



Koper(s):

Opmerkingen:

## Inhoud

---

I	ALGEMEEN.....	3
II	RUWBOUWWERKEN .....	7
III	BINNENAFWERKING .....	12
IV	TECHNISCHE INSTALLATIES.....	18
V	Afgifte sleutels en plaatsen definitief slot.....	22
VI	<b>LEVERANCIERSLIJST :</b> .....	23

## I ALGEMEEN

---

### Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw liggen vast. Echter kan de promotor te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van de appartementen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit - of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door een beëdigd landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Zichtbare balken, kolommen en uitsparingen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige zichtbare leidingen en ventilatiekanalen, al dan niet vermeld op de plannen.

### Gegevens van de promotor

PROJANT NV  
Bruno Van Antwerpen, gedelegeerd bestuurder  
Industrielaan 1, 2950 Kapellen

### Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

ARCHITECTUUR:  
**EN-architecten BVBA, Leemputweg 42, 2930 Brasschaat**  
STABILITEIT:  
**Nog niet gekend**  
TECHNIEKEN:  
**Nog niet gekend**  
VEILIGHEIDSCOORDINATIE:  
**Nog niet gekend**  
EPB-verslaggeving:  
**Nog niet gekend**  
Akoestiek  
**Bureau De Fonseca bvba, Boechtstraat 27, 1860 Meise**

Het ereloon van de hiervoor vermelde architect, ingenieur(s), veiligheidscoördinator en de EPB-verslaggeving is inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan door de promotor en architect, kan hiervoor (na onderling akkoord) een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de koper, dus anderen dan de hiervoor vermelde leden van het bouwteam, zijn te allen tijde en volledig ten financiële laste en de uitsluitende verantwoordelijkheid van de koper.

## Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook volledig ten laste van de koper.

Het betreft werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden moeten uitgevoerd worden, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van deze nutsaansluitingen. Om het de aannemer mogelijk te maken het gebouw in de winterperiode tijdig af te werken zal er mogelijk dienen verwarmd te worden. Het verbruik van verwarming en van droogkosten valt ten laste van de koper. De koper worden hierbij verzocht tot opening van de meters en dit in functie van de gekozen afwerkingsmaterialen.

## Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

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

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost zit in de opgegeven waarden vevat daar waar expliciet vermeld.

## Wijzigingen door de koper

Wanneer de koper, om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van het appartement), kan dit slechts in de mate dat de promotor hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire

plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnsverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (keuken, sanitair, vloeren, enzo...) niet wenst te laten uitvoeren door de promotor (dit dient dan wel door de koper ten laatste 3 maanden voor uitvoering gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze laatste staat dit toe, dan zal de koper maximaal 60% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Met uitzondering van de hiervoor bepaalde omstandigheden worden op de voorziene basisbudgetten in huidig verkoopslastenboek geen teruggaven, noch verminderingen gegeven.

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

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

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen en na volledige betaling van de eventuele meerwerken.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Wijzigingen moeten altijd minstens drie maanden voorafgaandelijk op de uitvoering op de werf worden doorgegeven. Dit laat de aannemer toe om deze wijzigingen op goede manier te coördineren en door te geven aan alle belanghebbende partijen, planaanpassingen door te voeren en de levering en productie van materialen bij te sturen in functie van de gevraagde wijzigingen. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen in een wijzigingsopdracht opgenomen worden door de promotor. De koper dient deze wijzigingsopdracht te ondertekenen "goed voor uitvoering" binnen de acht dagen na ontvangst. Zonder deze goedkeuring kunnen de gevraagde wijzigingen niet uitgevoerd worden en wordt verondersteld dat de koper vooralsnog akkoord gaat met de oorspronkelijk voorziene uitvoering en/of afwerking.

Voor planwijzigingen en/of herziene keuzes kunnen extra coördinatiekosten en mogelijk ook plankosten en erelonen worden aangerekend door de promotor. Deze kosten zijn ook te betalen indien de gevraagde wijzigingen uiteindelijk niet worden weerhouden door de koper.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige materialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

## Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft vanwege de aannemer of vergezeld is van de afgevaardigde van de aannemer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren van de werf.

**Tijdens het weekend, de vakantie- en of verletdagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.**

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. Het bouwplaatsreglement kan bij de promotor worden opgevraagd door de koper.

De promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Bij inbreuk op dit artikel door de koper, is de koper persoonlijk en alleen aansprakelijk voor alle eventuele schade, zowel lichamelijk, fysisch of materieel en dit zowel aan hemzelf als t.o.v. eventuele derden, eventuele boetes, enz. (deze lijst is louter exemplatief, zeker niet limitatief) tengevolge van zijn/haar bezoek aan de werf.

Per koper worden er maximaal twee geleide plaatsbezoeken voorzien tijdens de uitvoering van de bouwwerken. Extra plaatsbezoeken kunnen enkel mits akkoord van de promotor en mits betaling van de kosten voor de extra plaatsbezoeken.

## Diversen

De voorlopige oplevering van de privatieve delen gebeurt uitsluitend na de voorlopige oplevering van alle gemeenschappelijke delen.

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

**Verder wordt verwezen naar de bepalingen in de koop-verkoopovereenkomst die primeren boven de bepalingen in dit lastenboek.**

**Er wordt een toegangs- en gebruiksrecht voorzien in de ondergrondse parking deels gesitueerd onder gebouwen A en B voor de kopers van een appartement in gebouw C. het vastleggen van de modaliteiten maakt het voorwerp uit van de bepalingen in de basisakte.**

## II RUWBOUWWERKEN

---

### II.A. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

#### Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering. **Het gebouw rust op een verluchte kruipruimte.**

#### Ondergronds metselwerk

De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken. De muren worden achter de hand gevoegd.

#### Rioleringsnetten

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de technische eisen opgesteld door het aangestelde bureau technieken al dan niet aangesteld door de uitvoerend aannemer. Het voorgestelde rioleringsplan in de architectuurplannen is slechts indicatief en dient verder worden uitgewerkt en geoptimaliseerd door het aangestelde bureau technieken. Dit alles wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake.

In de ondergrondse parking wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

De overloop van de voorziene hemelwaterput loopt naar een gesloten buffer- en infiltratiebekken.

#### Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte keerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselmuren aangebracht.



## II.B. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### Gewapend beton

#### Worden voorzien in gewapend beton en/of prefabbeton:

- alle tussenvloerplaten en dakvloeren voor platte daken
- vloeren van de inpandige buitenterras(sen)
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau stabiliteit

### Staalconstructies (kolommen en balken)

Alle stalen balken en kolommen (conform de stabiliteitsplannen) worden tegen corrosie en brand behandeld. De afmetingen gebeuren ifv de stabiliteitseisen bepaald door de ingenieur. De stalen kolommen en balken die in het interieur zichtbaar blijven worden schilderklar afgewerkt (al dan niet bekleed).

### Metselwerk

Het metselwerk van de buitenmuren en de binnenmuren wordt waar nodig uitgevoerd in betonstenen, gemetselde- of gelijmde kalkzandsteen, gemetselde of verlijmde cellenbetonblokken. Wooneenheid-scheidende wanden worden, voor zover niet uitgevoerd in beton, uitgevoerd in ontdubbelde kalkzandsteen of ander geschikt metselwerk voorzien van thermische en akoestische spouwisolatie. De binnenwanden in de appartementen worden, voor zover niet-dragend, uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak. Voor de badkamer en/of douchekamer worden hydro-gipsblokken gebruikt.

### Gevels

De gevels worden thv de gelijkvloerse verdieping uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen en thv de eerste en tweede verdieping in gevelmetselwerk in combinatie met houten regelwerk conform aanduiding plannen. Het type en kleur wordt bepaald door de architect en gebeurt conform goedgekeurde bouwvergunning.

### Thermische isolatie

De buitenmuren zijn overal voorzien van een geïsoleerde spouwmuur. Het materiaal en de dikte van de isolatie dient te voldoen aan de minimale EPB-eisen.

Het materiaal en de dikte van de isolatieplaten van de platte daken voldoet eveneens aan de minimale EPB-eisen.

### Akoestische isolatie

De norm NBN S01-400-1 – Akoestische criteria voor woongebouwen is van toepassing op alle appartementen. Deze norm bepaalt de vereisten waaraan voldaan moet worden aangaande lucht- en contactgeluidisolatie, gevelisolatie, het lawaai van technische installaties en de beheersing van de nagalm van specifieke ruimten.

#### **Het vereiste prestatieniveau voor dit project is vastgelegd op 'normaal akoestisch comfort'.**

Het project is gelegen net onder de opstijgroutes van de vliegtuigen van baan 25R van Brussels Airport. De geluidsbelasting op de site wordt dan ook voornamelijk bepaald door het vliegverkeer.

De eisen voor de gevelisolatie volgens de norm NBN S01-400-1(2008) zijn afhankelijk van de geluidsbelasting (A-gewogen geluidsdrumniveau LA) op de gevel. Dit geluidsniveau



zal in het uitvoeringsontwerp ter plaatse opgemeten worden.

De volledige oppervlakte van de dekvloeren der appartementen wordt een contact-geluidsabsorberende laag voorzien om contactgeluiden te beperken.

Tussen de opgaande muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht.

De gemene muren tussen de appartementen worden akoestisch geïsoleerd uitgevoerd.

## Dorpels

Alle raam- en terrasdorpels worden voorzien in blauwe steen of gelijkwaardig.

## Rook- en verluchtungskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief. De koper dient er wel rekening mee te houden dat de op plan aangeduide afmetingen der schachten dienen gerespecteerd te worden.

**De rook- en verluchtungskanalen van de verschillende appartementen worden minimum voorzien voor volgende doeleinden:**

- Verwarmingstoestel met afzonderlijke afvoer rookgassen en aanvoer verse lucht.
- Aansluiting voor keukendampkappen met een max. afvoerdebiet omschrijven van 350m<sup>3</sup>/u. De dampkappen, inbegrepen in de handelswaarde van de keukens, dienen gemotoriseerd te zijn. Er dient een terugslagklep voorzien te worden bij de dampkap. Er worden afvoerkanalen voorzien door het dak of in de buitenwand. De dampkapmotoren zijn voorzien van een normaal debiet. Bij zwaardere debieten moet de toestemming gevraagd worden aan de architect teneinde de ventilatienormen te kunnen respecteren.
- Keuze van een ventilatiesysteem C+ evo of ventilatiesysteem D ifv de gestelde EPB-eisen .
- In geval van een systeem C+ evo gebeurt de aanvoer van verse lucht door middel van ventilatieroosters in de ramen conform de van toepassing zijnde EPB-eisen. Waar nodig zal een verlaagd plafond of omkasting geplaatst worden om het leidingwerk te verbergen, met uitzondering van de berging.

## Dakwerken

### 7.1 Platte daken

De platte daken worden voorzien van de nodige dakhelling, isolatie en een dakdichting.

### 7.2 Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in gepatineerde zink (grijs) of gelijkwaardig.

### 7.3 Rookkoepels

Een rookkoepel in de gemeenschappelijke traphal wordt enkel voorzien daar waar wettelijk verplicht is. De aanduiding op de plannen is louter indicatief.

## Buitenschrijnwerk

### 8.1 buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, met RAL-kleur volgens keuze van de architect. Het buitenschrijnwerk is samengesteld uit zowel vaste delen als draai- en/of kiplen conform het uitvoeringsdossier van de architect. Waar nodig werd voldaan aan de minimale ventilatie-eisen volgens de EPB-regelgeving dmv plaatsing van ventilatieroosters. Alle opengaande delen (zowel ramen als buitendeur) worden voorzien van een aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht aan tegen de vast kaders.

### 8.2. Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas (K-waarde volgens het EPB-verslag en conform de huidige glasnorm).

Indien noodzakelijk zal gebruik worden gemaakt van zonnwerende beglazing volgens de geldende EPB-eisen.

### 8.3. Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in gelakt staal. De architect bepaalt de kleur, vormgeving en oppervlaktestructuur. Uitvoering zal gebeuren volgens de van toepassing zijnde normen.

## Terrassen

Het betreft alle begaanbare buitenterassen op de verschillende verdiepingen en dit volgens de aanduidingen op de architectuurplannen.

Afwatering gebeurt door een zacht hellende ondervloer, teneinde overmatige plaspvorming te voorkomen.

De buitenterassen worden allen voorzien van een tegelvloer in natuursteen 40/40 volgens keuze en uitvoeringswijze architect:

- Gelijkvloerse uitpandige terrasdelen met tegelvloer voorzien in bedding. De tegelvloer van de uitpandige terrassen is uitsluitend voorzien aan de achterzijde van het gebouw
- Inpandige terrassen (eerste verdieping) met tegelvloer op tegel dragers
- Dakterras (tweede verdieping) met tegelvloer op tegel dragers

## Ondergrondse garage

Toegang tot de ondergrondse garage is mogelijk:

- via de inrit, welke in helling wordt uitgevoerd en afgesloten dmv een geautomatiseerde rolluik
- via een toegangstrap vanuit het gemeenschappelijke binnentrappenhuis van gebouw B
- via een lift vanuit het gemeenschappelijke binnentrappenhuis van gebouw B

er wordt eveneens toegangs- en gebruiksrecht verleend voor de kopers van gebouw A en B

De vloeren van de volledige ondergrondse parking (incl. aanwezige bergingen en technische lokalen, fietsenberging, traphallen) worden uitgevoerd in gepolierd beton. Krimpscheuren in gepolierd beton zijn onvermijdelijk en inherent aan het product.

Wanden van het ondergrondse binnentrappenhuis in gebouw B naar de ondergrondse parking (incl. bergingen en technische lokalen, fietsenberging, afvalberging) worden niet bepleisterd, noch geschilderd, maar worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton en/of gevoegd metselwerk.

## III BINNENAFWERKING

---

### Vloerafwerking

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper voor de privatieve delen zelf een keuze mogen maken bij een door de promotor opgegeven leverancier.

Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Indien om welke reden dan ook (bv . door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek aangeleverd door de koper. Deze meerkost en mogelijke termijnsverlenging zijn ten laste van de koper.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar op scheurvorming ten gevolge hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van eventuele niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm (hoogte bovenkant chape tot bovenkant afgewerkte vloer).

#### A. Gemeenschappelijke delen

De trappen in de binnentrappenhuizen worden uitgevoerd in grijs geprefabriceerde betonelementen met antislipneus, zonder plinten.

De inkomhallen thv de gelijkvloerse- en hogerliggende verdiepingen worden voorzien van een keramische tegelvloer met bijhorende muurplinten.

#### B. Privatieve delen

De promotor voorziet alle privatieve binnenruimtes van tegelvloeren.

De keuze van de vloertegels dient te gebeuren in een door de promotor aan te duiden toonzaal. De vermelde handelswaarden gelden uitsluitend voor aankoop. Indien de koper een duurdere vloerbekleding of plint kiest, dan wordt de totale meerprijs berekend op basis van het verschil in handelswaarde en de netto oppervlaktes van de lokalen, verhoogd met 10 % snijverliezen.

In de basisprijs van het appartement is de levering, plaatsing en snijverlies excl. btw van volgende vloeren voorzien:

een keramische stenen vloer voorzien met volgende handelswaarden voor de levering, excl. plaatsing:

Bevloering	:	35 Euro/m <sup>2</sup>
Plinten	:	10 Euro/lm

Voor de bepaling van de basis plaatsingskost wordt uitgegaan van een plaatsing van vierkante tegels met formaat 30/30 t/m 45/45 in rechthoekig verband gelijmd en met witte of cementgrijze voeg. Eventuele meerkosten voor plaatsing van tegels buiten dit formaat of in een ander verband (bv.

diagonaal verband, plaatsen van ruitjes tussen de tegels, plaatsing in mortelbad, enz.) zijn ten laste van de koper.

Indien de koper na oplevering wil beschikken over reservetegels en/of -plinten dient hij dit expliciet te melden in de toonzaal. Deze tegels zullen dan extra voorzien worden mits meerprijs.

Douches zijn standaard voorzien met een douchebak. Het is mits meerprijs mogelijk een betegelde inloopdouche te bekomen. Desgevallend dient er dan voorzien te worden in extra maatregelen voor de waterdichting van het geheel (plaatsen van een waterdichte mat).

Bijkomende kosten mbt de waterdichting van het geheel zullen er eveneens worden aangerekend in geval de koper verkiest voor douchebakken zonder deur. De plaatsing van een betegelde inloopdouche gebeurt op uitsluitende verantwoordelijkheid van de koper zelf.

In geval de voorziene of andere vloerbekledingen door de koper zelf worden geplaatst zal dit gebeuren op eigen verantwoordelijkheid, en dit enkel na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen. Mits meerprijs en aanvaarding van een mogelijke termijnsverlenging door de koper, kunnen eveneens andere vloerbekledingen worden geleverd en geplaatst door de promotor.

## Wandafwerking

### A. Gemeenschappelijke delen

Wanden van de bovengrondse binnentrappenhuizen worden niet bepleisterd, noch geschilderd, maar worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton en/of gevoegd metselwerk.

De wanden van de inkomhallen thv de gelijkvloerse- en hogerliggende verdiepingen worden wel bepleisterd maar niet geschilderd.

### B. Privatieve delen

Alle wanden van de appartementen worden bepleisterd – hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken – hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden – hetzij d.m.v. een fijnpleister op de metselwerken. Plamuur-, schilder- en behangklaar maken wanden, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van volgende wandbetegeling voorzien:

#### in geval van een badkamer en/of douchekamer:

een faience-betegeling voorzien met volgende handelswaarden voor de levering excl. plaatsing: 25,00 €/m<sup>2</sup> met een maximum van 20 m<sup>2</sup> per voorziene badkamer en/of douchekamer.

In de bad- en/of douchekamer wordt deze voorzien over de volledige hoogte t.o.v. de vloerpas.

#### Voor de plaatsing wordt als basis genomen:

verlijming, standaard formaat 20/20 en 33/45, in recht verband en met witte of cementgrijze voeg; Eventuele meerkosten voor plaatsing van tegels buiten dit formaat of in een ander verband (bv. Diagonaal verband, plaatsen van ruitjes tussen de tegels, enz.) zijn ten laste van de koper. Sierstroken, motieven, friesen, mozaïektegels, enz. ... zijn mogelijk mits supplement.

Indien de koper na oplevering wil beschikken over reservetegels of -plinten dient hij dit expliciet te melden in de toonzaal. Deze tegels zullen dan extra voorzien worden mits meerprijs.

#### Eveneens voorzien in de prijs van een badkamer, excl. tegelwerken:

bij ligbad: afkasting maximaal 2 zijden

of

bij douche, waterdichtingsmat voor douchewand (max 3 wanden) dit alles maximaal volgens indeling basisplan zoals gevoegd bij de verkoopovereenkomst.

#### Eveneens voorzien in de prijs van een douchekamer, excl. tegelwerken:

waterdichtingsmat voor douchewand (max 3 wanden) dit alles maximaal volgens indeling basisplan zoals gevoegd bij de verkoopovereenkomst.

Bij plaatsing van een ligbad **en** een douche (beide tesamen zijn niet in de basis inbegrepen) wordt er een meerkost aangerekend voor de afkasting van het ligbad.

Wijzigingen aan de plannen of toestellen kunnen bijgevolg aanleiding geven tot meerprijzen. Badkamers en/of douchekamers worden niet voorzien van plinten. De indeling op de verkoopplannen en keuze van de sanitaire toestellen zijn indicatief.

## Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden, voor zover nodig, voorzien van een uitvlaklaag. Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

De plafonds van de gemeenschappelijke delen bestaan uit betonnen welfsels met gladde onderzijde en worden enkel afgewerkt in de inkomhallen van de respectievelijke bovengrondse verdiepingen. In de binnentrappenhuizen is **geen** plafondafwerking voorzien.

De koper wordt er op gewezen dat in een nieuw opgericht gebouw scheurtjes kunnen ontstaan in het pleisterwerk (zowel op wanden als plafonds) als gevolg van het “zetten” van het gebouw. Deze barstjes, die de stabiliteit van het gebouw op geen enkele manier in gevaar brengen en onvermijdelijk zijn, zijn te aanvaarden door de koper. Het is dan ook aangewezen om pas 1 jaar na de voorlopige oplevering te schilderen.

## Binnenschrijnwerk

### Deuren

- In de gemeenschappelijke delen (zoals deuren afvalberging, fietsenberging, deuren lifthal naar trap, etc ...) worden volgens de vignerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien – afgewerkt volgens instructies van de architect.
- De privatieve delen worden gescheiden van de gemeenschappelijke delen dmv een branddeur waarvan de kleur, type en materiaal wordt bepaald door de architect. Mits meerprijs kan er thv de inkomdeur een veiligheidsdeur voorzien worden.
- In basis worden de binnendeuren der privatieve ruimten , uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting met MDF dagkant en voorzien van een aluminium kruk. Voornoemde uitvoeringswijze geldt tevens voor de privatieve bergingen in de ondergrondse parking. Het schilderwerk is door de koper zelf te voorzien, inclusief opvullen nagelgaatjes, uitplamuren, opschuren, enz ...
- **De deurbladen worden onderaan met een opening van 2 cm t.o.v. de vloer geplaatst, om voldoende doorvoeropening te creëren in functie van de EPB regelgeving.**
- **Op vraag van de koper (mits supplement) kan deze opening eventueel ook vervangen worden door een bijpassend doorvoerrooster.**
- Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de promotor.
- Indien wordt afgeweken van de basis-binnendeur en er geen passende binnendeur gevonden wordt binnen de opgegeven handelswaarde zal de handelswaarde in min worden gebracht bij een alternatieve keuze bij de leverancier, opgegeven door de promotor.
- Handelswaarde basis-binnendeur met aluminium kruk geleverd en geplaatst bedraagt 200€/deur.



## (Ingemaakte) kasten

Vast en los meubilair is niet voorzien in de aankoopprijs (met uitzondering van het vast keuken- en badkamermeubilair waarvoor naar de respectievelijke posten wordt verwezen). De aanduiding van meubilering op de verkoopplannen is louter indicatief. Deze materialen en werken kunnen door de promotor worden geleverd en geplaatst zodat dit vóór de voorlopige oplevering uitgevoerd kan worden, weliswaar na akkoord van eigenaar aangaande een mogelijke meerprijs en termijnsverlenging.

## Deurstoppen en vloermatten

Deze zijn **niet** voorzien in de aankoopprijs. Vloermatten kunnen mits meerprijs worden uitgevoerd in coördinatie met de plaatsing van het tegelwerk.

## Raamtabletten

Aan alle buitenramen die niet tot tegen de afgewerkte vloer komen, wordt tussen de dagopeningen een raamtablet voorzien in groene mdf. Mits meerprijs en voorafgaandelijke goedkeuring van de architect kan het raamtablet worden uitgevoerd in een ander geschikt materiaal.

## Gordijnkasten

Er zijn standaard geen gordijnkasten voorzien in de aankoopprijs.

## Valse plafonds en omkastingen

Op alle plaatsen binnen de privatieve delen, met uitzondering van de berging(en), waar zich leidingen tegen het plafond bevinden zal door de promotor een vals plafond en/of omkasting worden aangebracht. De voorziene oppervlaktes in de uitvoeringsplannen van de architect zijn niet bindend. De omvang van het valse plafond is beperkt ifv de noodzakelijkheid voor het wegwerken van ventilatieleidingen en gebeurt volgens de richtlijnen van de architect. Eventuele aanpassingen of uitbreidingen van het valse plafond kunnen op vraag van de koper mits meerprijs worden uitgevoerd.

## Schilderwerken

Er worden geen schilderwerken voorzien in de gemeenschappelijke en privatieve delen.

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderen, behangen, meubilering, gordijnkasten, gordijnen, vliegenramen, verlichtingsarmaturen, enz... Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het privatieve gedeelte.

## Belinrichting / Brievenbussen

Ieder appartement beschikt over een elektrische beldrukknop en videofonie-uitrusting.

De brievenbussen worden gemeenschappelijk voorzien thv de grens tussen openbaar en privaat domein.

De buitenbediening van de videofonie wordt voorzien thv de toegangsdeur tot het gebouw

### Tuinaanleg, Buitenwerken

De deels privatieve en deels gemeenschappelijke tuin thv de gelijkvloerse verdieping dient op kosten van de kopers zelf worden aangelegd maar wordt wel genivelleerd opgeleverd tot op nivo van het afgewerkte maaiveld. De privatieve tuin wordt thv de perceelsgrenzen voorzien van een afbakening in groene of zwarte bedrading over een hoogte van max 1,2 meter, uitsluitend op die plaatsen waar een bestaande omheining of stenen muur aanwezig is.

### Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over 1 moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering. De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24 in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale, met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De bordesdeuren worden uitgevoerd in samenspraak met de architect.

### Sleutelplan

Voor de verschillende toegangen tot de gemeenschappelijke en privatieve delen wordt gewerkt met een sleutelplan.

## IV TECHNISCHE INSTALLATIES

---

### Elektriciteit

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privaatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle organisme.

#### A. *Gemeenschappelijke delen*

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen en/of spots (binnen- en buitenverlichting) gekozen door de architect.

De verlichtingschakelaars zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. In de ondergrondse parking wordt gewerkt met bewegingsdetectoren.

De zone vóór de deuren van de gemeenschappelijke binnentrappenhuizen wordt verlicht door een lamp met schemerschakelaar, aangesloten op een gemeenschappelijke meter. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien waar nodig.

Het volledige project wordt voor de elektriciteitsverdeling van de algemene delen (verlichting traphallen, bordessen, inkomhallen, meterlokalen, liften, ...) aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter.

#### B. *Privatieve delen*

Elke wooneenheid, heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in de appartementen zelf.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA). De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type.

In de privaatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen of spots. De koper mag uitsluitend een buitenarmatuur of buitenspot kiezen uit een keuzelijst opgesteld door de architect.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en stopcontacten gebeuren conform het electriciteitsplan welke in bijlage gevoegd wordt aan dit verkoopslastenboek.

Er mogen geen boringen uitgevoerd worden in de betonnen vloerplaten voor het plaatsen van spots, omdat dit de akoestische eigenschappen en stabiliteit van het gebouw in het gedrang kan brengen.

### Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in Pex-Al-Pex buis.

Alle afvoeren in de appartementen zelf worden uitgevoerd in HDPE of PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De collectoren zullen zichtbaar in de berging geplaatst worden. De vloerafwerking of afkasting van de collector zit niet omvat in de opdracht.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipteerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming. Voor droogkasten worden enkel aansluitingen voorzien voor condensatiekasten.

Per badkamer zijn volgende sanitaire toestellen inbegrepen in de hieronder opgegeven handelswaarden:

- 1 lavabokast
- 1 douchekuip incl. glazendouche scherm of 1 badkuip

Volgende sanitaire accessoires (spiegels, wc-borstels, ...) zijn niet inbegrepen in de handelsprijs:

- Spiegels en/of spiegelkasten
- Wc-borstels
- Draggers voor toiletpapier en handdoeken

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de promotor.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Deze gevraagde wijzigingen kunnen mogelijk ook aanleiding geven tot verlenging van de vooropgestelde uitvoeringstermijnen.

Particuliere handelswaarde voor **levering en plaatsing** van sanitaire toestellen bedraagt:

Budget:	wooneenheid
€ 3.600,00	0.1, 1.1, 2.1

Indien de koper opteert voor een regendouche of zijsproeiers zal deze een maximum debiet hebben van 12 l/min, indien dit verhoogd moet worden raden wij aan de capaciteit van de warmwaterproductie op uw verwarmingsketel te laten verifiëren.

Alle warm -en koudwaterleidingen en afvoeren voor de op het technisch plan aangeduide toestellen zijn voorzien in de basisprijs van het appartement. Er is tevens een koudwaterleiding voorzien voor een handenwasser in de WC, een wasmachine in de berging en een afwasmachine in de keuken. In de nabijheid van de verwarmingsketel zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Indien de keuze van de sanitaire toestellen door de koper aanleiding geeft tot aanpassingen aan toe- en /of afvoerleidingen, wanden en/of structuur, dan zijn de kosten hiervan ten laste van de koper, en dit bovenop eventuele meerkosten (in particuliere handelswaarde) voor de extra sanitaire toestellen of duurdere sanitaire toestellen. Verplaatsing van sanitaire toestellen kan eveneens aanleiding geven tot meerkosten ten laste van de koper.

Indien de sanitaire toestellen niet afgestemd zijn op de ruwbouw dienen er afwerkingstabletten voorzien te worden, welke niet in de aankoopprijs voorzien zijn.

De opstelling en de afmetingen van de sanitaire toestellen op het verkoopplan is louter indicatief.

## Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding zijn individueel en op gas en het toestel wordt voorzien in de berging.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal in de ondergrondse parking.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

### De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Volgens de op plan aangeduide plaats wordt er een **condensatieketel op gas** voorzien voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening.

Het type ketel wordt bepaald in functie van het type appartement met een minimum van 24 kW, delta T 25° bij 13,8 l/min.

Tevens wordt er een nader door de promotor te bepalen hernieuwbare energiebron voorzien volgens de bepalingen van het EPB-verslag.

In de verschillende woonvertrekken van de appartementen worden radiatoren geplaatst. Het aantal radiatoren en de afmetingen hiervan zijn bepaald door de te behalen temperaturen in de desbetreffende ruimtes (standaard afmetingen). Inplanting en afmetingen van radiatoren gebeuren op basis van een rendementsberekening door bureau technieken in samenspraak met de architect. Het voorstel op de architectuurplannen is slechts indicatief en is niet bindend.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de aannemer. Indien de keuze van de koper een meerprijs inhoudt zal deze op de saldofactuur verrekend worden.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen:

Bij een buitentemperatuur van –10 graden Celsius:

- |                      |       |
|----------------------|-------|
| • woonkamer / keuken | 22 °C |
| • slaapkamers        | 20 °C |
| • badkamer / douche  | 24 °C |
| • nachthal           | 18 °C |

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

De temperatuurregeling van de leefruimte gebeurt via een wandthermostaat. In de overige ruimtes zijn de radiatoren voorzien van thermostatische kranen.

De verwarmingselementen zijn een door de promotor gekozen standaard plaatstalen radiatoren, gelakt in standaard gebroken wit. In toilet, berging, nachthal, eventuele dressing wordt **geen** verwarming voorzien.

### Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs wordt een standaardkeuken (volgens indicatieve aanduiding verkoopplannen) voorzien met kastengeheel en elektrische toestellen van het merk “ELECTROLUX” met een particuliere handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

De apparaten voorzien in het standaardpakket omvatten:

- dubbele spoelbak met ééngreepsmengkraan
- dampkap
- oven
- vitro keramische kookplaat
- inbouwkoelkast met diepvriesvak
- vaatwasmachine

De dampkappen, inbegrepen in de handelswaarde van de keuken, dienen gemotoriseerd te zijn. Er dient een terugslagklep voorzien te worden bij de dampkap. Er worden afvoerkanalen voorzien door het dak. De afvoerkanalen tot aan de schacht moeten in de dampkap inbegrepen zijn. De dampkapmotoren zijn voorzien van een normaal debiet (max. 350 m<sup>3</sup>/h). Bij zwaardere debieten moet de toestemming gevraagd worden aan de architect teneinde de ventilatienormen te respecteren.

De zone boven het werkblad in de keuken is in basis niet betegeld voorzien.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de promotor.

Particuliere handelswaarde voor **levering en plaatsing** van een basiskeuken, incl. apparaten zoals hoger beschreven bedraagt:

Budget:	wooneenheid
€ 7.000,00	0.1, 1.1, 2.1

De indeling en afmetingen van de keuken op het verkoopsplan is louter indicatief.

## V Afgifte sleutels en plaatsen definitief slot

---

De promotor behoudt zich het recht voor om de definitieve sloten te plaatsen van de voordeur, de schuifdeuren en de vensters op elk ogenblik dat hij dat wenst. Na de betaling van het saldo van de facturen en de vrijgave van de borg kan het appartement in gebruik genomen worden door de koper en pas dan worden de sleutels overhandigd.

**Algemene info:**

lastenboek werd opgemaakt op 10 juli 2018 en het bevat 22 genummerde pagina's. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen in de plannen die slechts indicatief zijn.

**Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:**

- BTW, registratie- en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas en riolering
- Aansluitingen van telefoon, kabel-TV, digitale TV, internet of enige andere privévoorziening.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper/promotor. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is en zich akkoord verklaart met de inhoud ervan. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Datum:

De Koper:

De verkoper/promotor:

Projant NV,  
Bruno Van Antwerpen,  
Gedelegeerd bestuurder



## VI LEVERANCIERSLIJST :

---

Vloeren & tegels :

**RG Tegels bvba**

Mevr. Annemie Van Dessel (03/205.10.53)

Mevr. Linda Vanherck (03/205.10.54)

Liersebaan 206

2240 Massenhoven

Openingsuren : ma-vr 09.30 – 18.00 u / Za 09.00 – 17.00 u

Sanitaire toestellen :

**Desco nv**

Mevr Barbara Hendrickx

Bijkhoevelaan 2-4

Wijnegem

Tel: 03/ 326.33.33 (algemeen)

Keukens :

**Vasco keukens**

Boomsesteenweg 892

2610 Wilrijk

Tel: 03/877.09.70

Openingsuren : ma-vr 9 - 18u / za en zo 10 – 17u

Binnendeuren

**D' HONDT WOMMELGEM**

Autolei 352

2160 Wommelgem

Tel: +32 (0)3 354 13 53

Fax +32 (0)3 354 13 56

[wommelgem@dhondt-nv.be](mailto:wommelgem@dhondt-nv.be)

Openingsuren: Ma - vrij: 09u30 - 12u en 13u - 18u / Za: 10u - 17u30

**Gelieve telkens voorafgaandelijk een afspraak te maken opdat u optimaal kan geholpen worden!!**