanden waar wandtegels zijn voorzien komen geen plinten. In de ruimten waar geen vloerafwerking is worden geen plinten voorzien. Standaard zijn in de berging geen plinten voorzien echter plintafwerking (sokkel) in de berging rond de CV leidingen is optioneel.

### 3.9 Wandtegels

Wandtegels badkamer en toilet (tot 1,20m hoogte in toilet) Er worden wandtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van € 30,- / per m<sup>2</sup> incl. BTW (voorzien handelswaarde zonder korting). De tegels (30 x30cm en 40cm x 40cm zijn standaard voorzien)

Ze zijn voorzien in de volgende ruimten:

- Wc: enkel wand waar toilet aan bevestigd is tot ca 120 cm hoog
- Badkamer: rond bad en douche betegelen tot een hoogte van ca 200 cm vanaf vloerpas



### 3.10 Keukentegels

Er worden geen wandtegels boven werkblad voorzien in de keuken. (is optioneel als meerwerk wel mogelijk)

### 3.11 Venstertabletten/dorpels

Er worden venstertabletten voorzien in graniet, witte composiet of arduin verzoet.

Deze venstertabletten worden voorzien onder alle ramen waar we een tablet kunnen plaatsen. Dus niet de ramen die tot de grond reiken hier loopt gewoon de vloer tegen.

Bij de overgang van tegels naar bv laminaat zal onder de deur een naad komen.

Bij een overgang van tegels naar (dezelfde) tegels zal onder de deur ook een naad komen.

Onder de inkomdeur van het appartement wordt standaard een *Blauwe hardsteen of graniet* als dorpel aangebracht ongeacht de vloerafwerking.

Verder in het appartement zijn er nergens dorpels of aluminium scheidingslatjes voorzien.

### 3.12 Terrassen

De terrassen worden voorzien van een harde bestrating, keuze is bepaald door architect.

De bestrating zal worden aangebracht zoals op het plan is aangeduid. De terrassen boven de parkeerkelder zullen volledig bestraat worden ook hier kan niet van afgeweken worden (dit om lekkages naar de toekomst toe te voorkomen).

In verband met een goede afwatering zal de verharding geplaatst met open voeg.

De overige balkons zullen worden voorzien van een harde betegeling. (stroeve tegels)

### 3.14 Borstwering aan terrassen

Alle terrasleuningen zullen zoals op plan aangeduid, aangebracht worden. De vormgeving, keuze en kleur van het materiaal zal door de architect i.o.m. de bouwpromotor gekozen worden en eventueel nog veranderd of aangepast worden.

### 3.15 Tuinen

De scheidingsmuren zullen zoals op plan aangeduid, aangebracht worden.

De afscheidingen zal uitgevoerd worden in een gaasafsluiting

### 3.16 Binnen schrijnwerk / inkomdeuren

De inkomdeur van de appartementen is een massief houten schilder kwaliteitsdeur. Deze is brandwerend EI1 30 (conform wettelijke eisen). De cilinders in de inkomdeuren zijn voorzien van een certificaat om een veiligere situatie te creëren. Dit sleutelcertificaat blijft bij de bouwheer totdat het volledige project gereed en verkocht is.

Daarna (binnen 6 maanden) zal dit certificaat worden overhandigd aan de syndicus. Dit betreft 1 sleutelcertificaat voor het totale domein. Dit certificaat blijft bij de bouwheer totdat het volledige project gereed en verkocht is. Daarna (6 maanden later) zal dit certificaat worden overhandigd aan de syndicus. Dit betreft 1 certificaat voor het gehele project.

### 3.17 Binnendeuren appartementen

De deurbladen worden uit de fabriek voorgeplamuurd en schilderklar geplaatst. Er wordt een totale (toonzaal)waarde voorzien van € 125,- / st incl. btw (=deurblad, omlijsting, hang- en sluitwerk). Indien de koper andere binnendeuren wenst, dienen deze tijdig gekozen te worden in de door ons aangeduide toonzaal.

De kassamenten zijn van watervast mdf onbehandeld en afgewerkt met een chambrang. De deurkrukken en scharnieren worden uitgevoerd in een standaard aluminium kleurig beslag.

Ten behoeve van de EPB eisen wordt er een speling voorzien tussen de vloer en het deurblad, dit om voldoende ventilatie mogelijk te maken.

### 3.18 Keuken

Voor de keuken is een stelpost aan te houden van € 9.075,- incl. btw. Voor de keuken van het penthouse (appartement 12) is een stelpost aan te houden van € 12.500,- incl. btw.

De leverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een ontwerp naar wens uitwerken en een offerte aan de klant uitbrengen. Inductie koken is voorzien met een aansluiting van max. 6200 W, (vanwege de veiligheid- en uitvoeringsredenen is hier geen wijziging in mogelijk) Indien u een duurdere keuken kiest als het voorziene keukenbudget dan zal deze meerprijs rechtstreeks door onze keukenleverancier met u als koper worden aangerekend.



De door u gewenste keuken kan enkel en alleen worden afgenomen bij onze leverancier.

Van de desbetreffende keukenleverancier ontvangt de bouwheer dan wel de aannemer tijdig een installatieplan zodat de technische leidingen op juiste positie worden aangelegd.

## **4 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **4.1 Deuren**

De centrale inkom buitendeuren van het gebouw worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium schrijnwerk of hoogwaardig kunststof schrijnwerk met isolerende beglazing en deurtrekker in roestvrij staal. Deze deuren worden voorzien van een automatische (elektrische) opener. De doorgangen in de individuele appartementen of gemeenschappelijke ruimte zijn uitgerust met bredere deuren of schuifdeuren

### **4.2 Brievenbussen en videofoon**

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus met slot. De postkasten zullen geplaatst worden in de buitengevel nabij de centrale hoofd inkomhallen in overeenstemming met de geldende postnormen. De videofooninstallatie met camera bevindt zich ook nabij de centrale toegangsdeuren van de gebouwen

### **4.3 Lift**

Als lift wordt het laatste nieuwe model voorzien. Het is een van de meest geruisloze liften die momenteel verkrijgbaar is. Het is een 6 of 8 persoonslift (afm. 1,10x1,40m). De lift is natuurlijk conform de laatste geldende wetgeving voor dit project.

Een elegante liftcabine-afwerking met zorg voor een stijlvolle beleving.

### **4.4 Vloeren**

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal, op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in keramische tegels m.u.v. de geprefabriceerde trappen en bordessen. In de gemeenschappelijke inkomhal wordt een vloermat voorzien.

### **4.5 Schilderwerken/spuitwerken**

De plafonds en wanden van de gemeenschappelijke delen zullen worden geschilderd in een nader te bepalen kleur. Alle gemeenschappelijke deuren

zullen worden geschilderd met uitzondering van de aluminium of PVC deuren. De inkomdeuren van de appartementen en privatieve bergingen worden aan de gemeenschappelijke zijde geschilderd, kleur te bepalen door architect i.o.m. de bouwpromotor. In privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien. (muren zullen behangklaar worden opgeleverd)

## **5 BELANGIJKE NOTA'S**

### **5.1 Plannen**

De plannen (dit zijn ontwerpplannen en geen uitvoeringsplannen) van het appartement welke aan de koper werden overhandigd, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

### **5.2 Erelonen architect en ingenieur**

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen voor zover mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

### **5.2 Nutsvoorzieningen**

Met uitzondering van de aansluiting op het rioleringsnet zijn de kosten voor aansluiting,

plaatsing van meters en het openstellen van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektra) ten laste van de koper.

Voor deze aansluiting wordt éénmalig een forfaitair (vast) bedrag in rekening gebracht van € **2.550,-** (excl. BTW) per appartement.

Elke koper die om welke reden dan ook geen sanitaire kranen laat plaatsen zal te maken krijgen met een herkeuring van het water. (door Watermaatschappij) U zult deze herkeuring zelf moeten aanvragen. Deze extra kosten van herkeuring zijn ten laste van de koper en zal door watermaatschappij aan u worden gefactureerd. Dat wil zeggen als u zelf nog kranen moet plaatsen dat er op moment van oplevering er geen water in het appartement aanwezig zal zijn.

### **5.3 Extra kosten**

Elke koper dient zijn aandeel in de kosten van de statuten (charterboek, basisakte en reglement van mede-eigendom) en van de kosten van opmeting, afpaling en plan aan de verkoper te betalen. (kosten worden bij makelaar bekend gemaakt)

### **5.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen**

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de vijftien dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor betreffende keuze van materialen, kleuren, enz.

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere kleuren en materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de

loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, als gevolg van de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, enzovoort. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "particuliere aankooprij" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de geafficheerde verkoopprijs, inclusief belasting op de toegevoegde waarde (BTW), van de materialen (voorziene handelswaarde zonder korting). De plaatsingskosten over wat is voorzien in dit lastenboek van vloertegels (450x450mm) en wandtegels in recht verband is voor rekening van de bouwpromotor. Voor de plaatsing van alle andere verbanden en/of afmetingen van tegels kan er een meerkost in rekening worden gebracht.

### **5.5 EPB-regelgeving**

De vigerende EPB-regelgeving geeft aan welk minimum E-peil dient behaald te worden.

Er zal uiteraard alles in het werk gesteld worden om dit E-peil te behalen.

Mocht om welke rede dan ook het E-peil niet gehaald worden dan zal door de EPB-regelgeving een geld boete opgelegd worden..

Deze boete wordt opgelegd aan de bouwheer. Door het betalen van de desbetreffende boete voldoet de bouwheer aan de administratieve voorwaarden van de EPB-regelgeving. De opgelegde boete dient voldaan te worden aan het VEA, Vlaams Energieagentschap.

Deze boete zal niets afdoen aan de uitkomst van het EPC certificaat

De koper kan alsdan geen klachten indienen of schadevergoedingen eisen m.b.t. het aantal E-punten dat het E-peil afwijkt van het op dat ogenblik geldende minimum E-peil.

### **5.6 Wijzigingen door de kopers**

Ondanks dat alle materialen zorgvuldig zijn gekozen, zullen er zaken zijn die niet voldoen aan uw individuele wensen.

De projectmatige manier van bouwen en inkopen drukt de kosten. (vandaar dat we betaalbaar wonen aanbieden)

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaard

voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost wordt aangerekend. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De offerte van de door u gevraagde veranderings- / meer- en minderwerken zal aan u worden aangeboden door de bouwpromotor.

Eventueel overschot op het in het lastenboek voorziene budget van een bepaalde post is op te gebruiken in de overige budgetposten. Het budget kan enkel en alleen gebruikt worden bij de leveranciers zoals opgenomen in het lastenboek of voor andere meer/veranderingswerken, er kan geen geld gerestitueerd worden.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Boven op alle geoffreerde, aangeboden en uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost van 25 % (vijf en twintig procent) aangerekend met een minimum van € 495,00 *excl. BTW* voor de administratie, architectkosten, uitvoerings- en begeleidingskosten, deze zal bij de voorlaatste betaalschijf worden aangerekend. Alle wijzigingen dienen op voorhand voor 50% betaald te worden alvorens één en ander wordt uitgevoerd.

De sleutel zal pas dan worden overhandigd als de laatste termijn van 5% procent aan de bouwpromotor is betaald en alle eventuele meerwerken waaronder o.a. keukens, binnendeuren, sanitair en tegelwerken geheel zijn voldaan en ook zijn voldaan aan onze onderaannemers.(zichtbaar op rekening van ons en de onderaannemers)

## 5.7 Oplevering

Na beëindiging van de afgesproken werken wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal het appartement "bezemschoon" door de aannemer achtergelaten worden. De overhandiging van de sleutels en overdracht van het appartement zal na ondertekening van deze oplevering en na volledige betaling van alle werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

De opleveringsdatum wordt nader bepaald

Omwille van veiligheid, diefstal, vandalisme en andere verantwoordelijkheden, zijn werkzaamheden door de koper dan wel derden tijdens de bouwwerken niet toegestaan. Pas na de oplevering kan de koper werkzaamheden in eigen beheer of door eigen aannemers laten uitvoeren. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de promotor (dit dient dan wel door de koper schriftelijk mede gedeeld te worden en er mogen geen problemen ontstaan met al geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en verkoper staat dit toe, dan zal de koper geen recht hebben op het aangegeven budget om deze te kunnen recupereren. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de promotor uit het contract kunnen worden genomen.

Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering

## 5.8 Bouwvocht/krimpverschijnselen

Na de oplevering kan er in de appartementen eventueel bouwvocht aanwezig zijn. Vanwege dit vocht zal het noodzakelijk zijn de appartementen veelvuldig te ventileren en mag men de verwarming slechts geleidelijk warmer zetten.

Het voortijdig aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen kan mogelijk tot schade leiden. De promotor kan voor dergelijke schade niet aansprakelijk gesteld worden.

De kosten voor het voortijdig, kunstmatig versnellen van het natuurlijk droogproces, zijn niet in de aanneming inbegrepen en zijn bijgevolg ten laste van de koper. Dit voortijdig drogen kan uitsluitend op schriftelijke aanvraag van de koper opgestart worden. De koper zal ons dan eventuele bouwdrogers bezorgen. Het elektriciteitsverbruik van deze drogers wordt aan de koper verrekend. Eventuele schade door te snelle gedwongen opdroging is ten laste van de koper.

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen, kunnen mede door droging, voornamelijk bij aansluitnaden, krimp- en zettingsscheuren ontstaan.

De promotor kan voor dergelijke scheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze scheuren kunnen door de eigenaars bij latere afwerking of onderhoud gedicht worden d.m.v. hiervoor aangepaste, flexibele materialen

**5.9 Afsluitingen/bezoek bouwplaats**  
**De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken en ook op verzoek van de koper wordt geen toestemming gegeven !**

Tijdens weekend en vakantiedagen is de werf niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle gevallen schikken naar bouwplaats-reglement. De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af

APPARTEMENT: nr .....

AUTOSTAANPLAATS: nr .....

BERGING: nr .....

Datum ondertekening: .....

Voor akkoord

De koper(s)

Voor akkoord

De verkoper

Koper zijn/haar handtekening moet voorafgegaan worden door de geschreven melding ;

voor ongevallen die zich op de werf kunnen voordoen.

Dit bestek bevat 17 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter illustratie.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit lastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit lastenboek of de verkoopovereenkomst beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en

*"Gelezen en goedgekeurd".*