

NIEUWBOUWPROJECT 29 APPARTEMENTEN + ONDERGRONDSE  
PARKING



**B E R G E R H E I D E**

ÉCHT THUIS (BE)LEVEN

---

## Lastenboek

1-6-2018

### Realisatie & verkoop:

DETHIER ONTWIKKELING NV  
INDUSTRIETERREIN KOLMEN 1107  
B-3570 ALKEN  
T. 011 59 19 93  
[www.bouwbedrijf-dethier.be](http://www.bouwbedrijf-dethier.be)



# INHOUD

0. Algemeen.....	5
1. bijna-energie neutraal bouwen (ben) .....	6
2. Technische beschrijving ruwbouw .....	7
2.1. Ondergrondse constructie.....	7
2.1.1. Grondwerken.....	7
2.1.2. Funderingen .....	7
2.1.3. Draagstructuur .....	7
2.1.4. Metselwerken.....	7
2.1.5. Vloerplaat .....	7
2.2. Bovengrondse constructie.....	7
2.2.1. Draagstructuur .....	7
2.2.2. Vloerplaten .....	8
2.2.3. Binnenmuren.....	8
2.2.4. Gevels .....	8
2.2.5. Voegwerken.....	8
2.3. Dakwerken.....	8
2.3.1. Platte daken.....	8
2.4. Isolatie .....	8
2.4.1. Thermisch .....	8
2.4.2. Akoestisch.....	8
2.4.3. Vocht .....	8
2.5. Buitenschrijnwerk.....	9
2.5.1. Ramen.....	9
2.5.2. Glas .....	9
2.6. Gevelelementen .....	9
2.6.1. Terrassen .....	9
2.6.2. Terrasleuning.....	9
2.6.3. Dorpels .....	9
2.7. Afvoeren, riolering en aflopen .....	9
2.7.1. Riolering.....	9
2.7.2. Afvoeren .....	9
3. Afwerking gemeenschappelijke delen.....	10
3.1. Inkomhal.....	10
3.2. Traphal – gemeenschappelijke gangen .....	10

3.3. fietsenberging.....	10
3.4. Liften.....	10
3.5. Ondergrondse parkeergarage .....	11
3.6. Buitenaanleg.....	11
3.7. slotenplan.....	11
3.8. Brandveiligheid.....	12
3.9. huishoudelijk afval.....	12
4. Afwerking van de appartementen.....	13
4.1. Algemeen.....	13
4.2. Pleisterwerken.....	13
4.2.1. Muren.....	13
4.2.2. Plafonds .....	13
4.2.3. Zettingen van het gebouw.....	13
4.3. Chapewerken.....	14
4.4. Vloerafwerking .....	14
4.4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer.....	14
4.5. Wandbetegeling .....	14
4.5.1. Badkamer .....	15
4.5.2. Keuken.....	15
4.6. Binnenschrijnwerk.....	15
4.6.1. Gordijnkasten .....	15
4.6.2. Binnendeuren.....	15
4.6.3. Inkomdeur .....	15
4.7. Keukeninrichting.....	15
4.8. Badkamer- en toilet-inrichting .....	15
4.9. Centrale verwarming.....	16
4.10. Sanitaire installatie .....	16
4.10.1. Algemeen.....	16
4.10.2. Opbouw .....	16
4.11. Elektrische installatie.....	17
4.11.1. Algemeen.....	17
4.11.2. Opbouw .....	17
4.12. Ventilatie .....	19
4.13. Nutsvoorzieningen .....	19

5. Bijzondere voorwaarden .....	20
5.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen.....	20
5.2. Afmetingen en plannen.....	20
5.3. Wijzigingen .....	20
5.4. Klachten.....	20
5.5. Toegang tot de werf .....	21
5.6. Verzekering – Risico – Aansprakelijkheid .....	21
5.7. Erelonen Architect – Ingenieur - Veiligheidscoördinator - EPB-verslaggever .....	21
5.8. Wet BREYNE .....	21
5.9. eerste opkuis en droging .....	21
5.10. Voorlopige en definitieve oplevering .....	22
5.10.1. Voorlopige oplevering .....	22
5.10.2. Definitieve oplevering .....	22
5.11. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.....	22
5.12. Sleutels .....	22

## 0. ALGEMEEN

De stijlvolle urban villa's van "**BERGERHEIDE**" bevinden zich in een nieuw en kwalitatief aangelegd stadspark op slechts 500 meter wandelen van de markt van Peer. Daarmee is deze geprivilegieerde locatie één van de laatste rustige en groene zones in het bruisende Peerse centrumgebied.

De 29 appartementen van "**BERGERHEIDE**" zijn verdeeld over 3 urban villa's die dankzij een doordachte mix van veel ramen, houten afwerking en baksteen tegelijk een luchtig, modern en luxueus karakter hebben. Het beperkt aantal appartementen per urban villa bewaart het gevoel van huiselijkheid en privacy. Dankzij de slimme oriëntering van leefruimtes en terrassen vergroot het gevoel van ruimte en wordt optimaal geprofiteerd van de veranderde lichtinval doorheen de dag.

Een kwalitatief aangelegde groene buffer en de hogere inplanting t.o.v. het openbaar domein zorgen voor een subtiele maar duidelijke scheiding.

Realisatie:	DETHIER ONTWIKKELING NV INDUSTRIETERREIN KOLMEN 1107 3570 ALKEN
Verkoop:	DETHIER ONTWIKKELING NV INDUSTRIETERREIN KOLMEN 1107 B-3570 ALKEN T. 011 59 19 93 <a href="http://WWW.BOUWBEDRIJF-DETHIER.BE">WWW.BOUWBEDRIJF-DETHIER.BE</a>
Architect:	IGLESIAS LEENDERS BYLOIS ARCHITECTEN BV BVBA GROTE BAAN 88 3540 HERK DE STAD 013 29 68 98
Aannemer:	BOUWBEDRIJF DETHIER NV INDUSTRIETERREIN KOLMEN 1107 B-3570 ALKEN 011 59 19 93
Studiebureau:	ESA BVBA TIENSESTEENWEG 168 H, BUS 202 3800 SINT-TRUIDEN 011 69 50 75
EPB:	IVEC ARCHITECTUUR & ENERGIE BVBA AARSCHOTSESTEENWEG 157 B101 3111 WEZEMAAL 016 43 86 09
VEILIGHEID:	STETO BVBA VISMARKT 29 3980 TESSENDERLO 013 67 65 24

## **1. 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 nog nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.

Een BEN-appartement dient te voldoen aan verschillende eisen. Het E-peil van onze appartementen zal lager of gelijk zijn 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 groene energie wordt gehaald uit het toepassen van een lucht/water warmtepomp systeem per appartement, waar dat de energie voor verwarmen en warm water gehaald wordt uit onze vrije buitenlucht.

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 50% korting gedurende 5 jaar.

## **2. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW**

### **2.1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE**

#### **2.1.1. 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.

#### **2.1.2. Funderingen**

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

#### **2.1.3. 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.

#### **2.1.4. Metselwerken**

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

#### **2.1.5. 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.

### **2.2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE**

#### **2.2.1. Draagstructuur**

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd enerzijds door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren voorzien in een combinatie van kalkzandsteen lijmelementen, en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers, allen voorzien volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit. De gemene scheidingsmuren tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Tussen de scheidingsmuren wordt isolatie geplaatst.

### **2.2.2. Vloerplaten**

De vloerplaten worden uitgevoerd in gewapende breedvloerplaten opgestort met beton en voorzien volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

### **2.2.3. Binnenmuren**

De lichte scheidingswanden worden geplaatst in plaaster- of kalkzandsteen lijmblokken.

### **2.2.4. Gevels**

De gevelafwerking bestaat uit een combinatie van prefab beton balken en kolommen in een licht grijze kleur, een gebakken gevelsteen in een lichtgrijze tint (merk en type volgens keuze architect) en bepaalde delen van de gevels die worden afgewerkt in hout, met een duurzaamheidsklasse voor buitentoepassing, volgens keuze architect.

### **2.2.5. Voegwerken**

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

## **2.3. DAKWERKEN**

### **2.3.1. Platte daken**

Op de platte daken zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een bitumineuze of EPDM-dakdichting wordt aangebracht.

## **2.4. ISOLATIE**

### **2.4.1. 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. Tevens worden alle woning-scheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

### **2.4.2. 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 (uitgevulde) 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.

Het project zal wat betreft woning-scheidende wanden, vloeren en plafonds, voldoen aan “normaal akoestisch comfort” volgens de Belgische norm NBN S01-400-1.

### **2.4.3. 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.



## **2.5. BUITENSCHRIJNWERK**

### **2.5.1. 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, draakip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbel isolerende beglazing en het nodige beslag.

### **2.5.2. Glas**

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met  $U_g$ -waarde 1,0 conform de EPB-vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. Veiligheidsbeglazing volgens de norm NBN S23-002.

## **2.6. GEVELELEMENTEN**

### **2.6.1. Terrassen**

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

### **2.6.2. Terrasleuningen**

De borstweringen (leuningen) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in staal volgens de aanduiding op de plannen. De uitvoeringswijze en de kleur worden bepaald door de architect.

### **2.6.3. Dorpels**

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

## **2.7. AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN**

### **2.7.1. Riolering**

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de 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.

### **2.7.2. Afvoeren**

De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink voor de zichtbare delen, in PVC of PE voor de ingewerkte delen.

### **3. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

#### **3.1. INKOMHAL**

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder beglaasd. 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 natuursteen 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 videofoonstelsel voorzien met drukknoppen en naamvermelding. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens het ontwerp, kleur- en materiaal keuze van de architect.

#### **3.2. TRAPHAL – GEMEENSCHAPPELIJKE GANGEN**

De gemeenschappelijke trappen, traphallen en gangen worden bekleed met vloertegels in natuursteen volgens keuze architect. De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden uitgevoerd in prefab beton. 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 elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elk verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

#### **3.3. FIETSENBERGING**

De drie appartementsblokken zijn allen voorzien van een fietsenberging op het gelijkvloers. In deze fietsenberging zijn er 2 plaatsen voorbehouden per appartement. De bergingen zijn bereikbaar vanuit de inkomhal en voorzien van een directe buitendeur. De vloeren van de fietsbergingen worden bekleed met een keramische tegel. De wanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken.

#### **3.4. LIFTEN**

Per trappenhuis wordt er een personenlift voorzien van 6 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, die in de fabriek van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. 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.

### **3.5. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE**

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met zowel open staanplaatsen als afgesloten garageboxen, afgesloten bergingen, technische lokalen, meterlokale en fietsenstalling. De afgesloten boxen worden voorzien van een handbediende kantelpoort. 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 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.

### **3.6. BUITENAANLEG**

Elke inkom wordt voorzien van een huisnummer. De buitenaanleg, beplanting en verhardingen, van de gemeenschappelijke tuin gebeurt volgens advies en conform het omgevingsplan/inplantingsplan van architect en landschapsarchitect. De groenzones worden aangelegd en aangeplant, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Er wordt gezorgd voor een aangepaste buitenverlichting aan de toegangen, deze zal gestuurd worden door een schemerschakelaar.

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel, in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

### **3.7. SLOTENPLAN**

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (ook deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen), worden veiligheids-profielcilinders met eigendomscertificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.

Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. één en dezelfde sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privatieve delen van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatiweg vanuit de kelder. De private berguimtes in de kelder worden eveneens betrokken in het slotenplan.

Bij de oplevering van een individueel appartement, worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel.

### **3.8. 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.

### **3.9. HUISHOUELIJK AFVAL**

Het huishoudelijk afval wordt opgeslagen in ondergrondse afvalcontainers van Limburg.Net. Er zal een afvalcontainer voorzien worden voor restafval en PMD. De ondergrondse containers worden geplaatst volgens het inplantingsplan van de architect.

## **4. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**

### **4.1. 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 bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. 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.

### **4.2. PLEISTERWERKEN**

#### **4.2.1. Muren**

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of afgelamd in geval van gipsblokken, in dik- of dunpleister. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen “klaar voor de schilder”: de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. 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, gipskarton, ... ). Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer.

Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

#### **4.2.2. Plafonds**

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtungsbuizen, worden glad bepleisterd met een dunpleister en “klaar voor de schilder” afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden.

#### **4.2.3. 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, 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 door de bouwheer ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaren 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.

### **4.3. CHAPEWERKEN**

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape.

### **4.4. VLOERAFWERKING**

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd 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 30/30cm en 45/45cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde 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 prijsofferte 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 30/7cm en 45/7cm 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 crèmekleurige natuursteen, hebben een dikte van 2cm en zijn iets breder dan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

#### **4.4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer**

<b>Woonkamer - keuken – inkomhal - toilet:</b>	<b>50,-€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
<b>Overige ruimtes:</b>	<b>35,-€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
<b>Plinten:</b>	<b>13,-€/lm particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>

### **4.5. WANDBETEGELING**

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. De tegels 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, gerectificeerde 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.

#### **4.5.1. Badkamer**

De basishoeveelheid wandtegels is gelijk aan 10m<sup>2</sup> (inclusief 5% snijverlies) per badkamer of natte cel. Achter de wandtegels van het douchegebied wordt een vochtcoating voorzien.

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

#### **4.5.2. Keuken**

Wandtegels in de keuken zijn niet voorzien.

### **4.6. BINNENSCHRIJNWERK**

#### **4.6.1. Gordijnkasten**

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

#### **4.6.2. 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 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

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

#### **4.6.3. Inkomdeur**

Alle inkomdeuren zijn brandvertragende schilderdeuren, Rf 30min., met deurspion voorzien van een slot met meerpuntssluiting.

### **4.7. 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.

**Keuken: 75€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW. (berekening m<sup>2</sup> volgens oppervlakte appartement cfr. verkoopovereenkomst excl. terras) met een minimum budget van 6.500€ BTW en plaatsing inclusief.**

### **4.8. BADKAMER- EN TOILET-INRICHTING**

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer zie 4.10 Sanitaire installatie en 4.11 Elektrische installatie.

**Sanitaire toestellen: 35€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW. (berekening m<sup>2</sup> volgens oppervlakte appartement cfr. verkoopovereenkomst excl. terras) met een minimum budget van 3.500€ BTW inclusief.**

## **4.9. CENTRALE VERWARMING**

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien door middel van een lucht/water warmtepomp. Deze zal zorgen voor zowel warm water voor verwarming als voor de productie van sanitair warm water. De buitenunits van deze installatie worden geplaatst op het platte dak.

Alle ruimtes worden voorzien van vloerverwarming. Indien nodig wordt er in de badkamer bijkomend wandverwarming of een radiator voorzien.

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:

- Living en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

## **4.10. SANITAIRE INSTALLATIE**

### **4.10.1. Algemeen**

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor het wasmachine, vaatwasmachine, toilet en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt met de lucht/water warmtepomp van de centrale verwarming.

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

### **4.10.2. Opbouw**

#### Badkamer

- 1 aansluiting voor bad of douche (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wastafels 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)



## **4.11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **4.11.1. Algemeen**

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden 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. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

### **4.11.2. 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

- 2 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

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt aan de wand
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact boven werktabelt
- 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 stopcontact warmtepomp + connectie thermostaat
- 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
- 2 enkel stopcontacten
- 1 optische rookmelder

### Terras

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (te kiezen door promotor/architect)
- 1 waterdicht stopcontact

### Private berging in de kelder

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

### Garagebox in de kelder (indien van toepassing)

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

#### **4.12. VENTILATIE**

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem met mechanische aanvoer en afvoer, type D, conform de nieuwe EPB richtlijn. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma. Na oplevering dient de eigenaar/bewoner het ventilatiesysteem te onderhouden volgens de gekende voorschriften. Nazicht, reiniging en controle van filters (frequent), alsook van de kanalen (minder frequent) dienen correct en tijdig uitgevoerd te worden!

#### **4.13. 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.

## **5. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **5.1. KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN**

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij **70%** van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

### **5.2. AFMETINGEN EN PLANNEN**

De bruto oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan  $1/20^{\text{ste}}$ , worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

### **5.3. WIJZIGINGEN**

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

### **5.4. KLACHTEN**

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name

van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

## **5.5. TOEGANG TOT DE WERF**

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

## **5.6. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID**

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

## **5.7. ERELONEN ARCHITECT – INGENIEUR - VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR - EPB-VERSLAGGEVER**

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkost van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

## **5.8. WET BREYNE**

De verkoper stelt een bankwaarborg ten bedrage van 100% van de bouwprijs. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt voldaan. De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.

## **5.9. EERSTE OPKUIS EN DROGING**

De appartementen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming en droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.

## **5.10. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING**

### **5.10.1. Voorlopige oplevering**

Zodra de privatieve gedeelten in voldoende staat van afwerking zijn, ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken, nodigt de promotor de koper uit om tot de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten over te gaan. Het appartement is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval. Het proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt en door de kopers ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij nog niet of niet goed uitgevoerd zijn. Het proces-verbaal zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering. Kleine onvolkomenheden die een normale bewoonbaarheid niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn om de oplevering te weigeren.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten geschiedt eveneens schriftelijk, op tegenspraak. De oplevering van de gemeenschappelijke delen gebeurt uitsluitend in overleg met de syndicus die daartoe gemandateerd is door de algemene vergadering.

De koper zal de onroerende voorheffing, evenals zijn aandeel in de gemeenschappelijke kosten, dragen en betalen vanaf de voorlopige oplevering. Tot aan de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal de koper bijdragen in de gemeenschappelijke lasten verbonden aan de gemene delen die al in gebruik zijn. De koper is gehouden de verzekeringspolissen betreffende de verkochte goederen over te nemen en zijn bijdrage in de premies te voldoen vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve gedeelten.

### **5.10.2. Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering van de privatieve gedeelten, die op dezelfde wijze geschiedt als de voorlopige oplevering, vindt één jaar na de voorlopige oplevering plaats voor zover de oplevering van de gemeenschappelijk gedeelten met inbegrip van de toegangen, reeds heeft plaatsgehad, zodat de normale bewoonbaarheid verzekerd is.

## **5.11. ZIJN NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPSPRIJS**

- De registratiekosten op de grond, notariskosten, eventuele deelnamekosten in de basisakte, de BTW op de constructiewaarde.
- Aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie).
- De eventuele kosten voor verwarming/droging van privélokalen voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen.
- Meubilair aangeduid op de plannen ter informatie.
- Schilder -en behangwerken binnen het appartement.
- Verlichtingsarmaturen privatieven.
- Werken die niet expliciet vermeld zijn in voorgaande omschrijving.

## **5.12. SLEUTELS**

De sleutels van het appartement worden overhandigd na betaling van de gehele prijs, de afrekening van meer-of minwerken en een vrijgave van de waarborg voor 100 % na de voorlopige oplevering.