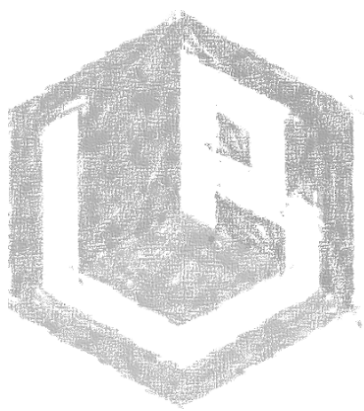


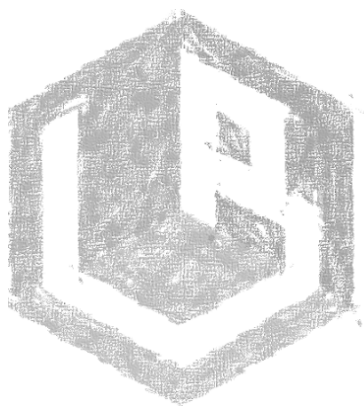
LASTENBOEK

RESIDENTIE **Alleke**

8 APPARTEMENTEN



**VALK & BURG**  
VASTGOED



**VALK&BURG**  
VASTOUD

## **ONTWERPTEAM**

ARCHITECT

Tom Peeters  
Orca Architecten  
Blijde inkomststraat 35 bus 1  
3000 Leuven

INGENIEUR STABILITEIT

Ir. Jos Custers  
Heusdenseweg 176  
3580 Beringen

STUDIE - EPB

GHW  
Opitterpoort 10  
3960 Bree

BOUWPROMOTOR

Valk&Burg bvba  
Lijsterstraat 30/4  
3530 Houthalen-Helchteren

## **RUWBOUW**

### **1.1 VOORAFGAANDE WERKZAAMHEDEN**

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

### **1.2 GRONDWERKEN**

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

### **1.3 FUNDERINGEN**

- 1.3.1 De fundering maakt het voorwerp uit van de stabiliteitsstudie op basis van grondsonderingen. Het funderingssysteem wordt gekozen in functie van het niveau waarop voldoende draagkrachtige ondergrond gevonden wordt. Funderingen worden minimaal aangezet op vorstvrije diepte en op onaangeroerde grond. De afmetingen van de funderingen worden bepaald in functie van de voorziene belastingen. Indien de stabiliteitsstudie een ander systeem uitwijst, zal dit zo worden uitgevoerd.
- 1.3.2 De keldervloer en kelderwanden zijn eveneens voorwerp van de stabiliteitsstudie en worden in gewapende en waterdichte beton uitgevoerd.
- 1.3.3 Een aardingslus voor de elektrische installatie wordt onder de funderingen aangebracht over de volledige buitenomtrek van het gebouw, dit volgens de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties ( AREI - bij koninklijk besluit van 8 september 2019 ingevoerd (BS 28 oktober 2019)). Bij de plaatsing wordt elk contact tussen de koperen geleider en elk ander metaal vermeden.
- 1.3.4 **BETON**  
De voor de fabricatie van het beton gebruikte materialen beantwoorden aan de voorschriften van NBN B15-102. Betonkwaliteit volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.  
**WAPENING**  
De wapeningen worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van NBN B15-104 en volgens de specificaties van de stabiliteitsstudie.

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

- 1.4.1 Wanden, kolommen, balken en trappen in gewapend beton worden uitgevoerd in overeenstemming met de uitvoeringsplannen van de stabiliteitsstudie. De werken in gewapend beton beantwoorden aan de normenreeks NBN B15 en bijlagen.
- 1.4.2 Waar koudebruggen kunnen ontstaan, worden de elementen in gewapend beton geïsoleerd door een verloren bekisting in geëxtrudeerd polystyreen of door een koudebrug onderbrekingsprofiel, steeds volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsstudie.
- 1.4.3 Zichtbaar blijvende delen die deel uitmaken van de ruwbouwconstructie in gewapend beton worden uitgevoerd in gladde bekisting. Voor afwerking van betonnen sierelementen zie bijhorend artikel in dit lastenboek.
- 1.4.4 Materialen:
  - a) beton                    zie post 1.3.4
  - b) wapeningen            zie post 1.3.4

### **1.5 STAALCONSTRUCTIE**

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

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

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

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

## **1.7 METSELWERK IN DE PARKEERGARAGE**

Metselwerk op ondergronds niveau wordt uitgevoerd in grijze holle betonblokken welke achteraf grijs worden opgevoegd. De betonblokken beantwoorden aan de voorschriften van NBN EN 771-3. Er worden betonmetselstenen voor zichtbaar blijvend metselwerk gebruikt.

### **DRAGEND METSELWERK**

- 1.7.1 Dragende muren worden uitgevoerd in snelbouwmetselwerk; geperforeerde bakstenen voor gewoon metselwerk, vervaardigd uit alluviale klei. De stenen worden in verband geplaatst en gemetseld met een cementmortel: 300kg cement per m<sup>3</sup> metselzand. De materialen beantwoorden aan de voorschriften van NBN B24-001, de mortel beantwoordt aan de voorschriften van NBN B14-001 en er wordt tevens rekening gehouden met de specificaties van de stabiliteitsstudie. Alle nodige folies ter voorkoming van opstijgend vocht zijn voorzien.
- 1.7.2 Ter voorkoming van muurbarsten maakt de bouwpromotor waar dit nodig is gebruik van muurwapening type Murfor in overeenstemming met de voorschriften van de fabrikant en het advies van de stabiliteitsstudie.
- 1.7.3 Als alternatief voor de hierboven beschreven werkwijze met traditioneel metselwerk kan geopteerd worden om de dragende muren uit te voeren in kalkzandsteenelementen, vervaardigd uit zand, kalk en water. De stenen worden in verband geplaatst en verlijmd met speciaal voor deze toepassing ontwikkelde lijmproducten. De wanden maken voorwerp uit van door de leverancier op te stellen werktekeningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.
- 1.7.4 De scheidingsmuren tussen de appartementen worden ontdubbeld om contactgeluid te vermijden. In deze ankerloze ontdubbelde scheidingsmuren wordt een spouw gelaten met een breedte van ± 40 mm, welke wordt opgevuld met akoestische isolatie met geringe stijfheid.
- 1.7.5 Aanzet van de snelbouwstenen op de betonvloer van het gelijkvloers op kimlaag (isolerende stenen)
- 1.7.6 Aanzet van het dragend metselwerk op de betonvloer van de verdiepingen op akoestisch ontkoppelingmat.

## **1.8 NIET-DRAGEND METSELWERK**

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

## **1.9 SPOUWMUURISOLATIE**

De spouwmuren worden geïsoleerd met stijve platen in PUR of PIR. Dikte en isolatiewaarde volgens opgave EPB studie. De panelen worden met tand en groef sluitend tegen elkaar geplaatst en met

aangepaste gegalvaniseerde spouwhaken in de dragende constructie bevestigd. De isolatie sluit aan tegen het buitenschrijnwerk.

Vermoedelijke dikte: 12 cm

#### **1.10 GEVEL**

1.10.1 Het gebouw wordt opgetrokken in een paars-rode genuanceerde gevelsteen, en zwart aluminium buitenschrijnwerk.

#### **1.11 ELEMENTEN IN NATUURSTEEN**

1.11.1 Type en afwerking van de natuursteen volgens opgave van de architect.

#### **1.12 RIOLERING**

1.12.1 Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform de studie van het studiebureau of de architect en volgens de geldende regels voor de lozing van huishoudelijk afvalwater, opgelegd door de gemeente en de nutsmaatschappijen.

1.12.2 Het rioleringsstelsel omvat de leidingen in hard, versterkt en dikwandig PVC en alle nodige hulpstukken voor de afvoer van het afvalwater naar de openbare riolering. Alle buizen en hulpstukken zijn conform de geldende Belgische normen en dragen het Benor-keurmerk.

1.12.3 De nodige toezichtsputen en ontstoppingsstukken worden voorzien voor het onderhoud en de controle.

1.12.4 De nodige kloksifons en reukafsnijders worden voorzien om hinderlijke geuren te vermijden.

1.12.5 De verplichte voorzieningen voor infiltratie en opvang van regenwater worden voorzien volgens de verplichtingen van de bouwvergunning.

1.12.6 De nodige wachtbuizen en doorvoeringen voor de nutsleidingen worden voorzien.

### **DAKWERKEN**

#### **1.13 DAKCONSTRUCTIES – TIMMERWERKEN**

De dakconstructie wordt uitgevoerd in naaldhout, timmerkwaliteit. Het verwerkte hout is gezond en voldoet aan de eisen van STS 04.02 en STS 04.14. Kromgetrokken, zwaar gescheurd of beschadigd hout zal niet verwerkt worden. Het hout is beschermd tegen schimmelvorming, rotting en insecten door middel van drenking in een houtbeschermingsproduct.

#### **1.14 DAKBEDEKKING – DAKDICHTING**

##### **1.14.1 PLATTE DAKEN / DAKTERRASSEN**

Platte daken en dichtingswerken aan dakterrassen worden voorzien van een dampstermvlies V3, isolatie, onderlaag V3 en een eindlaag geschikt voor het type dak. ( dakterras / plat dak zonder bijkomende afwerking).

Alle materialen van de dakdichting beschikken over een BUtgb-attest en genieten van een schriftelijke tienjarige garantie.

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

##### **1.14.2 HELLENDE DAKEN**

Het dak wordt voorzien van van antraciet kleurige dakpannen en de dakrand ter hoogte van de meerdiepte op het gelijkvloers niveau zal worden afgewerkt met een aluminium antraciet dakrandprofiel.

##### **1.14.3 GROENDAKEN**

Niet van toepassing

## **1.15 DAKWATERAFVOER**

### **1.15.1 ALGEMEEN**

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

### **1.15.2 TAPPEN**

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

### **1.15.3 REGENWATERAFVOERBUIZEN EN HANGGOTEN**

Regenwaterafvoeren en hanggoten op de gevel worden uitgevoerd in antra. Inpandige regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC of PP. Waar nodig worden reukafsluiters aangebracht. De regenwaterafvoerbuizen worden aangesloten aan de tappen en op het rioleringsstelsel door middel van een aangepaste mofverbinding. Aan de voorgevel van blok B wordt gewerkt met een beklede bakgoot.

### **1.15.4 THERMISCHE DAKISOLATIE**

Platte daken en dakterrassen worden voorzien van een thermische isolatie in PUR of PIR met een dikte en isolatiewaarden volgens opgave in het EPB verslag, geplaatst op een doorlopend en goed sluitend damp scherm.  
Vermoedelijke dikte: 16cm

## **BUITENSCHRIJNWERK**

## **1.16 BUITENSCHRIJNWERK**

1.16.1 Het buitenschrijnwerk wordt volledig op maat vervaardigd uit hoogwaardige ALUMINIUM profielen in functie van het ontwerp van de architect

## **1.17 PLAATSING**

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

## **1.18 BEGLAZING**

De buitenramen en -deuren worden voorzien van dubbel isolerend glas met een minimale U-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K. De ramen aan de straat zijde worden voorzien van extra geluidswerend glas of 3 dubbele beglazing afhankelijk van de studie. De afstandhouders in de dubbele beglazing zijn van het thermisch verbeterde type. De dikte van de beglazing wordt bepaald in functie van de oppervlakte op basis van een winddruk van 633N/m<sup>2</sup>.

Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de geldende norm.

## **1.19 POORT INRIT KELDER**

Onderaan aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt een sectionaalpoort geplaatst. Deze poort zal een open uitzicht hebben (d.w.z. roosters in strekmetaal of gelijkaardig) ten behoeve van de verluchting van de kelder. De poort wordt geautomatiseerd. Om de poort te openen is aan de buitenzijde een codeklavier voorzien, aan de binnenzijde een drukknop en er is een handzender.

## **1.20 GARAGEPOORTEN GARAGEBOXEN**

Is niet van toepassing

## 1.21 FIETSENSTALLING

Fietsenstalling wordt uitgevoerd cfr de goedgekeurde bouwplannen

## **AFWERKING**

### 1.22 MUUR- EN PLAFONDBEPELSTERING

#### 1.22.1 PLEISTERWERK OP MUREN EN PLAFONDS

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

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

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

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

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

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

#### 1.22.2 Cementbepleistering

De te betegelen oppervlakken in de badkamer worden vlak en recht bezet met cementmortel die een voldoende ruw oppervlak heeft om een goede aanhechting te verzekeren. Standaard wordt de volledige badkamer van cementbepleistering voorzien. Indien de klant bijkomende andere oppervlaktes wenst te voorzien in wandtegels, moet ook op die oppervlaktes tegen meerprijs cementbepleistering worden voorzien.

### 1.23 OPBOUW VLOEREN

#### 1.23.1 ISOLATIE

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

Vermoedelijke dikte: Gelijkvloers 10 cm, verdiep 1 en 2 6 cm.

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

#### 1.23.2 GELUIDSISOLATIE

Op de verdiepingsvloeren wordt een geluidsisolatie aangebracht om het contactgeluid door de vloerplaat te beperken. comfort 27db

#### 1.23.3 DEKVLOER

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



## 1.24 VLOER- EN WANDAFWERKING

De klant heeft de vrije keuze van vloeren volgens onderstaande budgetten. De keuze dient te worden gemaakt bij een nog door de bouwpromotor aan te duiden toonzaal. Indien de opdrachtgever een duurdere vloer of plint wenst, wordt de meerprijs boven de voorziene aankoopwaarde achteraf aangerekend. Wanneer gekozen wordt onder het budget wordt dit vergoed aan 80%.

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

De bouwpromotor plaatst enkel stenen vloeren om de vooropgestelde opleveringsdatum niet te overschrijden.

### 1.24.1 VLOERTEGELS

Vloeren keramische tegels:

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

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

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

### 1.24.2 WANDAFWERKING APPARTEMENTEN

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

Te plaatsen op alle wanden van de badkamer. Plaatsing wandtegels verlijmd tegen de cementbepleistering, formaat tot 30x60, standaard wit of grijs opgevoegd. Voor eventuele afwijkende maten, het plaatsen van vloertegels tegen de wand of het invoegen met gekleurd voegsel wordt een supplement aangerekend.

Voegen in de betegeling op plaatsen waar het materiaal van de ondergrond verandert, zoals bij aansluitingen van gyprocwanden op metselwerk, worden elastisch opgevoegd.

### 1.24.3 RAAMTABLETTEN

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

### 1.24.4 VLOERTEGELS GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd in een keramische tegel met bijhorende plint. In de kelder wordt enkel vloerwerk voorzien ter plaatse van de traphallen.

### 1.24.5 TRAPAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke trappen, zowel treden als tegentreden, wordt afgewerkt in een Keramische tegel door de bouwpromotor gekozen materiaal en voorzien van een bijhorende plint.

## 1.25 BINNENSCHRIJNWERK

### 1.25.1 INKOMDEUREN APPARTEMENTEN

Vlakke schilderdeur met een Rf-waarde van 1/2 h, slot en trekker aan de buitenkant en standaard inox-look deurklink aan de binnenkant. De inkomdeuren zijn tevens voorzien van een driepuntsluiting en een cilinderslot. De deuren zijn van het akoestisch verbeterde type, d.w.z. dat er in de dagkanten van de deur rubberdichtingen worden voorzien, en onderaan de deur wordt een valdorpel voorzien.

### 1.25.2 BINNENDEUREN

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

### 1.25.3 KELDERDEUREN

Daar waar gevraagd door de brandweer zullen de deuren in en naar de kelder worden voorzien als branddeur RF 1/2h, al dan niet zelfsluitend. Overige deuren zijn tubespaandeuren. Beide types deuren worden voorzien als vlakke schilderdeur.

## 1.26 AFWERK WANDEN MET GYPROC

1.26.1 Wanneer schachten en/ of leidingkokers niet met metselwerk worden dichtgemaakt, worden deze afgekast door middel van Gyproc of MDF.

1.26.2 Om bepaalde aan- en/of afvoerleidingen weg te werken wordt mogelijk een vals plafond in Gyproc of omkastingen in MDF aangebracht.

## 1.27 BRIEVENBUS

Aan de straatzijde worden meervoudige brievenbusgehelen geplaatst. Graveren of bestickering van huisnummering en benaming bewoners is ten laste van de koper, in samenspraak met de syndicus.

## 1.28 TERRASSEN, TUINEN EN TOEGANGEN

1.28.1 De terrassen op het gelijkvloers worden voorzien van keramische terrastegels of betonnen terrasdallen op tegeldragers. Van max 12m<sup>2</sup>

1.28.2 De terrassen van de appartementen op de verdiepingen worden afgewerkt met keramische terrastegels of betonnen terrasdallen op tegeldragers. Materiaal, kleur en afmeting te bepalen door de bouwpromotor in overleg met de architect.

1.28.3 De plantvakken tussen de terrassen worden door de bouwpromotor aangeplant met hagen i.f.v de privacy tussen 2 terrassen. De keuze van de aanplantingen gebeurt in samenwerking met een tuinarchitect.

1.28.4 De groenzones tussen de terrassen worden door de bouwpromotor aangeplant. Keuze van de materialen in overleg met de tuinarchitect.

1.28.5 De inrit naar de kelder wordt aangelegd in een waterdoorlatende klinker zoals dit bepaald wordt in de bouwvergunning. De overige verhardingen van de gemeenschappelijke delen of erfdienstbaarheden worden aangelegd in overleg met een tuinarchitect.

1.28.6 Voor de beide hoofdgebouwen worden parkeerplaatsen voor de bezoekers aangelegd met waterdoorlatende materialen.

1.28.7 Het terrein wordt vlak afgewerkt, overige beplanting of verharding zal worden voorzien door de gemeenschap

## 1.29 SCHILDERWERKEN

Voor het schilderen van de bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen en de buitenzijde van de inkomdeuren van de appartementen worden voorzien door de bouwheer. De schilderwerken in de private delen zijn voor rekening van de koper.

## 1.30 SCHOONMAAK

Bij de voorlopige oplevering der werken worden alle appartementen en de gemeenschappelijke delen bezemschoon ter beschikking gesteld.

## **INRICHTING**

### **1.31 KEUKEN**

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

Nog vast te leggen

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

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

**VOORZIENE BUDGET 8.400 € INCL. BTW**

### **1.32 BADKAMER – SANITAIRE TOESTELLEN**

Voor het sanitair geldt hetzelfde principe als voor de keuken. De sanitaire toestellen kunnen door de koper gekozen worden bij één van volgende toonzalen:

- Desco

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

**VOORZIEN BUDGET 5.050 € INCL. BTW**

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

## **TECHNIEKEN**

### **1.33 VENTILATIESYSTEEM**

- 1.33.1 Om tegemoet te komen aan de EPB normen betreffende de ventilatie wordt in het appartement een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd, Type D. De vervuilde binnenlucht wordt bij een type D mechanisch afgezogen in de natte ruimtes (keuken, wc, berging, badkamer). De warmte in de afgevoerde lucht wordt via een warmtewisselaar overgebracht op de verse lucht die in de droge ruimtes (slaapkamers en leefruimte) via toevoermonden in muur of plafond wordt ingeblazen. Teneinde een goede luchtcirculatie in het appartement te bekomen, wordt onder de binnendeuren een spleet voorzien van +/- 10mm.
- 1.33.2 Droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensatie en kunnen eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine. Een luchtafvoer voor de droogkast kan niet voorzien worden.
- 1.33.3 De uitvoering en dimensionering van al het leidingwerk maakt deel uit van de studie door de verschillende onderbouwpromotors. Hierdoor kunnen bepaalde afmetingen van zowel kanalen als schachten en/of plaatsen verschillen van het plan.

### **1.34 SANITAIR**

Elk appartement beschikt over een individuele watermeter, aangesloten volgens voorschriften van de openbare watermaatschappij. Alle toevoerleidingen voor koud en warm water worden uitgevoerd in VPE-ALU-VPE buis, individueel aangesloten op de collectoren met afsluitkraantjes. Afvoerleidingen worden voorzien in dikwandige hitte bestendige PVC buizen die water afvoert tot 90°C. De leidingen worden op regelmatige afstand bevestigd met de nodige beugels. De valleidingen van vuil water worden ontlucht, dit ter voorkoming van het leegzuigen van de sifons.

#### **PRIVATIEVE APPARTEMENTEN**

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

#### **REGENWATER**

Hergebruik regenwater met gemeenschappelijke kranen geplaatst op de gevel, bedoeld voor het onderhoud van het gemeenschappelijk groen. Er wordt geen gebruik gemaakt van regenwater voor spoeling van de toiletten of ander huishoudelijk gebruik.

### **1.35 VERWARMINGSINSTALLATIE**

De appartementen worden voorzien van een condenserende gaswandketel met ingebouwde warmwatervoorziening door middel van een ingebouwde doorstromer. De ketel heeft een gedwongen rookafvoer en luchttoevoer via het schouwkanaal.

De installatie is voorzien van een circulatiepomp, ontluchter en de nodige elektrische en hydraulische aansluitingen en wordt volledig geplaatst volgens voorschriften.

In het volledige appartement, uitgezonderd de berging, worden vloerverwarmingsleidingen geplaatst. De voorziene kamertemperaturen zijn berekend volgens de Belgische norm en geven als resultaat bij -10°C en een maximale ontwerpvertrektemperatuur van 40°C:

* leefruimte + keuken	21°C
* badkamer	21°C
* slaapkamers	18°C
* inkomhal	geen vaste temperatuur opgegeven
* berging	geen vaste temperatuur opgegeven
* wc	geen vaste temperatuur opgegeven

Verwarmingsleidingen van ketel naar collectoren (uit één stuk) in VPE-ALU-VPE buis geplaatst in de dekvloer en stalen mannesman of koperen buis in opbouw volgens het 2 pijpsysteem. Korte afstanden kunnen ook in mepla buis worden geïnstalleerd.

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

De huidige brandveiligheidsvoorschriften verbieden de plaatsing van ketels met een vermogen van 30 kW of meer.

### 1.36 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

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

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

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

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

#### 1.36.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

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

In de traphallen en de kelder wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

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

#### 1.36.2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

Het elektriciteitsverbruik wordt individueel gemeten per appartement (teller).

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

Voor de aanvang van de werken wordt de volledige elektrische installatie overlopen om plaatsing van de verschillende schakelaars, stopcontacten, enz.... te bespreken. Deze worden aangeduid op een elektriciteitsplan welk ter goedkeuring aan de koper wordt voorgelegd.

Spotboringen in beton worden enkel toegelaten na uitdrukkelijke toestemming van de bouwpromotor. In de privatieve delen worden geen armaturen voorzien, enkel op de terrassen wel.

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

### 1.36.3 DETAIL ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

Leefruimte	2 plafondlichtpunten (1x thv salon en 1x thv eettafel). 1 schakelaar per lichtpunt. 4 enkele stopcontacten coax aansluiting, UTP aansluiting en 2 dubbele stopcontacten aan positie TV. leiding voor videofoon en leiding voor thermostaat
Keuken	1 plafondlichtpunt met schakelaar en 1 voeding voor onderkastverlichting. stopcontacten voor 4 keukentoestellen (oven, frigo, dampkap, vaatwas) 1 aansluiting fornuis 3 vrije werkstopcontacten
Berging	1 plafondlichtpunt met schakelaar. stopcontacten voor 4 toestellen (wasmachine, droogkast, verwarmingsinstallatie, ventilatie) dubbel stopcontact opbouw aan zekeringkast voor opstelling distributie (telenet/proximus) 1 enkel stopcontact
Toilet	1 plafondlichtpunt met schakelaar.
Badkamer	1 plafondlichtpunt en 1 voeding voor spiegelverlichting, samen op 1 schakelaar. 1 dubbel stopcontact aan lavabomeubel
Slaapkamers	1 plafondlichtpunt met schakelaar. 3 enkele stopcontacten <i>Extra: in 1 slpk wordt een extra stopcontact en een aansluiting digitale tv voorzien (Coax + UTP)</i>
Gang	1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars. 1 rookmelder op batterijen
Terras	Gelijkvloers blok A      4 inbouwspots (1 lichtkring) met schakelaar Overige terrassen      1 wandlichtpunt met armatuur en schakelaar

### 1.37 ZONNEPANELEN

Op het dak worden fotovoltaïsche zonnepanelen geïnstalleerd, bestemd voor het individueel gebruik van de appartementen en aangesloten op de privatieve elektriciteitsmeter. Elke installatie beschikt over een omvormer die zal geplaatst worden in de berging van het appartement of in de ondergrondse kelder afhankelijk van de richtlijnen van de installateur. Het te installeren vermogen (= aantal panelen) wordt opgegeven door de EPB-verslaggever in het kader van het bekomen van het wettelijk minimum E-peil.

### 1.38 LIFTINSTALLATIE

NVT

### **1.39 BRANDBEVEILIGING**

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

- inkomdeuren appartementen Rf1/2h
- een draagbare snelblusser in de gemeenschappelijke traphal per verdieping
- 1 of meerdere brandhaspel in de ondergrondse parkeergarage volgens opgave brandweer
- veiligheidsverlichting in de traphallen en de kelder
- de nodige pictogrammen
- rookkoepel in de traphal, gestuurd via centrale en drukknop aan de inkomdeuren
- rookmelder per appartement (op batterijen, niet aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem)
- rookmelders in de gemeenschappelijke delen (aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem)

### **1.40 NUTSVOORZIENINGEN**

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

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

## **ALGEMEENHEDEN**

### **1.41 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

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

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

De bouwpromotor en de architect behouden zich het recht voor om in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om evenwaardig werk te leveren volgens de regels van de kunst en/of deze die hem zouden worden opgelegd door de administratieve overheden.

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

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

Werken en leveringen, welke door de klant of diens aangestelde zelf worden uitgevoerd, evenals supplementaire rechtstreekse bestellingen bij onderbouwpromotors vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor. Werken en leveringen door de klant zelf of door hem aangestelde personen, kunnen uitsluitend uitgevoerd worden tijdens de normale werkuren en nadat de voorlopige oplevering heeft plaats gevonden.

Na de normale werkuren en tijdens de weekends is de werf afgesloten en ontoegankelijk zonder enige uitzondering.

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

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

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

Kunnen NIET uit de overeenkomst getrokken worden:

Alle constructieve delen, technische installaties, sanitaire toestellen en delen in aanraking met de gemene delen. De bouwpromotor is niet aansprakelijk voor de schade onder welke vorm dan ook, veroorzaakt aan de kavels tijdens de periode dat de werken, in opdracht van de koper, door derden worden uitgevoerd.

Derden zijn diegenen die noch voor rekening noch in opdracht van de bouwpromotor/verkoper werken en/of leveringen verrichten.

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

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

In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van 500,00 € aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verlengd worden. In geen



geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot aanrekenen van boetes of kosten van de klant tegenover de bouwpromotor.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.42 SUBSIDIES**

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

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

#### **1.43 VERZEKERING**

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

#### 1.44 WIJZIGINGEN

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

te Houthalen-Helchteren, op.....

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

De bouwpromotor,  
Valk&Burg bvba

De klant,

Gert Bellemans

