



**VALK&BURG**  
PROJECTONTWIKKELING

# LASTENBOEK - LUDINACA



## Voorwoord

Dit verkooplastenboek heeft tot doel kopers een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van zowel de binnen- als buitenafwerking van de residentie “LUDINACA”.

Voor het architecturaal ontwerp van de residentie werd beroep gedaan op Adriaan Bijmens van het bureau “Bijmens – Kellens”

Als promotor dragen wij klantentevredenheid hoog in het vaandel: een zorgvuldige selectie van leveranciers, materialen en “sterke merken” maakte deel uit van het intens ontwikkelingsproces van het project, zodat wij als promotor nauwgezet het beoogde kwaliteits- en prestatieniveau kunnen bewaken gedurende de volledige ontwikkeling en bouw van het project.

## Beschrijving van het project

### Ligging

Residentie “Ludinaca” is residentieel ingeplant in het centrum van Lanaken vlakbij het commerciële centrum aan het Molenweideplein. De toegang tot de appartementen en de ondergrondse parkeerruimte zijn te bereiken via de Arkstraat.

### Samenstelling van de residentie

De residentie bestaat uit 4 ruime appartementen en een penthouse, opgericht in een gemeenschappelijke tuin.

Ondergronds worden er 8 autostaanplaatsen georganiseerd, evenals 5 individuele bergingen, aangevuld met de nodige ruimtes voor nutsvoorzieningen (tellerlokalen) en een gemeenschappelijke berging voor onderhoud en afvalbeheer. Er is ondergronds bovendien een ruime collectieve fietsenberging aanwezig.

### Klantenbegeleiding

Valk & Burg staat borg voor een uitstekende begeleiding van haar klanten door eigen klantenbeheer. Het klantenbeheer zorgt voor een begeleiding van de kopers bij persoonlijke inrichting, uitrusting, afwerking en advies van hun toekomstig appartement.

### Duurzaam bouwen

Het bouwproject werd zowel op bouwtechnisch als op architecturaal vlak grondig bestudeerd. De attractieve planopbouw, de binnenindeling, de doordachte keuze van materialen staat borg voor een optimaal comfort en woongenot.

De Vlaamse energieprestatieregelgeving is integraal van toepassing. Het project voldoet aan alle specifieke eisen omtrent isolatie, energieprestatie en binnenklimaat (ventilatie, luchtdichtheid) zodat een energiezuinig gebouw gegarandeerd wordt, inclusief energiecertificaat.

Volgens de geldende EPB-regelgeving zal het project een maximaal E Peil van E20 behalen. Het behalen van het vereiste E-peil is voor Valk & Burg een streven op zich, wat zich zal laten voelen door een laag energieverbruik en het aangename leefklimaat in het appartement.

De EPB-verslaggever berekent via een softwareprogramma de K-waarde en het E-peil van het project. Dit programma wordt ter beschikking gesteld door het Vlaamse Energieagentschap, kortweg VEA en hierin worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Voor elk appartement zal een specifieke berekening gemaakt worden en de mogelijke energiebesparing die eruit volgt. Elke koper ontvangt na voltooiing van het project een attest dat bewijst welk E-peil het appartement heeft behaald na de oplevering. Dit energieprestatie-certificaat wordt opgemaakt door de EPB-verslaggever.

De technieken die wij als promotor hebben gekozen zijn geselecteerd op basis van duurzame overwegingen en een efficiënt beheer en onderhoud. De productie van warmte bestemd voor verwarming en sanitair warm water gebeurt individueel en er wordt een ventilatiesysteem D toegepast. Warmteafgifte gebeurt door vloerverwarming.

### Opmetingsplan – verslag mede-eigendom

Het terrein werd opgemeten door de landmeter-expert die de exacte oppervlakte van het perceel bepaald heeft, zonder dat er echter enige garantie is op de gemeten oppervlakte. Een meer- of minderoppervlakte zal nooit een aanleiding kunnen zijn voor enige prijsaanpassing. De inplanting van het gebouw gebeurt volgens de stedenbouwkundige vergunning en wordt gecontroleerd door de landmeter-expert.

De basisakte wordt opgesteld door de notaris en beschrijft het wooncomplex, de privative en gemeenschappelijke delen ervan en legt de verdeling van de aandelen in de grond en de gemeenschappelijke delen van het wooncomplex vast.

## 0 **ONTWERPTEAM**

ARCHITECT	Adriaan Bijns
INGENIEUR STABILITEIT	Marc Dubin / Dubimax
LANDMETER	Frederik Maris
STUDIE - EPB	GHW bv
BOUWPROMOTOR	Valk&Burg bvba Grote baan 143 bus 1A 3530 Houthalen-Helchteren

# **1 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 bouwplaats schutting 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 nivelleringswerken 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 ongeroerde 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 liftputten, 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 - KB 10.03.1981 - BS 29.04.1981). 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 Wand, 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 prefab 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 ontkoppelingsmat.

### **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 grijs-witte genuanceerde gevelsteen, gecombineerd met enkele omkaderingselementen in een gebroken witte kleur en een antraciet 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.

## **2 DAKWERKEN**

### **2.1 DAKCONSTRUCTIES – TIMMERWERKEN**

De dakconstructie bestaat uit preplaten of welfsels. Deze afhankelijk van studie ingenieur en architect.

### **2.2 DAKBEDEKKING – DAKDICHTING**

2.2.1 PLATTE DAKEN / DAKTERRASSEN (indien van toepassing in dit project)

Platte daken en dichtingswerken aan dakterrassen worden voorzien van een dampsterm laag V3, isolatie, onderlaag V3 en een eindlaag geschikt voor het type dak. (groendak / 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.

#### **2.2.2 GROENDAKEN**

Het dak van bepaalde delen wordt afgewerkt met een extensief groendak. Het groendak wordt opgebouwd uit een drainagemat met filterdoek en daarbovenop het substraat dat ingezaaid wordt. De algemene vergadering van het gebouw is verplicht onderhoud te laten uitvoeren aan de groendaken. Indien zou worden gekozen om zonnepanelen of andere energieopwekkende systemen te plaatsen op de platte daken, wordt geen groendak voorzien onder en rond de technische installaties.

### **2.3 DAKWATERAFVOER**

#### 2.3.1 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.

#### 2.3.2 TAPPEN

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

#### 2.3.3 REGENWATERAFVOERBUIZEN EN HANGGOTEN

Regenwaterafvoeren en hanggoten op de gevel worden uitgevoerd in zink. 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.

#### 2.3.4 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

### **3 BUITENSCHRIJNWERK**

#### **3.1 BUITENSCHRIJNWERK**

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

#### **3.2 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.

#### **3.3 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 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.

#### **3.4 POORT INRIT KELDER**

Onderaan aan de inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt een sectionaalpoort geplaatst. Deze poort zal gekoppeld worden aan het veiligheids- brandalarmsysteem zodanig deze automatisch opent bij rookontwikkeling. De poort wordt geautomatiseerd. Om de poort te openen is aan de buitenzijde een codeklavier voorzien, aan de binnenzijde een drukknop. De handzenders die de toegangspoort bedienen, dienen ook voor de bediening van de poort inrit kelder.

#### **3.5 GARAGEPOORTEN GARAGEBOXEN (indien van toepassing in het project)**

De garageboxen worden afgesloten door middel van een sectionaalpoort met horizontale profilering in een standaard RAL-kleur van de fabrikant. Ten behoeve van de ventilatie worden de poorten mogelijk voorzien van een verluchttingsrooster. De poort kan optioneel geautomatiseerd worden. In dat geval worden ook dezelfde 2 zenders van de toegangspoort geprogrammeerd voor bediening van de individuele poort.

### **3.6 FIETSENSTALLING**

De ruimte voor de fietsenstalling is voorzien in een gemeenschappelijke ruimte in de ondergrondse parkeergarage. Eventuele inrichting van deze ruimte te bespreken met de mede-eigenaren na voltooiing van het project.



## **4 AFWERKING**

### **4.1 MUUR- EN PLAFONDBEPELSTERING**

#### **4.1.1 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.

### **4.2 OPBOUW VLOEREN**

#### **4.2.1 ISOLATIE**

De vloerplaat van het gelijkvloers wordt volledig opgespoten met een EPS laag in een dikte volgens opgave van het EPB verslag, uitgevoerd door een gespecialiseerde firma.

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

#### **4.2.2 GELUIDSISOLATIE**

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

#### **4.2.3 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.

### 4.3 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 niet verrekend in een min prijs.

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.

#### 4.3.1 VLOERTEGELS (leefruimte & andere ruimtes)

Vloeren keramische tegels:

**29,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW** – particuliere aankoopwaarde vloertegels– netto meting (vierkante meter).

Te plaatsen in de opgegeven ruimtes, formaat tot 60x60 cm. Voor kleinere en / of grotere formaten en gerectificeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

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.

Indien gewenst kan er eventueel een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Plinten aan 9,50€ 1m excl btw

Slaapkamers:

Laminaatvloer met een handelswaarde van € 19/m<sup>2</sup> excl btw. Plinten laminaatuitvoering met een handelswaarde van 6€ 1m excl btw.

#### 4.3.2 WANDAFWERKING APPARTEMENTEN (badkamers)

**21,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW** – particuliere aankoopwaarde – met een totale oppervlakte van maximaal 10m<sup>2</sup>.

Te plaatsen . Plaatsing wandtegels verlijmd tegen de cementbepleistering, formaat tot 50x25, 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. Voor alle andere keuzes in formaat of keuze tegel 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.

#### 4.3.3 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.

#### 4.3.4 VLOERTEGELS GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De vloerafwerking van de gemeenschappelijke delen wordt uitgevoerd in een keramische tegel met bijhorende plint. In de kelder wordt geen keramische vloertegel voorzien, hier is de vloerbedekking

#### 4.3.5 TRAPAFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

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

### 4.4 BINNENSCHRIJNWERK

#### 4.4.1 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 veiligheidscilinder. 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.

#### 4.4.2 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.

#### 4.4.3 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.

### 4.5 AFWERK WANDEN MET GYPROC

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

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

### 4.6 BRIEVENBUS

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

### 4.7 TERRASSEN, TUINEN EN TOEGANGEN

4.7.1 De terrassen op het gelijkvloers worden voorzien van keramische terrastegels of betonnen terrasdallen op tegel dragers. Materiaal, kleur en afmeting te bepalen door de bouwpromotor in overleg met de architect.

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

4.7.3 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.

4.7.4 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.

4.7.5 De omgeving voor het gebouw wordt aangelegd, conform het inplantingsplan. De groene zones rondom worden door de bouwpromotor vlak afgewerkt.

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

### 4.8 SCHILDERWERKEN

Voor het schilderen van de bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen en de buitenzijde van de inkomdeuren van de appartementen wordt in overleg met de syndicus en VME op basis van verschillende offertes een budget bepaald. De bouwpromotor zal dit budget voor de schilderwerken overmaken aan de VME die daarna de schilderwerken voor haar rekening laat uitvoeren.

### 4.9 SCHOONMAAK

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

## **5 INRICHTING**

### **5.1 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

Verduyckt Keukens te Bocholt

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 6.636 € EXCL. BTW**

### **5.2 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
- Cevek

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

**VOORZIEN BUDGET 3.990 € EXCL. BTW waarvan 1200€ plaatsingskost uitmaakt**

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.

## **6 TECHNIEKEN**

### **6.1 VENTILATIESYSTEEM**

- 6.1.1 Om tegemoet te komen aan de EPB normen betreffende de ventilatie wordt in het appartement een mechanisch ventilatiesysteem geïnstalleerd, type D met de door het studie bureau opgelegde reductiefactor. 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.
- 6.1.2 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.
- 6.1.3 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.

### **6.2 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 ontvlucht, 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/of douche, dubbele wastafel
	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.

### **6.3 VERWARMINGSINSTALLATIE**

De appartementen worden voorzien van individuele installatie conform EPB verslag

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
* 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.

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

## 6.4 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 zekeringenbord voor de telecominstallaties.

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

### 6.4.1 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 de gemeenschappelijke teller.

### 6.4.2 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. Tenzij het appartement zich op de begane grond bevindt en rechtstreeks toegankelijk is vanop de straatkant. Deze appartementen worden voorzien van een deurbel.

Tijdens de ruwbouwwerken wordt met de projectleider van Valk & Burg of met de elektriciens 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 privaatieve delen worden geen armaturen voorzien, enkel op de terrassen wel.

Hierna volgt het detailoverzicht van de elektrische installatie van de appartementen. Deze configuratie is standaard voor alle appartementen.

### 6.4.3 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

*Extra: in 1 slpk wordt een extra stopcontact en een aansluiting digitale tv voorzien (Coax  
+ UTP)*

Gang 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars.

1 rookmelder op batterijen

Terras 1 lichtpunt (gevel of plafond) met schakelaar.

Private bergruimte in de kelder

1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

1 enkel stopcontact

### 6.5 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. Indien blijkt dat geen PV-panelen nodig zijn om het vereiste E-peil te bereiken, is de bouwpromotor niet verplicht om PV-panelen te plaatsen, de koper kan dit steeds bijkomend voorzien voor eigen rekening.

### 6.6 LIFTINSTALLATIE

Het gebouw wordt uitgerust met een volledige ingerichte liftinstallatie voor minimum 6 personen. Deze lift bediend alle niveaus van de kelder tot de bovenste bouwlaag.

De zichtbare delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn uitgevoerd in inox. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de promotor en de architect, binnen het standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

## **6.7 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
- veiligheidsverlichting in de traphallen en de kelder
- de nodige pictogrammen
- rookroepel in de traphal, gestuurd via centrale en drukknop aan de inkomdeuren
- rookmelders in de gemeenschappelijke delen (aangesloten op gemeenschappelijk branddetectiesysteem) indien vereist in het brandweerverslag.

## **6.8 NUTSVOORZIENINGEN**

De bouwpromotor verzorgt de gehele procedure voor het aansluiten van de nodige nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, kabel distributie 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 aankoop prijs 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.



## **7 ALGEMEENHEDEN**

### **7.1 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.

Wanneer er op bepaalde punten zich tegenstrijdigheden zouden voordoen wordt de volgorde gehanteerd: bepalingen opgenomen in de notariële akte, lastenboek, plannen. Tenzij andersluidende expliciete schriftelijke afspraken.

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 bijbestellingen 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.

De faktuur der meerwerken dienen voor de uitvoering ervan overgemaakt worden aan de bouwpromotor.

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 krimpscheuren 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.

## **7.2 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.

## **7.3 VERZEKERING**

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

#### 7.4 Oplevering en ingebruikname

De voorlopige oplevering van een private kavel kan slechts gebeuren nadat de volledige betaling ervan heeft plaatsgevonden, d.w.z.:

- De overeengekomen prijs voor grond en constructies
- De eventuele supplementen in het kader van koperbegeleiding en aanpassingen
- De aansluitings- en indienststellingkosten van de nutsvoorzieningen
- Registratie en btw
- Notariskosten en de kosten voor het opmaken van de basisakte

De voorlopige oplevering zal plaatsvinden wanneer de private gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden. De promotor zal er zich toe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke betalingen.

De koper mag het appartement niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden. Een inbezitneming van het appartement, zelfs tijdelijk, voor de voorlopige oplevering wordt gelijk gesteld aan een stilzwijgende aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering en de tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de private als de gemeenschappelijke delen.

#### 8 Opkuis

Alle private en gemeenschappelijke lokalen zullen bezemschoon worden opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren etc is ten laste van de koper.

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