

# LASTENBOEK VERKOOP

## RESIDENTIE RESIDENTIE DE REIGER



*De Reiger*

BOUWHEER  
Bvba Cosimmo  
Dijkstraat 14 bus 5  
9200 Dendermonde



Bvba ARKADE  
Justitieplein 9 bus 1 9200 Dendermonde  
[www.arkade.be](http://www.arkade.be)

## **INLEIDENDE NOTA**

Met deze brochure willen wij ernstig geïnteresseerde kandidaat-kopers op zoveel mogelijk vlakken informeren over het project dat gerealiseerd wordt.

In de brochure wordt een beknopte beschrijving gegeven van de materialen en de toestellen die worden gebruikt bij de bouw en afwerking van het appartement. De koper is uiteraard vrij om allerhande wijzigingen aan te brengen volgens zijn eigen wensen, indien deze realiseerbaar zijn binnen de bouwvergunning en de technische haalbaarheid. Er wordt wel een termijn gesteld tot wanneer zulke wijzigingen mogelijk zijn. Deze termijn wordt bepaald door de bouwpromotor.

In het geval de nieuwe keuze binnen het vooropgestelde budget blijft wordt hiervoor geen meerprijs gerekend. Als de keuze het budget overschrijdt, dan zal deze meerprijs aan de koper medegedeeld worden, waarop deze laatste al dan niet zijn goedkeuring kan laten gelden. Bij goedkeuring van meerwerken door de koper zullen deze in contractuele bepalingen vastgelegd worden.

De op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de meubels, de keuken, de badkamer, de vestiaire, de open haard en dergelijke, zijn uitsluitend informatief en dienen enkel ter oriëntatie en als suggestie voor inrichting. Deze aangeduide zaken zijn niet inbegrepen in de koopsom, uitgezonderd deze die gebudgetteerd zijn en die als zodanig vermeld worden in de beschrijving van de standaard voorzieningen.

De prijzen, de zogenaamde handelswaarden (HW) zijn 21% BTW inclusief of anders aangegeven, zijn de voorziene waarden die de kopers mogen uitgeven aan de door hun gekozen materialen of inrichtingen. Deze keuzes dienen evenwel te gebeuren bij de aangeduide leveranciers waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd. De koper kan beslissen om bepaalde materialen bij eigen leveranciers kiezen. Dan zullen deze wel worden verrekend aan de vooropgestelde prijzen, doch mits een schadeclaim van 20 % op de waarde die uit de aanneming getrokken wordt.

Volgende beschrijving is nauwkeurig en met de nodige zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect en van de adviseurs van de leveranciers. Ondanks dat dienen wij een voorbehoud te maken voor eventuele wijzigingen die kunnen voortvloeien uit reden van overmacht waaronder begrepen de eisen van de overheid, de nutsmaatschappijen, of overmacht bij de aangestelde leveranciers en aannemers.

Eveneens behouden wij het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerkingen, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Ook mogen er zich verschillen van de uitgevoerde maten voordoen t.o.v. de maataanduiding op de plannen, tot zolang deze de 5% niet overschrijden.

Mogen we er tevens op wijzen dat volgende zaken niet inbegrepen zijn in de koopprijs :

- ✓ de registratie en btw
- ✓ de notariskosten
- ✓ de kosten voor de basisakte
- ✓ alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen.
- ✓ de kosten voor de brandpolis vanaf de verkoopovereenkomst
- ✓ alle kosten syndicus en gemeenschap

Dit gebouw wordt opgetrokken onder strenge kwaliteitseisen. De realisatie staat onder permanent streng toezicht van de architect. Dit waarborgt een beter bouwen.

Alles wordt vastgelegd in een netwerk van controles en documenten.

Er zijn vooreerst de waarborgen van de fabrikanten van de deelnemende producten die een meerwaarde geven aan de uiteindelijke kwaliteit van het gebouw.

Zij zijn als fabrikant vaak jaren op zoek geweest om hun product beter te maken. Deze jarenlange ervaring stellen zij ten dienste van de realisatie en geven waar nodig technologische ondersteuning.

Er is de wettelijke bepaalde tienjarige aansprakelijkheid van de uitvoerende aannemers welke geldig is op de uitvoering van hun werk aan het gebouw.

Naar de aannemers toe worden waterdichte contracten afgesloten om de bedoelde kwaliteiten op het terrein ook waar te maken.

Op de werven zelf zal een uitgebreide controle plaatshebben op de uitvoering, de nauwgezetheid en correctheid van het verwerken van deze materialen.

Dit alles om een zo hoog mogelijk kwaliteitsproduct af te leveren aan de eindverbruiker.

## **TECHNISCHE BESCHRIJVING - UITVOERING VOLGENS PLANNEN**

### **1. ADMINISTRATIEVE - & VOORBEREIDENDE WERKEN**

Voor de start van het ontwerp en de realisatie van het gebouw zullen, afhankelijk van het type gebouw en de grond, volgende werken uitgevoerd worden :

- ✓ Grondsondering en bodemonderzoek met betrekking tot de regelgeving van de groundbank. Hierbij wordt enerzijds de draagkracht van de grond gecontroleerd wordt en advies gegeven inzake funderingstype en grondstabiliteit. Bij uitgravingen voor kelders wordt een attest afgeleverd.
- ✓ Stabiliteitsstudie : de architect zal bepalen of er al dan niet een stabiliteitsstudie nodig is. Als een studie nodig is, dan zal deze uitgevoerd worden door een erkend studiebureau of ingenieur door de bouwheer aangeduid. Dit studiebureau neemt de verantwoordelijkheid over de stabiliteit van gebouw en fundering.
- ✓ Vóór de start van de afbraakwerken of ruwbouwwerken zal een staat van bevinding (plaatsbeschrijving der werken) worden gemaakt van de aanpalende gebouwen. De noodzaak hiervoor zal ook door het architectenbureau in samenspraak met de bouwheer bepaald worden.
- ✓ Afsluiten van een ABR-verzekering door de bouwheer, afhankelijk van het type gebouw en de risico's.
- ✓ Controle van de registratie van de gecontracteerde aannemers.
- ✓ Alle voorzieningen van nutsleidingen bij de Gemeente of nutsmaatschappijen aanleggen tot in het gebouw, volgens de geldende voorschriften.

De kosten van de definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-tv en riolering zijn ten laste van de koper.  
Deze verschillen naar gelang de nutsmaatschappijen maar worden begroot op 5.000 Euro excl btw per eenheid

Het gebouw wordt gerealiseerd door erkende en geregistreerde aannemingsbedrijven, welke een realisatie overeenkomst sluiten met de bouwheer. Daarin wordt steeds opgenomen :

- dat de aannemer verzekerd is voor zijn werken.
- dat de aannemer de 10 jarige verantwoordelijkheid volgens BW artikel 1792 en artikel 2270 draagt.
- dat de aannemer slechts een vooraf bepaalde termijn voor de uitvoering van zijn werken krijgt, en gesanctioneerd kan worden bij overschrijding.

## 2. BESCHRIJVING VAN DE CONSTRUCTIEVE WERKEN EN MATERIALEN

### *2.1. VOORBEREIDENDE WERKEN WERF*

De voorlopige aansluitingen van water en elektriciteit worden uitgevoerd voor de oprichting van het gebouw. Het verbruik komt ten laste van de bouwheer of van de aannemer, zoals contractueel bepaald.

Het uitzetten van het gebouw gebeurt door de aannemer en wordt gecontroleerd door de architect en een verantwoordelijke van de technische dienst van de stad of gemeente waar het bouwperceel gelegen is.

De aannemer ruwbouw is steeds contractueel verantwoordelijk voor de afsluiting van de werf en voor de veiligheidsvoorzieningen op de werf, gedurende het ganse bouwproces. Hij verzorgt alle nodige balustrades, valbeveiligingen en verlichtingen waar deze noodzakelijk zijn. Hij mag beslissen wie er al dan niet toegelaten wordt op de werf. In de praktijk wordt aan de hoofdaannemer een regime gevraagd waarbij het mogelijk is onder begeleiding van de architect of verkoopverantwoordelijke de werf te bezoeken. Dit enkel en alleen na aanvraag bij de hoofdaannemer en met diens instemming.

Het reinigen van de werf en de terreinen rondom de werf.

De aannemer is er toe gehouden alle afval en puin van zijn werf te verwijderen gedurende de periode van uitvoering. Hij zal overgaan tot een volledige schoonmaak van het gebouw voor de voorlopige oplevering.

De aannemer is er eveneens toe gehouden de uitgevoerde werken gedurende de uitvoering te onderhouden en hen in goede staat te houden tot aan de voorlopige oplevering.

### *2.2. AFBRAAKWERKEN*

Alle nodige afbraakwerken zullen gebeuren volgens de regels der kunst, met zo weinig mogelijk hinder voor de burens.

De afbraak van de gebouwen bestaat uit de volledige afbraak van de constructieve elementen, alsook van de kelders, putten en funderingsmassieven.

Dit alles volgens de opgemaakte plannen.

Het wegvoeren van alle puin is inbegrepen.

Het eventueel aanbrengen van nodige schoringen aan naburige constructies is inbegrepen.

### *2.3. GRONDWERKEN*

De grondwerken bestaan uit machinale of manuele uitgravingen tot op de gegeven diepten voor het maken van funderingen, rioleringen en verdere werken gelegen onder het maaiveld. De uitgegraven aarde zal afgevoerd worden. Hierbij gelden de bepalingen inzake de groundbank, volgens de besluiten van het bodemonderzoek.

De aanvullingen buiten het gebouw en rond de constructies gebeuren slechts na verharding van het beton en de metselwerken. Ophogingen buiten het gebouw worden enkel uitgevoerd indien voorzien in de aanneming.

De aanvullingen binnen het gebouw worden uitgevoerd met aangedamd funderingszand of gestabiliseerd zand, afhankelijk van de raad van de ingenieur. Het peil van de afgewerkte vloer wordt bepaald door de architect in overleg met de technische dienst van stad of gemeente.

#### 2.4. FUNDERINGEN

De aard van de funderingen is steeds in functie van de natuur van de bodem. Het gebouw wordt altijd geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het gebouw garandeert.

De funderingen worden steeds uitgegraven tot op een minimale diepte van 80 cm (vorstdiepte) onder het maaiveld tot een grondkwaliteit wordt bekomen zoals bepaald in het bodemonderzoek en zoals gesteld in de stabiliteitsstudie.

De funderingen worden aangezet op vaste ongeroerde grond of op speciale funderingstechnieken, bepaald door het stabiliteitsbureau zoals trillingsvrije betonpaalfunderingen, grondverdichtingstechnieken door middel van grindpalen, algemene funderingsplaten,...

De bekomen stabiliteit en differentiële zettingen voor het gebouw zijn binnen de geldende normen, en vallen onder de verantwoordelijkheid van het stabiliteitsbureau en aannemer ruwbouw.

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de leidende architect en de ingenieur stabiliteit. Afmetingen, diktes, wapening en betonkwaliteit zullen op de plannen van de ingenieur vermeld staan.

Onder de vloerplaat wordt een vochtscherm geplaatst tegen opstijgend grondvocht en ter voorbereiding van de funderingsplaat.

De muren die in aanraking komen met de grond, worden waterdicht gemaakt. De wanden van kelders worden uitgevoerd in waterdichte betonbekuiping. De nodige betondiktes, toeslagstoffen en waterkeringsplaten vallen onder de verantwoordelijkheid van de aannemer ruwbouw. De waterdichtheid van de kelder zal tegenover de aannemer maar worden aanvaard bij technische oplevering van het gebouw, wanneer deze waterdichtheid effectief over langere periode kan vastgesteld worden.

Onder de fundering wordt er een aardingslus aangebracht, vlg. KB van 10 maart 1981, voor de aarding van de gehele definitieve installatie van het op te richten gebouw.

#### 2.5. RIOLERINGEN

De rioleringen in volle grond worden uitgevoerd in PVC kunststofbuizen, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan, met plaatsing van de nodige toezichtputten. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters af te voeren onder normale omstandigheden, de regenwaterafvoeren zijn berekend op de geldende normen van regenwaterdebiet.

De toezichtputten en controleluiken laten toe het totale rioleringsstelsel op eenvoudige wijze te inspecteren en zonodig te reinigen.

De rioleringen, valleidingen, regenwaterafvoeren, inspectieputten en verluchtingsbuizen bestaan uit PVC kunststofelementen die BENOR goedgekeurd zijn. De inspectieputten zijn afgedicht met reukdichte deksels. Tussen de privé installatie en de openbare riolering wordt er een toezichtspuit met stankafsluiter geplaatst. Naargelang de plaatselijke reglementering wordt de rioleringsaansluiting op het openbaar net met gescheiden systeem aangelegd. Dit betekent dat de regenwaters volledig gescheiden van het afvalwater in eigen net afgevoerd wordt, naar een regenwaterput met overloop. De riolering van afvalwater en regenwater wordt afzonderlijk aangesloten aan het openbaar rioleringsnet.

Naar gelang de reglementering van de bouwvergunning bevat het rioleringsstelsel een infiltratieput en regenwaterput van door de vergunning bepaalde inhoud, met een

wachtleiding om herbruik van regenwater te voorzien voor de gemeenschap, gerealiseerd in de kuisberging, en de toiletten van de appartementen.  
De pompinstallatie wordt voorzien van een automatische vulleiding met vlotter.

## 2.6. *BETONCONSTRUCTIES*

Funderingsvoeten, zolen, balken, kolommen of andere elementen in gewapend beton en staal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de leidende ingenieur.  
De betonkwaliteit wordt door de ingenieur opgegeven en nagezien bij levering uit de betoncentrale. Alle beton wordt volgens de plannen bekist en gewapend en bij storting voldoende getrild. Alle bekistingen en schoringen blijven opgesteld tot het beton voldoende is uitgehard en het grootste deel van zijn spanning heeft opgenomen. De controle van betonconstructies berust bij architect en ingenieur.  
Maatafwijkingen, plaatdoorbuigingen, zettingen en krimpscheuren zullen binnen de geldende toleranties blijven.  
Elk geleverd beton is in overeenstemming met geldende NBN normen en technische voorschriften.

De sterkte van het beton volgt uit de stabiliteitsstudie.  
Daarin worden de maximale doorbuigingen of toegestane zettingen vastgelegd onder verantwoordelijkheid van een bouwkundig ingenieur.  
De uitvoerende aannemer ruwbouw dient deze minimale sterkte eisen te behalen in zijn uitvoering.

De vloerplaten, voorzien volgens de normen inzake nuttige belasting van minimaal 200 kg/m<sup>2</sup> voor normale bewoning en 400 kg/m<sup>2</sup> voor terrassen, worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen waaronder gewapende beton elementen, gewelven of predallen volgens de draagrichting en de diktes vermeld op de stabiliteitsplannen.

## 2.7. *STAALCONSTRUCTIES*

Kolommen, liggers steunankers of lintelen in staal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de leidende ingenieur.  
De staalkwaliteit wordt door de ingenieur opgegeven. De controle van staalconstructies berust bij architect en ingenieur.  
De staalconstructies welke niet als wapening van beton dienen, en geheel of gedeeltelijk zichtbaar blijven zijn behandeld tegen corrosie door verzinkte uitvoering of door behandeling in situ.

## 2.8. *BOVENGRONDSE METSELWERKEN*

### A Buitengevels in spouwmuur

De gevelwanden worden in baksteen opgebouwd volgens de geïsoleerde constructie met een totale dikte van ongeveer 35cm.

De wand bestaat uit : buitengevelvlak – isolatie – constructieve wand

- ✓ Of een buitengevelvlak in paramentsteen, vermetseld met mortel in een metselwerk verband, eventueel gelijmd in of met dunvoeg lijm mortel. Dit gevelvlak wordt opgetrokken als afgewerkt buitenvlak en voorzien van alle ornamentiek zoals natuursteen plinten, regels, dorpels of kaders, strekkenlagen, vertandingen of speciale metselwerkverbanden, alles zoals op de plannen.  
De keuze, de kleur, het formaat en het aspect en het metselwerkverband van de steen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

## VERKOOPLASTENBOEK

De gemetselde gevelvlakken worden afgewerkt met passend cementgebonden voegwerk in een door de architect gekozen kleur en aspect. De gelijkde gevelvlakken worden niet verder opgevoegd.

- ✓ Of een buitengevelvlak in bekledingsplaten van kunststof of aluminium volgens de bouwplannen. De platen worden bevestigd op een stevig houten of metalen kaderwerk, met de nodige dampschermfolies en ventilatieopeningen.
- ✓ De nodige isolatie volgens norm NBN B62-201 en NBN B62-301 en de opgestelde EPB energieprestatieberekening uitgevoerd door een bij het VEA geregistreerd EPB verslaggever.  
Sinds 1 januari 2006 is de Vlaamse energieprestatieregelgeving (EPB) van kracht. Elke nieuwbouw of verbouwing moet sedertdien een wettelijk bepaald energiepeil (E-peil) en isolatiepeil (K-peil) halen. Alle factoren die de energieprestatie van een gebouw beïnvloeden worden in kaart gebracht om het energieverbruik van het gebouw en zijn afzonderlijke entiteiten te bepalen.
- ✓ De binnenwand van de gevel wordt uitgevoerd in holle snelbouwsteen, zichtbare betonblok, silicaatsteen of cellenbetonblok, meestal 14cm dikte, vermetsteld met mortel of verlijmd met speciale mortellijm tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden. De kwaliteit en druksterkte van de stenen wordt bepaald door de ingenieur. De aard en soort van de constructie volgt uit de plannen.

De totale wandconstructie is stabiel, recht en haaks geplaatst volgens de plannen. Zij bevat de nodige kunststof waterkeringen om alle spouwwater af te voeren naar buiten. Zij is zo opgebouwd dat zij thermisch als onderdeel voldoet aan de in de EPB studie opgegeven E-peil en K-peil

### C. Dragende binnenmuren

De tot de constructie behorende binnenmuren worden opgetrokken tot voldoende stevige en stabiele wanden, geplaatst volgens plan en mee uitgerekend in de algemene stabiliteit van het gebouw.

Zij zullen naar gelang het type gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken worden in holle snelbouwsteen, zichtbare betonblokken, silicaatsteen of cellenbetonblokken, meestal van 14 of 19 cm dikte, vermetsteld of gelijmd tot een stevige draagmuur, klaar om gepleisterd te worden.

De kwaliteit en druksterkte van de stenen wordt bepaald door de ingenieur.

### D. Niet dragende binnenmuren

De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in dunne wanden.

Zij zullen naar gelang het type gebouw, vermeld op de plannen, opgetrokken worden in holle snelbouwsteen, betonblokken, silicaatsteen of cellenbetonblokken, meestal van 9 cm dikte, vermetsteld of gelijmd tot een stevige muur, klaar om gepleisterd te worden.

F. Het metselwerk wordt steeds met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd, alles is afgewerkt zonder beschadigingen, scheuren of gebreken. de kwaliteiten van de metselwerken worden steeds door de architect gecontroleerd.

G. De mogelijkheid bestaat dat bepaalde delen van de gevelvlakken uitgevoerd worden in natuursteen. Dit behoort tot het concept van het gebouw en wordt beslist door de architect in samenspraak met de bouwheer.

Deze natuursteenelementen worden met grote zorg, stuk voor stuk geplaatst en verankerd aan de draagconstructie met daartoe speciaal bestemde RVS ankers. het aanbrengen en afwerken van natuursteenelementen wordt steeds door de architect gecontroleerd.

H. Er kan ook gebruik gemaakt worden van geprefabriceerde elementen in architectonisch beton, zoals terrassen, terrasfronten of gevelvlakken. Uitzicht en afwerking worden bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer. Deze beton elementen worden met grote zorg, stuk voor stuk geplaatst en verankerd aan de draagconstructie met daartoe speciaal bestemde ingebetonnerde ankers. Het aanbrengen en afwerken van beton elementen wordt steeds door de architect gecontroleerd.

## 2.9. *VOEGWERKEN*

De muren in snelbouwsteen en betonblokken worden meegaand gevoegd. De paramentsteen van de vrije gevelvlakken wordt later met de meeste zorg opgevoegd met een speciale voegmortelspecie, waarvan de kleur en de afwerking bepaald worden door de architect in samenspraak met de bouwheer. Gelijmde zichtgevels worden niet gevoegd.

## 2.10. *DORPELS*

De dorpels in deur- en raamopeningen worden uitgevoerd in natuursteen. Ofwel geschuurde blauwe hardsteen, ofwel graniet, ofwel aluminium. De dorpels in paramentwerk worden met de grootste zorg geplaatst volgens details van de architect. Zij voorzien in de afwatering onder de ramen. Zij zijn voorzien van nodige opkanten, waterlijsten en vellingkanten. De dorpels worden in onberispelijke staat gehouden, geen onvolkomenheden of grote ingetrokken vlekken.

## 2.11. *DAKTIMMER HELLENDE DAKEN*

De kapconstructie bestaat uit een traditioneel dakgebinte in hout of wordt opgebouwd met geprefabriceerde spanten, naar gelang de plannen. De houtsoort is door leverancier tegen rot en schimmel behandeld timmerhout. De afmetingen en secties van de houten balken zijn vermeld op plannen, meetstaten en details van de architect. De kapconstructie wordt altijd volledig stabiel uitgevoerd, rekening houdend met de eigen gewichten, de dakbedekkingbelasting en de wind- en sneeuwbelasting volgens de geldende regelgeving. De verbindingen aan de ruwbouwconstructie gebeuren door middel van ingebetonnerde boutverbindingen. De onderlinge verbindingen gebeuren door bouten of vernageling met automatisch pistool. Alle constructieve elementen zoals muurplaten, spantbenen, stijlen, regels, nokbalken, trekkers, priemstijlen en windverbanden van het hellend dak zijn inbegrepen in het geheel en worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst.

Als de plannen het voorzien worden aan de dakconstructie een uitgetimmerde goot voorzien. De goot heeft voldoende afwatering en wordt bekleed met zink. Als de plannen het voorzien worden aan de dakconstructie halfronde of vierkante zinken hanggoten bevestigd. Deze hebben een voldoende afwatering en zijn aangesloten op zinken regenafvoerbuizen.

Als de plannen het voorzien wordt op de dakconstructie een uitgetimmerde dakkapel in spanten en keperwerk genageld. Daartoe wordt de dakconstructie plaatselijk verstevigd. De dakkapellen worden volgens de plannen op zich weer afgewerkt met goten of dakoversteken. De zichtbare delen van de kapel worden afgewerkt met de nodige isolaties, dampschermen en bekledingen als ceder, houten planken, kunststofplaten.



De zijkanten worden afgewerkt met leien of zink afgewerkt met de nodige hulpstukken om aan te sluiten aan het hoofddak.

De volledige kapconstructie, inclusief kapellen, wordt geïsoleerd volgens de geldende normen en de opgestelde EPB energieprestatieberekening uitgevoerd door een bij het VEA geregistreerd EPB verslaggever.

Sinds 1 januari 2006 is de Vlaamse energieprestatieregelgeving (EPB) van kracht. Elke nieuwbouw of verbouwing moet sedertdien een wettelijk bepaald energiepeil (E-peil) en isolatiepeil (K-peil) halen. Alle factoren die de energieprestatie van een gebouw beïnvloeden worden in kaart gebracht om het energieverbruik van uw woning te bepalen. Bij een positief resultaat levert het VEA (Vlaams Energie Agentschap) een energieprestatiecertificaat (EPC) af (enkel nieuwbouw).

- ✓ De meest gebruikte isolatie is tussen de spanten aangebrachte minerale wol. Langs de warme zijde wordt de constructie en isolatie afgewerkt met een dampscherm, bestaand uit een versterkte kunststof folie met dampregulerende functie. Dit dampscherm wordt zorgvuldig op de naden afgeplakt met speciaal daartoe voorziene tape, zodat een volledig gesloten scherm ontstaat. Zowel verticale, schuine als horizontale gedeeltes. Alles klaar om af te werken met lichte wandconstructies.

## 2.12. DAKBEDEKKING HELLENDE DAKEN

De dakbedekking wordt als volgt uitgevoerd :

Boven het daktimmerwerk wordt een onderdakfolie aangebracht, welke de volledige dakvlakken tot de buitenmuren bedekken. Deze onderdakfolie bestaat uit een dampdoorlatende kunststof folie welke wordt vastgemaakt aan de kapconstructie door middel van fijne tengellatten genageld op de spanten of kepers.

Daarboven wordt de dakbedekking geplaatst.

Deze zal naar gelang het type gebouw, vermeld op de plannen, gerealiseerd worden in :

- ✓ keramische pannen  
De te gebruiken dakpannen zijn vervaardigd uit gebakken aarde.  
De afmetingen, kleur en aspect van de pannen zijn volgens de specificatie gegolfde of platte pan. De pannen beschikken over een sluiting naar elkaar toe, en een afwateringsprofiel volgens fabrikant. Ze worden deels genageld volgens de regels van de kunst  
De pannen hebben een fabrieksgarantie en voldoen aan de voorschriften NBN EN 490 - NBN EN 491, en beschikken over een ATG-attest BUTgb en een Benor Certificaat.  
De pannen worden geplaatst op een latwerk van horizontale panlatten.  
De keuze, de kleur, het formaat en het aspect van de pannen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.  
Het pannendak wordt afgewerkt met de nodige hulpstukken uit het gekozen gamma, zoals gevelpannen, nokpannen en eindvorsten.  
De nokken worden geplaatst op verluchte ondernokken, zodat er steeds een noodzakelijke onderverluchting onder het pannenvlak wordt gerealiseerd.

De waterafvoer van het hellend dak wordt afgeleid naar de goten.

Op het dak geplaatste dakkapellen en kleine delen plat dak worden volgens de plannen afgewerkt in dezelfde pannen, tegelpannen, leien of zink. Deze afwerkingen worden waterdicht aangesloten aan het dakvlak met zinken slabben en kilgoten.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst.

De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

### 2.13. DAKBEDEKKING PLATTE DAKEN

De dakbedekking platte daken worden als uitgevoerd als warm dak :

Op de ondergrond van een betonnen dakplaat wordt een hellingslaag voorzien naar de regenafvoerpunten voorzien op plan. Deze wordt op een betonnen dak uitgewerkt in cementchape.

Op de aflopende ondervloer wordt een damp scherm geplaatst. Dit is een waterwerende geperforeerde folie die dampdoorlatend is.

Daarboven komt een isolatieplaat volgens de geldende normen en de opgestelde EPB energieprestatieberekening uitgevoerd door een bij het VEA geregistreerd EPB verslaggever. Sinds 1 januari 2006 is de Vlaamse energieprestatieregelgeving (EPB) van kracht. Elke nieuwbouw of verbouwing moet sedertdien een wettelijk bepaald energiepeil (E-peil) en isolatiepeil (K-peil) halen. Alle factoren die de energieprestatie van een gebouw beïnvloeden worden in kaart gebracht om het energieverbruik van uw woning te bepalen. Bij een positief resultaat levert het VEA (Vlaams Energie Agentschap) een energieprestatiecertificaat (EPC) af (enkel nieuwbouw).

✓ De meest gebruikte dakisolatieplaat is een PUR hardschuimplaat speciaal ontwikkeld voor plat dak isolatie.

✓ De waterkerende laag bestaat uit een aan elkaar gelaste folie die als één dakvlies geplaatst wordt op de isolatie. Hiervoor wordt een kunststof, rubber of een roofing (bitumen) aangewend, volgens de technische specificaties van de ontwerper.

Aan de randen wordt dit dakmembraan omhoog geplaatst en bevestigd tegen de dakopstanden.

Het dakmembraan wordt, indien vereist voor de correcte plaatsing, afsluitend onder ballast geplaatst met voldoende gewassen en gerold grind, verspreid over het dakvlak.

Na afwerking ontstaat een volledig waterdicht dakvlak, zonder beschadigingen, zonder enig obstakel dat het aflopen van het water verhindert.

het dakvlak zal na een regenvlaag op natuurlijke wijze volledig aflopen. Op het dakvlak zal geen enkel voorwerp blijven liggen dat de dakdichting kan beschadigen of perforeren.

Het totale dakvlak mag na afwerking geen gebreken vertonen, er mogen geen vreemde voorwerpen of machines als verluchters of airco's op geplaatst worden, er mag geen vuil achterblijven. het dak wordt niet gebruikt als terras, en is enkel tijdelijk beloopbaar voor onderhoud.

De muuraansluitingen tegen opstaande muren wordt gemaakt door inwerken van de lood in een voeg van de muur. Dit lood wordt over de opstanden van de dakbedekking geplooid.

De dakranden worden boven op de muren voorzien met een dakrandprofiel. Dit bestaat uit een onderprofiel, stevig verankerd aan de muuropstand, waaraan de folie vastgehecht wordt. Het zichtbare gedeelte heeft een hoogte van ca. 50mm en heeft een Ral kleur bepaald door de architect.

De dakkolken en tapbuizen worden uitgevoerd worden uitgevoerd in lood.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst. De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

## 2.14. *LOOD- EN ZINKWERKEN*

De regenwaterafvoeren worden voorzien in zink, of indien binnen de constructie gemonteerd in polyethyleen.

De dakdoorgangen van de schouwen en de verluchtungen worden uitgevoerd in lood.

De kilgoten worden uitgevoerd in zinken stroken op een houten bebording.

De regenafvoergoten voor een hellend dak worden uitgevoerd in zink, naar gelang het ontwerp in halfronde of vierkante sectie. De aangesloten regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink

De dakkolken en tapbuizen van de platte daken worden uitgevoerd in lood. Ze worden waar nodig voorzien van een bladvanger en bolrooster.

De terrassen of balkons worden voorzien van een zinken spuwer of worden aangesloten op de regenwaterafvoer met ingewerkte klokroosters.

Alles volgens de plannen.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels der kunst. De aannemer heeft een 10-jarige verantwoordelijkheid op de waterdichtheid.

## 2.15. *BUITENSCHRIJNWERK – RAMEN EN DEUREN*

### ALUMINIUM RAAMPROFIELEN

Elk raamprofiel is opgebouwd uit meerdere kamers die aan het profiel een grote stabiliteit en isolatiewaarde geven; deze kamers zorgen er tevens voor dat er een volledig gescheiden afwateringssysteem ontstaat welk met in contact komt met de ingeschoven stalen verstevigingen. De rondlopende dichtingen geven aan het raam een optimale geluids-, water- en winddichtheid.

Vereiste technische kwaliteiten :

- zeer hoge slag- en scheurvastheid, zelfs bij lage temperaturen;
- een ongevoeligheid voor vocht-, licht- en chemische invloeden;
- onbrandbaar- en zelfdovendheid;
- een hoge vormvastheid ook bij verwarming.
- Het meerkamersysteem geeft de beste isolatiewaarden. De van elkaar gescheiden, met lucht gevulde kamers, vormen de ideale koudebarrière.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect. De kleur, aspect en uitzicht van de profielen worden bepaald door de architect, in samenspraak met de bouwheer.

De aluminium ramen krijgen een ovengebakken kleurcoating of worden electrolytisch geanodiseerd in natuurkleur.

De ramen zijn vakkundig en met grote zorg gemaakt in de fabriek, en voldoen aan de regelgeving van goed schrijnwerk. Alle profielen zijn stevig, vormvast en egaal gekleurd. De lasverbindingen zijn stevig en haaks.

Alle opengaande delen hebben een eigen stabiliteit in open toestand.

De ramen zijn van het type vast, opendraaiend, draaikip of schuifraam, zoals aangeduid op de plannen. Bij het ontwerp wordt er voorzien dat er in ieder lokaal de nodige verluchtungs- en verlichtingsoppervlakte gecreëerd werd, volgens de geldende regelgeving.

Alle ramen zijn binnen en buiten te reinigen zonder hulp van ladders.

De ramen zijn voorzien van dubbele, isolerende beglazing volgens GLASNORM NBNS23-2007 Minimaal glaswerk van 2 x van 4 mm met luchtpouw van 15mm.

Waar er valgevaar aanwezig is zowel van binnen naar buiten als omgekeerd worden glasbladen binnen, buiten of beiden in veiligheidsglas 3.3.1 voorzien.

Het glas is klaar en doorzichtig, vrij van vlekken en krassen bij plaatsing.  
Het beslag wordt uitgevoerd in een geanodiseerde legering of in corrosiebeschermend staal.

De voeg tussen het buitenparament en de ramen wordt uitgevoerd met een elastische voegopvulling.

Bij appartementsgebouwen is vaak de inkomdeur voorzien van een rolslot, een tochtborstel en een zelfsluitende pomp. De tweede deur, aan de ingang van de trappenhal, is voorzien van een elektrisch slot met zelfsluitende pomp. Alles volgens plannen

Bij garages van appartementen wordt er geen voorziening getroffen voor de afsluiting van de individuele parkeerplaats, tenzij anders getekend op de plannen.

Enkel de hoofdingang van de gemeenschappelijke garage wordt voorzien van een sectionaalpoort of hekwerk zoals op plannen staat aangegeven. De poort is te openen met één aangeleverde afstandsbediening per verkochte plaats, en een knop binnen

## 2.16. *PLEISTERWERKEN*

### GIPSPLEISTERS

Alle wanden krijgen een gipsbepleistering tot ze klaar zijn om verder af te werken.

- ✓ De wanden in zichtbaar metselwerk in betonblokken of snelbouw zijn afgewerkt met meegaand voegwerk en zijn op zich klaar, zonder enige pleisterafwerking.
- ✓ Alle wanden in baksteen of beton worden gepleisterd in een één laag systeem van gladde witte binnenbepleistering.
- ✓ Alle plafonds van het type predallen worden gepleisterd in één laag systeem van gladde witte binnenbepleistering.

Deze witte pleisterlaag wordt machinaal aangebracht en met behulp van plakijzers afgestreaken tot een volledig afgewerkt vlak. Nergens zijn er scheuren of barsten, nergens zijn er holtes of bulten groter dan de toleranties vastgelegd door de norm. Alle buitenhoeken worden afgewerkt met ingeplakte gegalvaniseerde beschermende hoeken. De dagkanten van de ramen worden aan de binnenzijde uitgepleisterd. Alle doorhangende balken worden uitgepleisterd. Pleisterwerken worden voorbereid met een speciaal hechtingsmiddel als voorstrijk.

De aandacht wordt gevestigd op het feit dat in de overgang tussen pleisterwerk op gemetselde muren en pleisterwerk op plaasterpanelen, evenals de overgang tussen 2 welfsels, er een differentiële zetting kan optreden. Dit is een kleine barst die te wijten is aan de verschillende krimp der materialen bij het drogingproces. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en vallen binnen de normen voor uitvoering van goed pleisterwerk. Zij zijn te dichten juist voor het aanbrengen van schilder- of behangwerk, wat ten laste van de koper is. De afwerking schilderwerk of behangwerk dient zo lang mogelijk uitgesteld, teneinde het gebouw zijn normale werkingstijd (zetting en droging) te geven. Uitvoering minimaal 6 maanden na voorlopige oplevering.

Zones onderhevig aan belangrijke bevochtiging (douches, baden) en te vochtige ruimtes worden gepleisterd met een mengsel op basis van cement. Bij cementpleister zullen pleistergeleiders, hoek- en stopprofielen worden verwijderd om alle risico op corrosie te vermijden. De plannen vermeld de plaatsen waar er cementpleisterwerk wordt gebruikt.

De aandacht wordt er op gevestigd dat door de koper gewijzigd gebruik van bad naar douche, of verplaatsen van sanitaire toestellen pas mogelijk is als ook de noodzakelijke cementbepleistering correct kan aangebracht worden waar nodig.

### 2.17. *CHAPEWERKEN*

De chapewerken worden in drie lagen uitgevoerd :

- uitvullingschape
- akoestische isolatie
- afwerkingschape

De vloeropbouw voldoet volgens de geldende normen en de opgestelde EPB energieprestatieberekening uitgevoerd door een bij het VEA geregistreerd EPB verslaggever.

1. of uitvullingschape van minimaal 4 cm dik. Cementgebonden chape, vermengd met isolerend materiaal zodat een homogene isolerende massa ontstaat, welke alle leidingen omhuld en fixeert. De isolatiechape wordt afgestroken.

Of ter plaatse gespoten PUR isolatie, welke opzwellt tot een vooraf bepaalde laagdikte zodat een isolerende homogene laag ontstaat welke alle leidingen fixeert. De PUR chape wordt als nodig afgeschraapt.

Of droge losse uitgestorte speciaal vervaardigde akoestisch isolerende vlokken waarover een stabilisatiemat wordt geplaatst.

2. akoestisch isolerende laag door een speciaal samengestelde meervoudige kunststoffolie. Deze folie wordt geplaatst met opgeplooid opstanden tegen de muren, zodat de afwerkingschape volledig zwevend wordt geplaatst.
3. afwerkingschape bestaande uit een cementgebonden chape welke bij plaatsing wordt gewapend met vezelwapening of chapenetten wapening. De afwerkingschape wordt zwevend geplaatst tegen de opstaande akoestische isolerende folie. De chape is na afwerking volledig vlak en effen, met een minimale tolerantie om op de aangegeven pashoogte de voorziene bevloering aan te brengen.

### 2.18. *METAALWERKEN BALUSTRADES*

De balustrades van het gebouw en de leuning van de trappen van de gemene delen worden uitgevoerd in gelakte of geanodiseerde metalen buizen met veilige bevestigingen. De kleur is te bepalen door de architect in samenspraak met de bouwheer.

Balustrades aan de gevels kunnen in combinatie met glaspanelen in doorzichtig veiligheidsglas zijn.

Alles volgens de plannen.

Voor de metalen balustrades staat de veiligheid voor alles. Zij worden stevig en met de nodige zorg aan de constructie bevestigd.

## 3. TECHNISCHE UITRUSTING

### 3.1. *ELEKTRISCHE INSTALLATIE*

## VERKOOPLASTENBOEK

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het A.R.A.B., het A.R.E.I. en de voorschriften van de stroomleverende maatschappij. De volledige elektrische installatie wordt gekeurd door een vanwege het Ministerie van Economische Zaken erkend controleorganisme.

Alle lichtpunten, leidingen, stopcontacten en schakelaars worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het techniekenplan dat individueel opgesteld wordt per appartement. De leidingen worden ingewerkt in de gepleisterde muren en plafonds en in de vloeren of ze worden in opbouw geplaatst op de niet-gepleisterde muren en plafonds. De leidingen worden uitgevoerd met bedrading in geribde PVC-buis.

De schakelaars en de stopcontacten zijn in witte uitvoering, van een tijdloos eenvoudig design.

De verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen wordt in de berging geplaatst. De zekeringen worden op stroomrails geplaatst. De installatie wordt beveiligd door de nodige smeltveiligheden, een algemene verliesstroomschakelaar, en een verliesstroomschakelaar natte ruimtes voor de badkamer en de wasmachine.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien voor de individuele appartementen, doch wel voor de gemeenschappelijke delen. Het type van de armaturen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

De tellerkast met dubbeltariefteller wordt opgesteld op een daartoe voorziene plaats, dit is veelal een apart tellerlokaal bij appartementen. De kosten van de teller en de aansluiting ervan zijn ten laste van de koper. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

De aansluiting van de radio - en televisiedistributie en van de telefoon zijn ten laste van de koper.

De installatie wordt uitgevoerd door de aannemer elektriciteit. Bij oplevering worden deze kosten opgesteld, alsook de tellerstand en op die datum overgeschreven op het opleveringsverslag.

Vanaf dat ogenblik zijn de verbruikskosten ten laste van de koper.

De belinstallatie wordt voorzien zoals op de plannen vermeld:

Buiten op de voorgevel in een console bevestigd.

De aansluitingen van de videofonie, ontvangtoestel beeldscherm en parlofoon, met bediening van elektrisch slot, en de belinrichting zijn per appartement voorzien.

Er wordt een standaardplan van de uitvoering der elektriciteit bezorgd, waarmee de koper zich akkoord dient te verklaren.

Eventuele aanpassingen en bijbestellingen kunnen door de koper gevraagd worden en dienen voor uitvoering bezorgd te worden aan de bouwpromotor.

Elke koper zal alle besproken en goedgekeurde wijziging ten opzichte van de standaard uitvoering bevestigen met een gehandtekening bestelbon met vermelding van de meerprijzen.

De schakelaars, lichtpunten en stopcontacten die standaard voorzien worden, staan opgetekend op het standaard techniekenplan dat tijdig ter beschikking wordt gesteld.

De beschrijving hieronder geeft minimaal het aantal punten aan dat voorzien zal worden, en gaat samen met het basis techniekenplan dat de plaats aangeeft.

Standaard wordt minimum voorzien :

Hal : 1 lichtpunt

WC : 1 lichtpunt

Living : 2 lichtpunten  
2 enkele stopcontacten

	3 dubbele stopcontacten 1 aansluiting TV UTP 1 aansluiting telefoon 1 voeding thermostaat CV 1 aansluiting videfoon
Keuken :	1 lichtpunt 1 rechtstreekse aansluiting keukenmeubel 2 dubbele stopcontacten boven werkblad 1 voeding voor alle toestellen in de keuken
Berging :	1 lichtpunt 1 voeding CV 1 voeding buitenvoeler verwarming 1 voeding wasmachine 1 voeding droogkast 1 dubbel stopcontact onder verdeelkast voor TV of netwerk
Badkamer :	1 lichtpunt 1 lichtpunt wand enkele richting aan meubel 1 enkel stopcontact aan meubel
Slaapkamer 1 :	1 lichtpunt dubbele richting 2 dubbele stopcontacten aan bed 1 enkele stopcontact
Bijkomende slaapkamers :	1 lichtpunt enkele richting 1 dubbel stopcontact 1 enkele stopcontacten

### 3.2. SANITAIRE INSTALLATIE

De watermeter wordt geplaatst op de daartoe voorziene plaats, dit is veelal een apart tellerlokaal bij appartementen. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij.

De kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper.

De installatie wordt uitgevoerd door de aannemer sanitair. Bij oplevering worden deze kosten opgesteld, alsook de tellerstanden op die datum overgeschreven op het opleveringsverslag.

Vanaf dat ogenblik zijn de verbruikskosten ten laste van de koper.

De aan - en afvoerleidingen van koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-buizen. Als er aanvoerleidingen van gas nodig zijn, dan worden deze uitgevoerd in gegalvaniseerd staal. De afvoeren worden uitgevoerd in PP (zwarte polypropyleen met mofverbindingen) buizen of gelijkwaardig, voorzien van de nodige kopontluchtingen bovendaks. De buizen worden in de muren of in de vloeren ingewerkt, behalve in de berging (collectoren) en in de ruimtes waar er niet gepleisterd wordt (bv. de garage, ...).

De aan - en afvoerleidingen zullen bij appartementen gegroepeerd worden geplaatst in de daartoe voorziene leidingschachten.

Deze verticale kokers van aanvoer en afvoer worden thermisch en akoestisch geïsoleerd. Verluchtingen op de standpijpen zullen steeds bovendaks uitmonden in de vrije ruimte om een degelijke ontluchting te garanderen.

De aftappunten en sanitaire leidingen die standaard voorzien worden, staan opgetekend op het standaard techniekenplan dat tijdig ter beschikking wordt gesteld.

De beschrijving hieronder geeft minimaal het aantal punten aan dat voorzien zal worden, en gaat samen met het basis techniekenplan dat de plaats aangeeft.

Standaard wordt voorzien :

WC :	Koudwater-toevoer WC – meestal regenwater uit de eigen RW put Koudwater-toevoer handwasbakje Afvoer WC Afvoer handwasbakje
Keuken :	Koudwater + Warmwater-toevoer spoelbak Aansluiting koudwater vaatwas Afvoer spoelbak Afvoer vaatwas via T-stuk op afvoer spoelbak
Berging :	Koudwater-toevoer wasmachine + dubbeldienstkraan Koudwater-toevoer centrale verwarming Koudwater-toevoer uitgietsbak indien voorzien op plan Afvoer wasmachine met S-bocht Afvoer centrale verwarming met S-bocht Afvoer uitgietsbak indien voorzien op plan
Badkamer :	Koudwater + Warmwater-toevoer bad indien voorzien op plan Koudwater + Warmwater-toevoer douche indien voorzien op plan Koudwater + Warmwater-toevoer lavabo  Afvoer bad indien voorzien op plan Afvoer douche indien voorzien op plan Afvoer lavabo

De collectoren staan gegroepeerd in opbouw in de berging of waar nodig volgens de installateur.

De technieken welke in een appartement zijn voorzien wordt nader bepaald door de opgemaakte techniekenplannen. Deze vormen de standaarduitvoering in een appartement en in de gemeenschap.

### 3.3. CENTRALE VERWARMING

De eventuele gasmeter wordt geplaatst op de daartoe voorziene plaats, dit is veelal een apart tellerlokaal bij appartementen. Plaatsing volgens de voorschriften van de distributiemaatschappij, en afgeleverd met keuringsattest bij ingebruikstelling.

De kosten van de aansluiting zijn ten laste van de koper.

De installatie wordt uitgevoerd door de aannemer centrale verwarming. Bij oplevering worden deze kosten opgesteld, alsook de tellerstand op die datum overgeschreven op het opleveringsverslag.

Vanaf dat ogenblik zijn de verbruikskosten ten laste van de koper.

De verwarming bestaat uit

of een hoge-rendements gaswandcondensatieketel in gesloten systeem.

Dat wil zeggen dat de ketel verse lucht trekt via de schouw en niet uit de omgeving, en zijn rookgassen ook afvoert via dit clv schouwkanaal

Of een warmtepomp bestaande uit een binnen unit en buiten unit geplaatst op een dak op de constructie, of een door geothermie aangedreven installatie.

(warmtebron berekend volgens de noodzakelijke voorzieningen per appartement voor verwarming en sanitair warm water)



deze warmtebron (ketel of warmtepomp) levert voldoende vermogen om de verwarmingselementen van warm water te kunnen voorzien.

De ketel wordt geplaatst in de berging of zoals op plan aangegeven.

Eventueel wordt geopteerd voor een warmtepomp unit in centrale stookplaats.

Dit volgens de studie technieken.

De distributie van het warm water en retourwater gebeurt vanuit de warmtebron, die collectoren voedt naar elk aftappunt.

De collectoren staan gegroepeerd in opbouw in de berging, of op een oordeelkundige plaats in het appartement.

Verwarmingselement of een combinatie van verwarmingselementen.

A. Radiatoren of convectoren.

De radiatoren zijn plaatstalen paneelradiatoren, voorzien van thermostatische kranen.

De leidingen worden in de chape weggewerkt en de radiatoren worden uitgevoerd met wandaansluiting.

Elke appartement beschikt over zijn eigen installatie. De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een klokthermostaat die in de living wordt voorzien.

Elkeen kan dus zijn installatie manueel afstellen en aanpassen aan zijn persoonlijke wensen.

De temperatuur van het sanitaire water kan gewijzigd worden, de temperatuur van het water voor de radiatoren kan gewijzigd worden, de werking van de radiatoren kan uitgeschakeld worden en de installatie kan aan-en-uit gezet worden. Dit binnen de richtlijnen opgelegd door de fabrikant.

Elke CV installatie wordt voorzien van een handleiding voor optimaal gebruik.

B. Vloerverwarming.

In het appartement wordt een volledig circuit van speciaal daartoe bestemde kunststofbuizen gelegd, verwerkt in de afwerkingschape.

Deze buizen zijn per kring aangesloten op collectoren en bevatten middelwarm water gestuurd door mengpompen.

Elke appartement beschikt over zijn eigen installatie. De regeling van de temperatuur gebeurt door middel van een of meerdere klokthermostaten.

Het systeem van vloerverwarming is een volautomatisch systeem ingesteld op de thermostaat.

Dit binnen de richtlijnen opgelegd door de fabrikant.

Elke CV installatie wordt voorzien van een handleiding voor optimaal gebruik.

De vermogens van de warmtelichamen zijn zo berekend dat bij een buitentemperatuur van - 10°C volgende binnentemperaturen minimaal kunnen afgegeven worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken :

Hal :	+ 16°C
Living & leefruimte :	+ 22°C
Keuken :	+ 22°C
Slaapkamer :	+ 18°C
Badkamer :	+ 24°C

Deze berekening van graden is gebeurd door de studiedienst van de verwarmingsinstallateur en berust volledig op hun verantwoordelijkheid.

### 3.4. VERLUCHTINGEN

Er wordt een gestuurde ventilatie voorzien in elk appartement.

Het ventilatietype wordt bepaald in de EPB studie van het gebouw.

ventilatie type D.

Dat betekent mechanische instroom van verse lucht via ventiliatiekanalen in de living en alle slaapkamers, gecombineerd met mechanische uitstroom van lucht via kokers met ventilatie monden in keuken, badkamer, berging en toilet.

De ventilatie debieten en types worden mee bepaald door de EPB studie.

De ventilatie instroom en uitstroom wordt geregeld door middel van een per appartement opgestelde individuele ventilatie motor. Deze wordt in de berging gemonteerd. De ventilatiebuizen in opbouw, boven verlaagd plafond of in de vloeropbouw weggewerkt zullen uitmonden in roosters in alle nodige ruimtes.

De koker voor afvoer is gemaakt uit aluminium buizen van gepaste diameter en wordt veelal gegroepeerd samen met leidingkokers. Deze worden in volledigheid thermisch en akoestisch geïsoleerd in een kokerkolom.

Zij zullen bovendaks uitmonden in open lucht.

Tussen de in en uitstroom zijn filters voorzien volgens fabrikant en type toestel.

Bij ventilatiesysteem D zijn er geen raamroosters.

De doorverluchting doorheen het appartement zal gebeuren door 1 cm hoge spleten onder elke binnendeur ( behalve de inkomdeur) waardoor er voldoende doorstroming zal ontstaan.

Er wordt een gesloten ventilatie voorzien van dampkappen.

Elke dampkap apart door middel van de dampkapmotor.

Elke dampkap blaast via leidingen zichtbaar, weggewerkt boven verlaagd plafond of in de vloeropbouw verwerkte leidingen, zijn ventilatie naar buiten.

Of in een verticale koker tot boven door het dak gebracht, of afgeleid naar muurroosters in de gevel.

De keukenbouwer sluit de dampkap aan op de klaarzittende ventilatiebuis.

Er is geen aparte afvoer voor droogkasten voorzien. Er wordt geacht dat de door kopers geplaatste droogkasten van het condensatie type zijn.

## 4. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### *4.1. BEVLOERING*

#### A. KERAMISCHE VLOEREN

In de binnenruimtes zijn in de volgende plaatsen keramische tegels voorzien:

living, eetplaats, keuken, bergingen, hal, toilet, nachthal en badkamer.

Alle slaapkamers

Deze tegels worden gekleefd op de chape in een orthogonaal patroon.

het legpatroon zal zo zijn dat de aansluitstukken zo groot mogelijk van formaat blijven.

De uitvoering van de vloeren is recht, en volledig vlak.

De keuze van bevoering bestaat uit type tegel, kleur tegel en grootte tegel

Deze keuze van de bevoering dient te gebeuren bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen de tegels ter inzage. De koper kan

**VERKOOPLASTENBOEK**

een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de bevloering wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde.

Bij de bepaling van het aantal vierkante meters vloer wordt er rekening gehouden met het snijverlies en de eventuele afnames in bepaalde hoeveelheden. Deze geleverde hoeveelheden worden desgevallend verrekend met de koper.

Wanneer de koper tegels kiest die niet kunnen gelijmd worden en die op een zandbed met mortel moeten geplaatst worden, zoals natuursteen, dan zal niet alleen de meerprijs van de tegel gerekend worden, maar ook de meerprijs van het plaatsen. Er zal ook een meerprijs gerekend worden als de koper een tegel kiest die in een motief moet worden gelegd, of met speciale ingewerkte delen.

De handelswaarden van de tegels gegeven (21% BTW exclusief) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal (plaatsing exclusief):

Keramische tegelvloeren	tot 40 Euro / M2
-------------------------	------------------

Daar waar er keramische tegels voorzien zijn, worden er aangepaste plinten geplaatst. Deze worden eveneens gelijmd op de vrije muuroppervlakken, behalve in de ruimtes die met wandtegels voorzien zijn.

De voegen van tegels en plinten worden gelijklopend geplaatst.

De bij de vloer bijpassende plinten zijn in dezelfde verhouding inbegrepen binnen de standaard afwerking dan de gekozen vloertegels.

Na de plaatsing van keramische vloertegels worden deze inbegrepen opgegoten in een voegkleur grijs. De grijswaarde wordt passend bij de vloertegel genomen.

Opvoegwerk in een andere kleur dan grijswaarden wordt bij de keuze van de vloer vermeld en kan beschouwd worden als meerwerk.

Na de plaatsing van vloeren en plinten wordt de voeg tussen plint en vloer proper gemaakt en inbegrepen afgewerkt met plastische voegkit in grijs, passend bij de kleur van de voeg.

### C. TUSSENDORPELS

Tussendorpels worden voorzien bij overgangen tussen twee verschillende soorten bevloeringen en enkel indien nodig. Onder de inkomdeur, tussen vloer appartement en traphal wordt altijd een tussendorpel voorzien langs de kant van de hal.

Tussendorpels worden geplaatst tussen de slagen van de deur. Bij de overgang tussen een vloerbekleding in hout en tegels, wordt er een koperen of rvs profiel voorzien.

## 4.2. WANDTEGELS

In de ruimtes waar een bekleding in faience voorzien is, worden de tegels met lijm geplaatst op de muuroppervlakken.

In de badkamer zijn er faiencetegels voorzien van vloer tot op plafondhoogte.

In de keuken zijn er faience tegels voorzien tussen werkblad en bovenkasten.

In de wc zijn geen faiencetegels voorzien.

Daar waar er wandtegels worden geplaatst, zullen alle buitenhoeken afgewerkt worden met PVC hoekprofielen. De zijkanten van bad en douche worden uitgewerkt.

De aansluiting van de wandtegels wordt opgespoten met kleurpassende waterdichte siliconen :

alle verticale binnenhoeken, voeg tussen tegels en plafond, voeg tussen tegels en sanitair toestel.

De handelswaarden van de tegels gegeven (21% BTW exclusief) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal (plaatsing exclusief):

Faience tegels	tot 40 Euro / M2
----------------	------------------

#### 4.3. *VENSTERTABLETTEN*

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen met een dikte van 2 cm geplaatst tussen de slagen van de ramen waar een tablet voorzien wordt.

Dit zijn alle ramen die niet op de vloer staan.

De raamtabletten zullen 5cm uit het muurvlak uitsteken, en zijdelings 5 cm uit de raamslag, of volgens detail van de architect.

#### 4.4. *TERRAS*

De terrassen worden voorzien zoals op de plannen aangegeven.

A. terrassen in architectonisch sierbeton zijn op zich volledig afgewerkte elementen die in de ruwbouw thermisch geïsoleerd aan de constructie bevestigd werden.

Zij zijn volledig afgewerkt. Hun vorm, kleur en aspect maken onderdeel uit van de architectuur. Het loopvlak is afgewerkt in slib vrij gewassen beton, in helling naar een ingebouwde klokrooster, welke het water afvoert.

De binnenzijde van de borstwering is idem afgewerkt.

B. terrassen als doorlopende betonplaten of op platte daken gevormde terrassen worden na isolatie, hellingslagen en dichtingfolie afgewerkt in

of een tropisch hardhouten plankenvloer.

Deze vloeren worden op onderlatten gevezen zodat zij horizontaal liggen en onderverlucht zijn.

De onderlatten worden gesteund op de dakfolie door middel van speciaal daartoe bestemde verstelbare kunststof voeten.

Het regenwater loopt tussen de constructie en zal onder het terras naar de dakkolken afwateren.

Er wordt geen plint voorzien aan de houten terrassen.

Rondom rond is er een opening van minimaal 2 cm wegens zetting van de planken

Of vorstvrije terrastegels welke rechtstreeks worden geplaatst op de dakfolie door middel van daartoe bestemde verstelbare kunststof voeten. De vier hoeken van elke tegel wordt gesteund.

Tussen de tegels blijft een open voeg. Het regenwater loopt tussen de tegels en zal onder het terras naar de dakkolken afwateren.

Er wordt geen plint voorzien aan de terrassen.

Rondom rond is er een opening van minimaal 2 cm.

#### 4.5. *BINNENSCHRIJNWERK*

A2. De binnendeuren zijn tubespaan afgewerkte deuren in UV hardlak, voorzien van een omlijsting in MDF afgewerkt met UV hardlak in elkaar te klikken bij montage.

De kleur van de hardlak is wit.

Het beslag (slot en scharnieren) zijn inclusief.

## VERKOOPLASTENBOEK

De krukken en slotplaten zijn van RVS.

Er zijn geen afkittingen van deurlijsten tegen de muur voorzien

Deuren zijn afgewerkt product.

B. De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur (RF 30') met een brandweerstand van 1/2 uur.

Deze deur is van hetzelfde type dan de beschreven binnendeuren, of verfdeur of UV lakdeur, met een breedte van 100 cm tussen de muren.

Voorzien van een veiligheidscilinderslot.

De krukken en slotplaten zijn van RVS. Buitenzijde een boltrekker en binnen een kruk.

Alles is klaar om verder afgewerkt te worden ( voorbereiden + schilderen)

C. De trappen in woningen en in de private delen van de appartementen worden uitgevoerd in hout, niet behandeld.

Veelal volgens type rechte steektrap in uitvoering met open treden. De trapleuning, indien nodig, wordt eveneens in blank hout uitgevoerd.

Wanneer er een spiltrap voorzien is, dan wordt deze uitgevoerd in metaal met houten treden. ook deze trap is van het open type, en voorzien van een bordestrede bovenaan.

Op de trap is een mee rond geplooid metalen leuning voorzien.

De metalen delen zijn gelakt, de houten treden zijn niet behandeld.

D. Lichte houten wanden worden uitgevoerd volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig keperwerk, worden thermisch en akoestisch geïsoleerd, en bekleed met gipskartonplaat.

Deze wanden worden geplaatst, de voegen en worden afgewerkt met gaasband en finisher, de vijsgaten met finisher, klaar om verder afgewerkt te worden ( voorbereiden + schilderen)

E. Verlaagde plafonds worden uitgevoerd volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig keperwerk, en bekleed met gipskartonplaat.

Deze plafonds worden geplaatst, de voegen en worden afgewerkt met gaasband en finisher, de vijsgaten met finisher, klaar om verder afgewerkt te worden ( voorbereiden + schilderen)

F. Leidingkokers worden afgewerkt met lichte wanden volgens plan. Zij zijn opgebouwd uit een stevig keperwerk, worden thermisch en vooral akoestisch geïsoleerd, en bekleed met dubbele gipskartonplaat, om een brandweerstand van 1/2 uur te bekomen.

Deze wanden worden geplaatst, de voegen en worden afgewerkt met gaasband en finisher, de vijsgaten met finisher, klaar om verder afgewerkt te worden ( voorbereiden + schilderen)

### 4.6. KEUKEN

In een woning of een appartement is een volledig ingerichte keuken voorzien. De keukenuitrusting is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke plannen op te maken door de keukenfirma. Deze uitvoeringsplannen worden opgemaakt bij bestelling door de koper.

Deze keuken wordt gekozen bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen voorbeelden ter inzage. De koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de keuken en toestellen wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde.

Alle kasten zijn vervaardigd uit gemelamineerde houtvezelplaat, met een onberispelijke afwerking volledig gekleurd.

Alle toestellen zijn geconstrueerd uit onroestbare materialen, PVC of in ovenverlakte staalplaten.

Bij elk toestel is een instructieboekje geleverd.

De mogelijkheid moet bestaan om in de deurpanelen van frigo's, afwasmachines, enz dezelfde structuurbekleding aan te brengen zoals aan de deuren van het keukenmeubilair.

**VERKOOPLASTENBOEK**

De keuken kan opgebouwd worden volgens de bespreking tussen koper en leverancier, Kasten, afwerkingen, toestellen, werkbladen.

De leverancier ziet toe dat de keuken in het ontwerp blijft passen.

De inbegrepen keuken met de toestellen wordt begrenst door de handelswaarde.

Alles erboven wordt verrekend als meerprijs.

Waarborg en onderhoud :

De onderhoud- en waarborgtermijn wordt vastgelegd op een jaar, beginnend van de dag van de voorlopige oplevering.

Tijdens deze waarborgtermijn zal de aannemer alle materialen welke fouten vertonen of gelijk welke deformatie, op zijn kosten in regel stellen of gelijkwaardige oplossing, zonder enige vergoeding.

Tevens dient hij de installatie normaal te onderhouden volgens de voorschriften van de fabrikant, en op afroep van de koper.

Ingeval van defecten, dienen de herstellingen plaats te hebben in een zo kort mogelijke termijn, in elk geval zal de fabrikant de koper steeds op de hoogte houden van zijn interventies.

De handelswaarden van de keuken gegeven (21% BTW exclusief) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal geleverd, geplaatst en alle toestellen aangesloten en in werking.

Keuken met toestellen	15.000 Euro	voor 2 slaapkamerappartement
-----------------------	-------------	------------------------------

Keuken met toestellen	7.500 Euro	voor 1 slaapkamerappartement en studio
-----------------------	------------	--

**4.7. BADKAMER EN WC SANITAIRE TOESTELLEN**

In een woning of een appartement is een volledig ingerichte badkamer en toiletruimte voorzien. De badkamer is figuratief aangeduid op de bouwplannen. Ze zal worden uitgevoerd volgens afzonderlijke plannen op te maken door de badkamer firma. Deze uitvoeringsplannen worden opgemaakt bij bestelling door de koper.

Deze badkamer en toilet wordt gekozen bij de leverancier die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werd. In zijn toonzaal liggen voorbeelden ter inzage. De koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan de badkamer en toilet wijzigen, mits verrekening tegenover de standaard bepaalde handelswaarde.

Alle badkamer kasten, en bijgaand alle sanitaire toestellen, baden, douche bakken, lavabo's, tabletten, kraanwerk, syfons, douchegarnituur, douchescherm of glasdeur, toilet of hangtoilet, handwasbakje kunnen opgebouwd worden volgens de bespreking tussen koper en leverancier,

De leverancier ziet toe dat de badkamer in het ontwerp blijft passen.

De inbegrepen badkamer met de toestellen wordt begrenst door de handelswaarde.

Alles erboven wordt verrekend als meerprijs.

De handelswaarden van de badkamer + toilet gegeven (21% BTW exclusief) zoals ze geafficheerd zijn in de toonzaal geleverd, geplaatst en alle toestellen aangesloten en in werking.

Badkamer en toilet	4.000 Euro	voor 2 slaapkamerappartement
--------------------	------------	------------------------------

Badkamer en toilet	3.500 Euro	voor 1 slaapkamerappartement en studio
--------------------	------------	--

#### 4.8. *DRESSING en VESTIAIREKAST en LOSSE MEUBELS*

- A. De dressing is louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Er wordt standaard geen dressing voorzien.
- B. De vestiarekast is louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Er wordt standaard geen vestiarekast voorzien.
- C. Alle op het plan getekende losse meubels als tafels, zetels, kasten, gordijnen, bedden, bureau's ed. zijn louter informatief aangeduid op de bouwplannen. Er wordt standaard geen meubilair voorzien.

#### 4.9. *BRIEVENBUSSEN*

Elke woning of elk appartement is voorzien van een brievenbus met slot en sleutel. De afwerking en materiaalkeuze is naar het ontwerp van de architect. Bij appartementsgebouwen worden de brievenbussen in de inkomhal geplaatst. Zij zijn conform aan de normen van de post.

De postbussen worden vaak in combinatie geplaatst met het paneel parlofoon of videofoon.

Voor de handelsruimte wordt geopteerd voor een aparte opgehangen brievenbus in gelakt staal aan de buitengevel naast de inkomdeur van de winkel.

#### 4.10. *SCHILDERWERKEN*

De schilderwerken van de private delen bij de appartementen zijn niet voorzien.

Er wordt een uitdrukkelijk advies gegeven aan de koper om niet onmiddellijk over te gaan tot definitieve schilderwerken van het appartement.

Wel is het aan te raden om zo snel als mogelijk een ademende grondlaag op gepleisterde delen aan te brengen. Deze fixeert namelijk de oppervlakken en maakt ze stofvrij.

Een gebouw bevat na oprichting tot 1 jaar na constructie nog een deel bouwvocht dat langzaam uitzweet.

Ook de uiteindelijke zettingen van een nieuw opgetrokken gebouw kunnen kleine barsten veroorzaken in het plakwerk en te snel aangebracht schilderwerk.

Daarom is definitief schilderen binnen het eerste jaar na oplevering af te raden.

De koper kan geen aanspraak maken op schadevergoeding bij de promotor, bij schade aan eigen uitgevoerd schilderwerk of behangwerk, wanneer dit niet oordeelkundig, te vroeg of zonder voorzorg werd aangebracht.

### 5. AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

Enkel van toepassing op de appartementen.

De handelsruimte heeft geen contact met de inkomhal van de appartementen.

#### 5.1. *INKOMHAL*

De vloer in de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers wordt uitgevoerd in keramische vloertegels of natuursteen geplaatst op een mortelbed en voorzien van de bijhorende plinten.

Dit volgens de keuze van architect en promotor.

## VERKOOPLASTENBOEK

In de inkomhal wordt de buitenpost van de videofonie geplaatst, voorzien van belknoppen en naamplaatjes.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting met minuterie en bewegingsschakelaar.

De verlichtingsarmaturen worden voorzien.

Dit volgens de keuze van architect en promotor.

### 5.2. TRAP en TRAPHAL

De vloeren van de bordessen en de traphallen worden bij verkoopsappartementen uitgevoerd in natuursteen (dezelfde als de inkomhal indien deze in natuursteen is). De traptreden worden met dezelfde natuursteen bekleed.

Aantredes worden 3 cm dik uitgevoerd met trapneus

Tegentredes worden mee in natuursteen uitgevoerd.

Er worden plinten aan de trappen voorzien.

De leidingen en voorzieningen worden getroffen voor een verlichting op tijdsregeling en/of drukschakelaar.

De verlichtingsarmaturen worden voorzien. Plafondarmaturen, wandarmaturen en inbouwspots.

Alles volgens de keuze van architect en bouwheer.

Als trapleuning wordt er ofwel centraal in het schalmgat een metalen constructie voorzien van gelakte buisprofielen, of wordt het schalmgat dichtgemetseld met een muur.

Dan wordt er langs de buitenmuren van de trap een metalen buis voorzien.

### 5.3. BRANDVOORZIENINGEN

Alle voorzieningen die vermeld staan in het verslag van de brandweer worden getroffen. Dit verslag wordt samen met de bouwvergunning afgeleverd.

Naargelang het type gebouw dienen er diverse voorzieningen getroffen te worden. Veelal wordt er voor het geval van appartementsgebouwen de voorzorg gevraagd om één of meerdere brandhaspels te voorzien in de trappenhal.

Deze voorziening kan gecombineerd worden met poederblussers.

Ook wordt er altijd een brandvelux of brandkoepel gevraagd bovenaan de trappenhallen.

Deze velux of koepel zal in geval van brand voor een goede rookafvoer zorgen, en is enkel vanaf evacuatie niveau gelijkvloers te bedienen door de brandweer.

Alle inkomdeuren van de appartementen hebben een brandweerstand van 1/2 uur, alle toegangsdeuren en tussendeuren in de gemeenschappen hebben een draairichting volgens de vluchtweg.

De armaturen voor de noodverlichting, haspels, brandblusapparaten, rookmelders, brandmeldknoppen en bediening van rookluik worden voorzien volgens de beschrijvingen in de voorschriften van de brandweer.

Overall is noodverlichting voorzien.

Overall zijn pictogrammen voorzien.

Hierbij benadrukken wij nogmaals dat de brandvoorzieningen steeds afhankelijk zijn van het type van gebouw en van de voorschriften en bepalingen die de lokale brandweer toevoegt aan de bouwvergunning.



#### 5.4. *LIFT*

Als er een personenlift voorzien is, dan is deze volledig uitgerust volgens de geldende veiligheidsvoorschriften van het ARAB. De lift bestaat dan uit een metalen kooi die binnenin bekleed is met afwerkingspanelen, spiegel, verlichting en nodige uitrusting.

Het afwerk type wordt gekozen door architect en bouwheer.

De lift is voorzien van een blokkeerbesturing en schuifdeuren met een nuttige breedte van deuropening van 90 cm volgens plan. Dit is een deurbreedte geschikt voor rolstoelen.

De nuttige last van de lift is toegestaan tot 6 personen (480 kg). De snelheid van de lift bedraagt minimaal 0,63 m/sec. Binnenin is de lift voorzien van een telefooninstallatie die 24h/24h in rechtstreekse verbinding staat met de leverancier en installateur van de lift. Deze lijn kan steeds gebruikt worden in noodsituaties.

Aan elke liftinstallatie is een machinekamer of schakelkast verbonden. Deze wordt volledig volgens dezelfde voorschriften en strikte normen ingericht, op een plaats waar zij minimaal geluidsoverlast kan bezorgen.

Van de uitvoering van de lift kan ten allen tijde afgeweken worden, naargelang de heersende normen, bepalingen en aanbiedingen in het gamma.

#### 5.5. *TELLERLOKAAL*

Ofwel worden de tellers geplaatst in de inkomhal. Ze worden dan omkast met een houten inmaakkast in MDF , voorzien van slot en sleutels, alles schilderklaar afgewerkt.

De tellers worden steeds geplaatst door de erkende leveranciers van nutsvoorzieningen (bv. Electrabel, Intergem, ...) en worden pas in werking of open gesteld na afgifte van de nodige keuringsbewijzen, opgemaakt door wettelijk erkende keuringsorganismen. het is de aannemer elektriciteit die de keuringen aanvraagt. Deze attesten zijn bij verkoop af te leveren aan de syndicus.

Bij de tellerensembles zullen er een lichtpunt, een schakelaar en twee stopcontacten voorzien worden, aangesloten op de gemeenschapsleiding.

Ook zal er een kraantje voorzien worden met koud water, voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Deze watervoorziening is vaak recuperatie van regenwater met een pompinstallatie.

De uitvoeringsplannen geven hier de gemaakte keuzes en installaties aan.

#### 5.6. *FIETSENBERGING, VUILBERGING, ...*

Als er een fietsenberging en vuilberging exterieur voorzien is op de plannen dan zal de vloer bestaan uit betonklinkers of parelgrind, volgens de plannen.

De fietsen stelplaats kan voorzien zijn met een al dan niet overdekt fietsenrek zoals aangegeven op de plannen.

#### 5.7. *GARAGES/CARPORTS*

Als er op het plan car ports voorzien zijn op het perceel, dan zullen deze bestaan uit een metalen constructie op palen met dak en geen wanden.

De vloeren zullen of gepolierd beton, of betonklinkers, of een doorlaatbare bodembedekker als grind zijn.

Er is geen aparte stroomtoevoer naar de car ports voorzien.

#### 5.8. *HERSTELLING VOETPAD*

De herstelling van de beschadigde voetpaden is inbegrepen in de aanneming van de het gebouw. De herstelling zal gebeuren conform de voorschriften van de gemeente of stad waarin het bouwperceel gelegen is. Meestal zijn dit betondallen vanaf de boordstenen tot aan de rooilijn.

Dit gebeurt enkel als alle nutsvoorzieningen aangesloten zijn.

#### 5.9. *SCHILDERWERKEN*

De schilderwerken van de gemeenschappelijke delen bij de appartementen zijn voorzien. De uitvoering van de schilderwerken door de bouwpromotor kan wel uitgesteld worden tot na de voorlopige oplevering. Dit om de afwerking van appartementen en verhuizen mogelijk te maken, zonder beschadigingen.

De uitvoering schilderwerken wordt slechts één keer door de bouwpromotor uitgevoerd. Nadien uit te voeren retouches zijn niet meer inbegrepen.

De inkomhal en traphal tot boven wordt volledig geschilderd, muren en plafonds.

De traphal naar de kelder, bergplaatsen en tellerlokalen worden niet geschilderd.

De deuren en kaders in de gemeenschappelijke traphal worden tweezijdig geschilderd.

De inkomdeuren van de appartementen en kaders worden langs de kant van de traphal geschilderd.

Kleur en aspect worden gekozen door architect en bouwpromotor.

De schilderwerken van de privatieve delen van de appartementen zijn niet voorzien.

### 6. OPMERKINGEN

#### 6.1. *PLANNEN*

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect. De plannen kunnen kleine afwijkingen hebben, zowel in min als in meer. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

#### 6.2. *LASTENBOEK*

De bouwheer behoudt zich het recht om detailaanduidingen van het huidige lastenboek te wijzigen, indien deze nodig worden geacht door de architect of indien deze voorgesteld worden door de bevoegde administratieve overheid.

#### 6.3. *WIJZIGING VAN DE GEBRUIKTE MATERIALEN*

## VERKOOPLASTENBOEK

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijvingen aangegeven zijn. De bouwheer behoudt zich evenwel het recht om, op advies van de architect, wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen. Voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische of commerciële redenen, zoals verdwijning uit de markt van de voorziene materialen, te lange leveringstermijnen, kwaliteitsverhoging, ... .

### 6.4. *KOSTEN AANSLUITING NUTSLEIDINGEN*

De aansluitingsmogelijkheden voor televisie - en telefoondistributie zijn voorzien per appartement. De kosten van de aansluiting van de radio - en televisiedistributie en van de telefoon zijn ten laste van de koper. De kosten van de aankoop van de tellers (elektriciteit -, gas - watervoorzieningen) én de aansluitkosten ervan zijn ten laste van de kopers en zullen afzonderlijk aangerekend worden.

### 6.5. *WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN*

Het is de koper niet toegestaan om, vóór de definitieve overname van het gebouw, werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder de schriftelijke toestemming van de bouwheer.

### 6.6. *MATERIALEN DIE DOOR DE KOPERS GEKOZEN KUNNEN WORDEN*

De keuze van de materialen dient te gebeuren bij de leveranciers die voor de desbetreffende werf onder contract gelegd werden. In hun toonzaal liggen de respectievelijke materialen ter inzage. Enkel de koper kan een afspraak maken bij de leverancier. De koper kan alle materialen die standaard voorzien worden wijzigen, mits verrekening van de meerwaarde.

Als de koper beslist om bepaalde materialen en/of uitvoeringen in eigen beheer te doen en deze uit de aanneming te trekken van de bouwheer, dan zal de koper een schadeclaim van 20% op de waarde die uit de aanneming getrokken wordt, dienen te betalen aan de bouwheer.

De koper zal zich houden aan de data die als deadline worden vooropgesteld om de keuzes van materialen te maken en om de mogelijke wijzigingen en aanpassingen die hij wenst door te geven. Het staat de bouwheer en de architect vrij om de aanpassingen en veranderingen die de koper vraagt, te weigeren of te aanvaarden. De data zullen tijdig aan de koper medegedeeld worden. Als er na de deadlines nog bepaalde keuzes door de koper gewijzigd worden of allerhande aanpassingen gevraagd worden, dan zal er in eerste instantie door het architectenbureau beslist worden of deze nog realiseerbaar zijn. Als de uitvoering mogelijk is, maar dit extra kosten met zich meebrengt, dan zullen deze kosten eerst vermeld worden en bij akkoord doorgerekend worden aan de koper.

### 6.7. *TOEGANKELIJKHEID VAN DE WERF*

Het is de kopers ten zeerste af te raden om rechtstreeks contact te nemen met de aannemers die onder contract gelegd zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden op de werf. Wanneer de kopers rechtstreeks onderhandelen met de aannemers en bepaalde werken aan hen vragen voor uitvoer, dan mag de aannemer wettelijk gezien zijn prijzen verhogen en

de uitvoeringstermijn verlengen. Om de bouwheer en de kopers te beschermen tegen mogelijke willekeur van prijsvragen en vooral te beschermen tegen een uitstel van leveringstermijn (oplevering) van de werken, raden wij de kopers aan om alle vragen via het architectenbureau te formuleren. Zij zorgen voor een juiste doorstroming naar de bevoegde personen en zij hebben meer kijk op de planning, uitvoeringstermijn en de contractuele prijzen van de aannemers.

Mogen wij er op wijzen, dat als de kopers het verbodsteken negeren en de werf op eigen initiatief betreden, noch de bouwheer, noch het architectenbureau, noch de aannemer verantwoordelijk zijn voor de gebeurlijke ongevallen.