



Aannemer & Promotor

Algemeen aannemingsbedrijf
N.V. De Coninck
Kroonstraat 170
3020 Veltem
Tel.: 016/49.99.41
E-mail: bj@de-coninck.be

Architect

Architect Bart Ruymen bvba
Bierbeekstraat 103
3360 Korbeek-Lo
Tel. : 0489 / 50.14.33
E-mail: info@bartruymen.be

Stabiliteitsingenieur

Nescon B.V.B.A.
Ing. Niels Empsen
Leuvensesteenweg 285
3390 Sint-Joris-Winge
Tel.: 0475/30.89.46
E-mail: nescon@telenet.be

Veiligheidscoördinator & EPB-verslaggever

2B|SAFE B.V.B.A.
Tiensesteenweg 129A bus 1
3380 Glabbeek
Tel.: 016/81.01.74
E-mail: info@2bsafe.be

Project Adelhof – BEN woningen

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 Overzicht beschikbare eenheden

DEEL 2 Algemene informatie over het project

DEEL 3 Informatie per eenheid

DEEL 4 Lastenboek

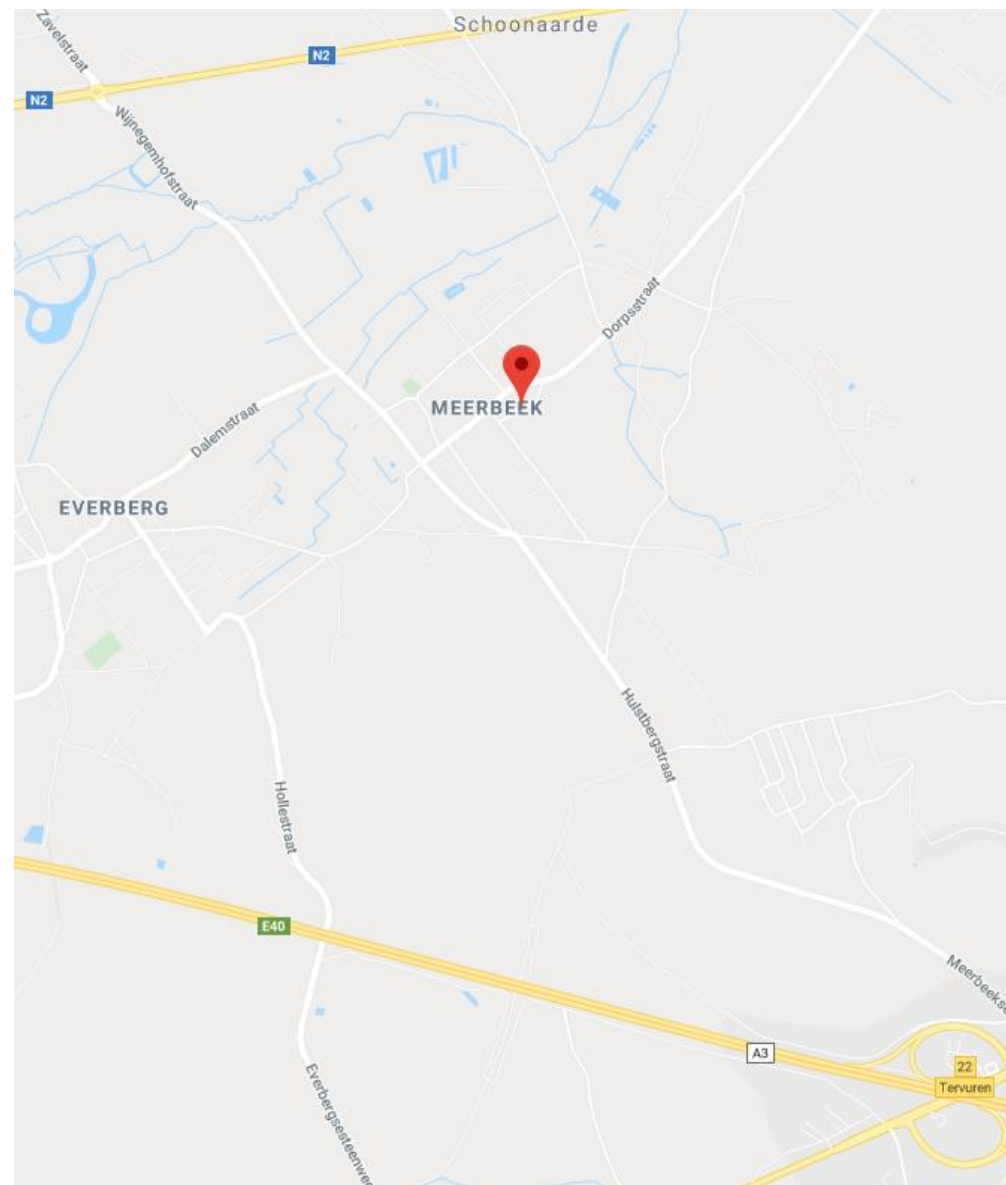
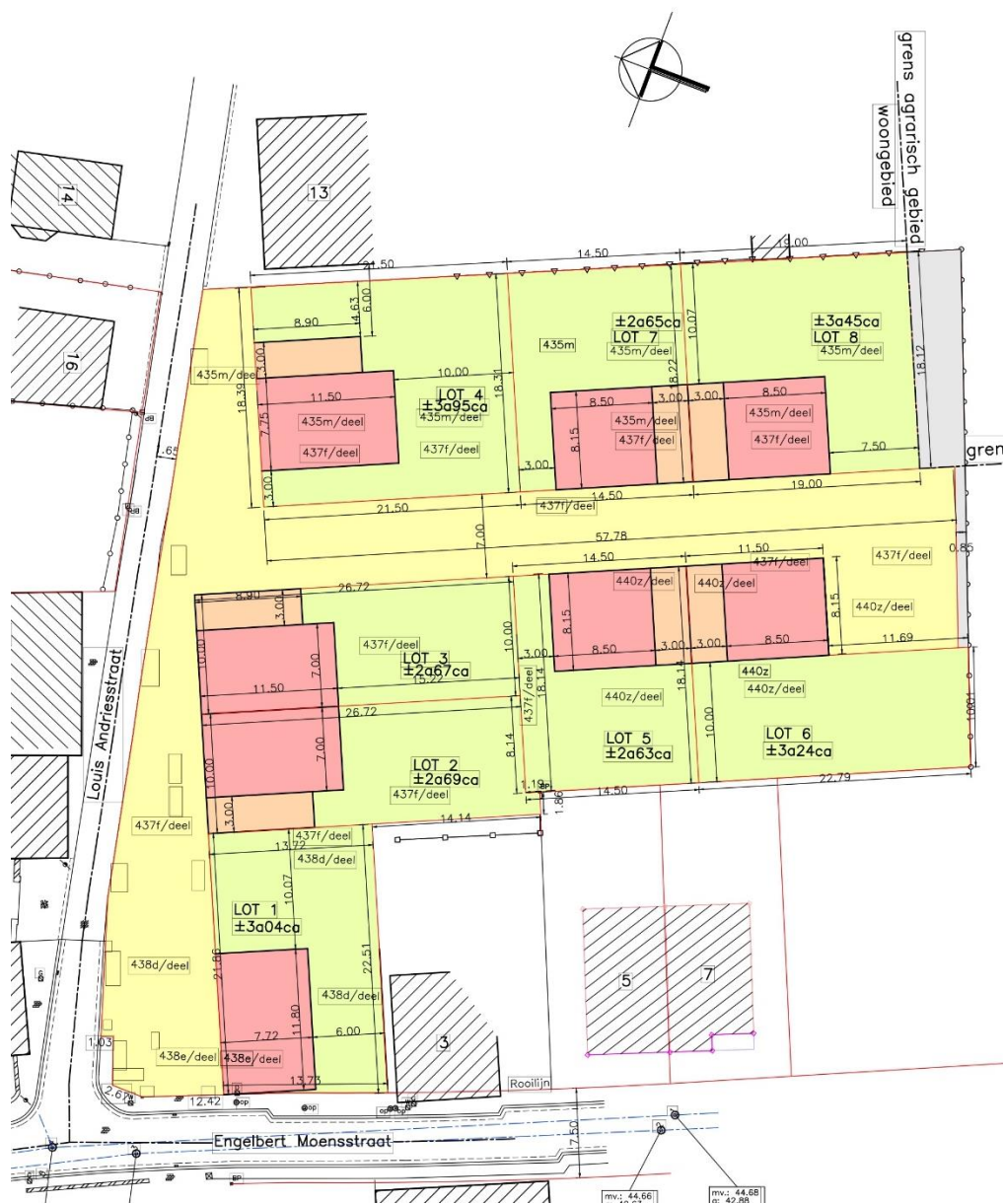
- RUWBOUW
- AFWERKING PRIVATIEVE RUIMTEN
- GOEDKEURING LASTENBOEK



DEEL 1 Overzicht beschikbare eenheden

Project Adelhof te Kortenberg (Meerbeek)

Wooneenheid	Adres	Beschrijving	Oppervlakte Grond	Bruto oppervlakte (zonder carport)
Lot 1	Engelbert Moensstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers) Hellend dak	± 3a 04ca	± 232 m²
Lot 2	Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in halfopen bebouwing met 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers) Hellend dak	VERKOCHT	
Lot 3	Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in halfopen bebouwing met 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers) Hellend dak	VERKOCHT	
Lot 4	Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers) Hellend dak	VERKOCHT	
Lot 5	Zijstraat van Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers	VERKOCHT	
Lot 6	Zijstraat van Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers	± 3a 24ca	± 138 m²
Lot 7	Zijstraat van Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers	VERKOCHT	
Lot 8	Zijstraat van Louis Andriesstraat, Kortenberg (Meerbeek)	Éénggezinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers	± 3a 45ca	± 138 m²





DEEL 2 Algemene informatie over het project

Project: "Adelhof".
 Omschrijving project: Zeer rustige nieuwe verkaveling met 8 nieuwbouwwoningen
 Adres: Engelbert Moensstraat en Louis Andriesstraat te Kortenberg

Ligging.

- Landelijk ligging vlakbij het centrum van Meerbeek. Natuurgebied in de onmiddellijke nabijheid.
- Zeer goede aansluiting van en naar Brussel en Luik via oprit E40.

Oriëntatie.

- De eigentijdse functionele woningen worden ingeplant met hun **leefruimte gericht naar de tuin**.
- **Grote ramen** zorgen voor een lichtrijke woning.
- De variërende inplanting met wisselende raamontwerpen voor een **optimale privacy**.

Inhoud.

- Niveau 0: Inkomhal met gastentoilet, berging en vestiaire
Zithoek, eetplaats en open keuken op tuinniveau met aanpalend terras
- Niveau +1: **3 ruime slaapkamers**, praktische badkamer voorzien van dubbele lavabo, instapdouche en bad en apart toilet
- De woningen van Lot 1, 2, 3 en 4 hebben een hellend dak met **grote polyvalente ruimte** waaronder telkens nog 2 bijkomende kamers kunnen gemaakt worden. Dakramen zijn reeds voorzien.
- Overdekte staanplaats voor auto
- Zone voor E-bikes

Materialen en uitzicht.

- De woningen worden opgetrokken in moderne stijl en uitgevoerd in een strak wit pleisterwerk met zwarte detaillering.
- **Hoog kwalitatief buitenschrijnwerk** (Reynaers profielen)

Technieken.

- Warmtepomp
- Vloerverwarming
- Regenwaterrecuperatie
- Ventilatiesysteem Renson Healthbox 3.0, met afzuiging in slaapkamers.

DEEL 3 Informatie per eenheid

Ééngesinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers LOT 1

Bruto woonoppervlakte woning:	± 232 m ²
Bruto grondoppervlakte woning (zonder carport):	± 91 m ²
Totaaloppervlakte perceel:	± 3a 04ca

De woning bestaat uit 3 niveaus.

Gelijkvloers:

- Inkomhall met toilet, technische berging/wasplaats en ruimte voor vestiaire
- Leefruimte met open keuken, zitplaats en eetplaats

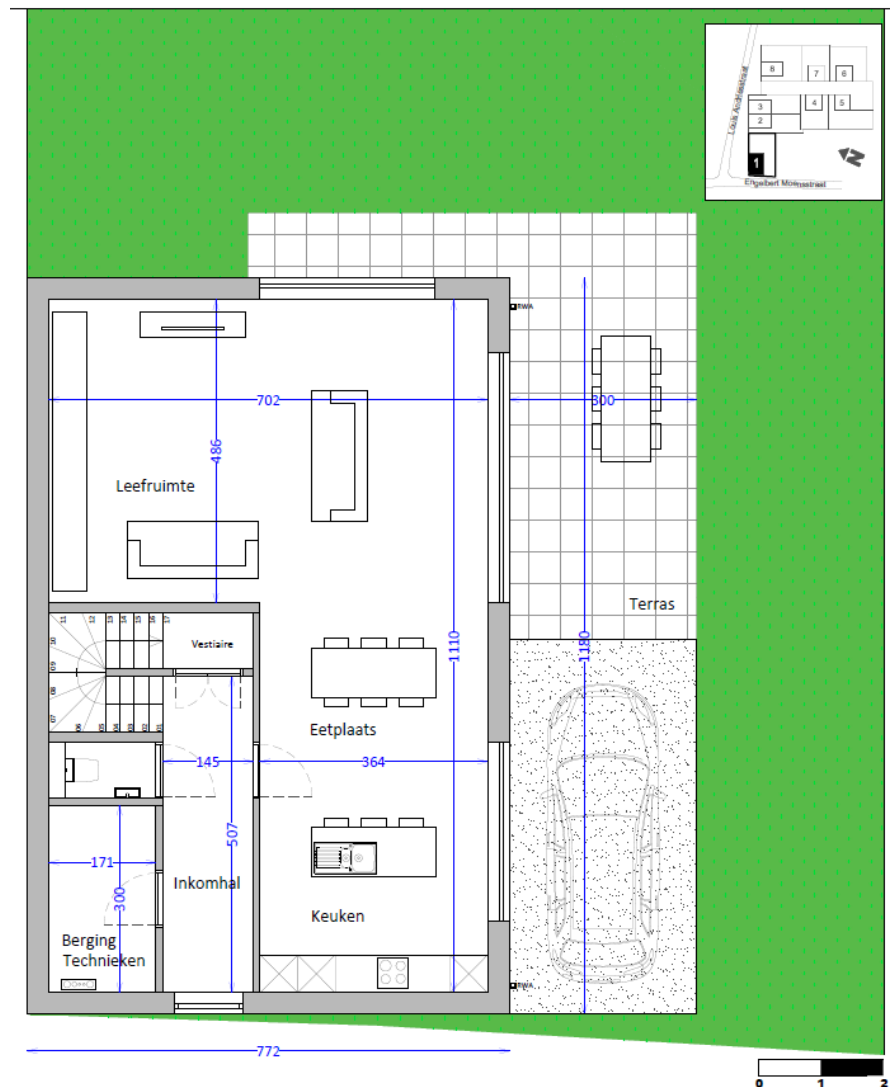
Nivo +1:

- 3 slaapkamers waaronder 1 Master bedroom met dressing
- Badkamer
- Toilet

Nivo +2:

- Polyvalente ruimte waaraan de klant nog zelf een functie kan toewijzen (eventueel 2 slaapkamers)





Woning 1

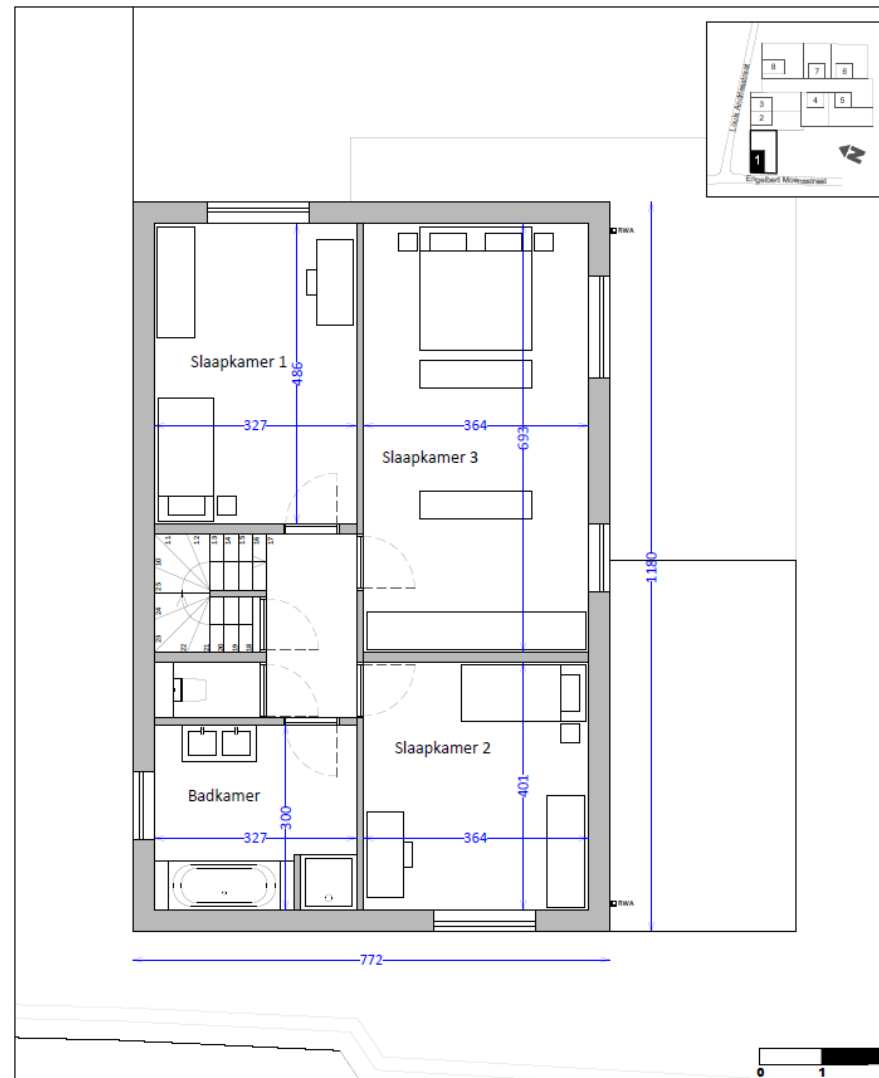
Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, meubilair technieken, materialen en, kunnen onderwerp zijn van een meerprijs die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijhorende offerte met zelfde referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Gelijkvloers

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1/50
O.ref.: 4A.12-1.1.308 Adelhof (Louis Andriessstraat)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Algemeen Tel.: 016/49.99.00
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALGEMEEN AANHOUDEND - ENTREPRENEUR GEMIDDELD



Woning 1

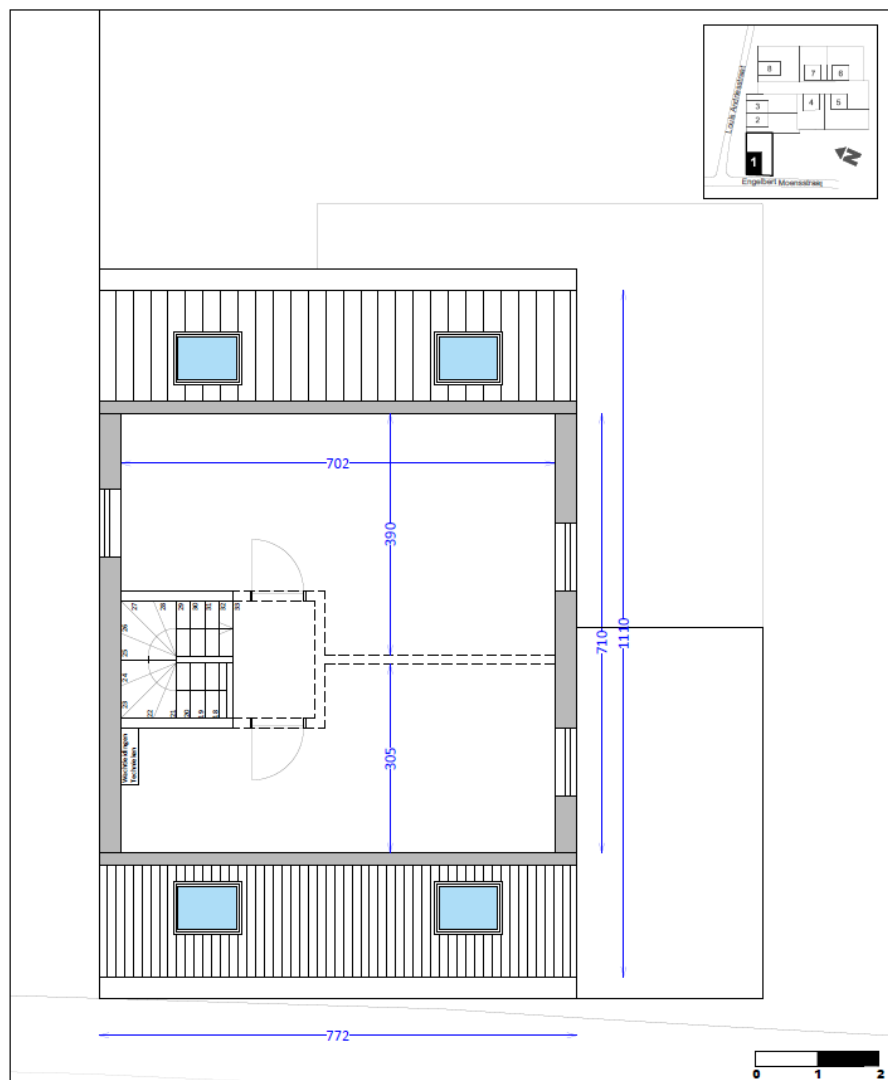
Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, meubilair technieken, materialen en, kunnen onderwerp zijn van een meerprijs die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijhorende offerte met zelfde referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Verdieping +1

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1/50
O.ref.: 4A.12-1.1.308 Adelhof (Louis Andriessstraat)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Algemeen Tel.: 016/49.99.00
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALGEMEEN AANHOUDEND - ENTREPRENEUR GEMIDDELD



Woning 1

Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, meubilair technieken, materialen en, kunnen onderwerp zijn van een meerprijs die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijhorende offerte met zelfde referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Verdieping +2

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1/50
Cl. Ref.: 4A.12-1.1.308 Adelhof (Louis Andrieststraat)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Algemeen Tel.: 016/49.99.00
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALGEMEEN KANDELIER - ENTREPRISE GEBRUIK

Ééngesinswoning in halfopen bebouwing met 3 slaapkamers LOT 2 en 3

Bruto woonoppervlakte woning:	± 241 m ²
Bruto grondoppervlakte woning (zonder carport):	± 80 m ²
Totaaloppervlakte perceel:	± 2a 67ca à 2a 69ca

De woning bestaat uit 3 niveaus.

Gelijkvloers:

- Inkomhall met toilet, technische berging/wasplaats en ruimte voor vestiaire
- Leefruimte met open keuken, zitplaats en eetplaats
- Carport en E-bike zone
- Grote tuin

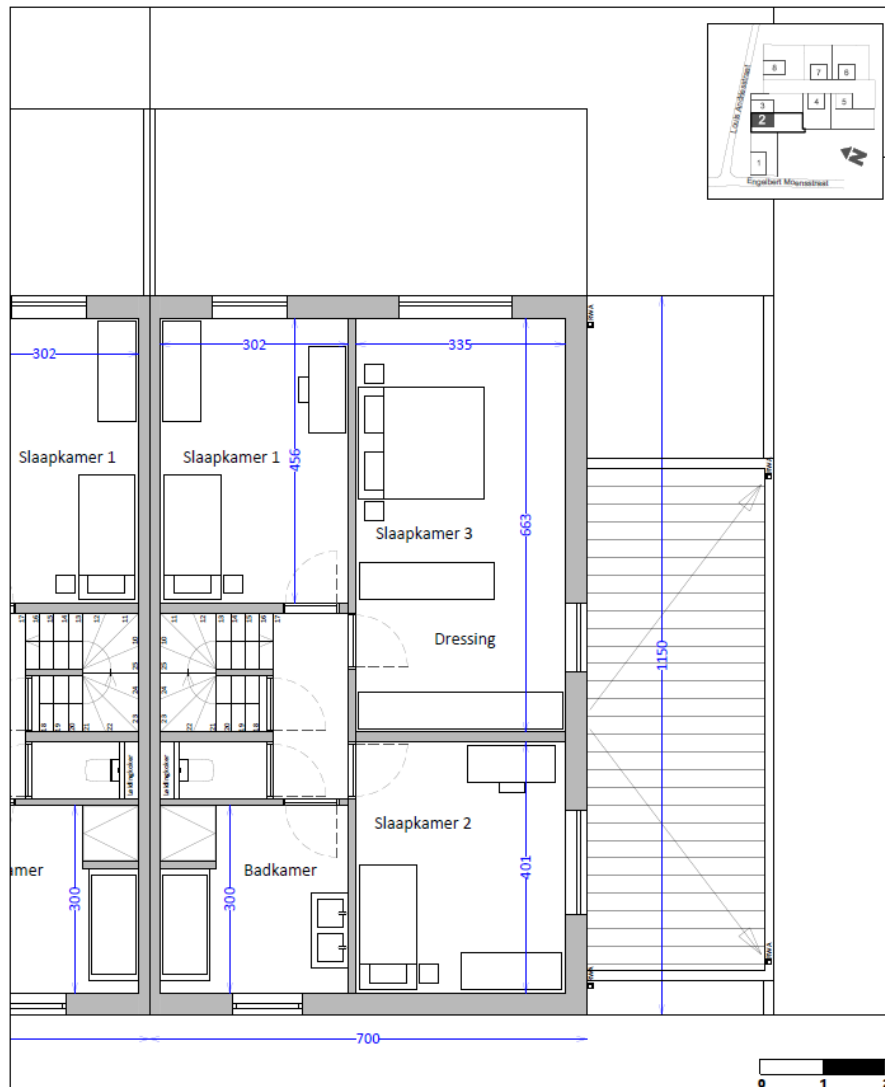
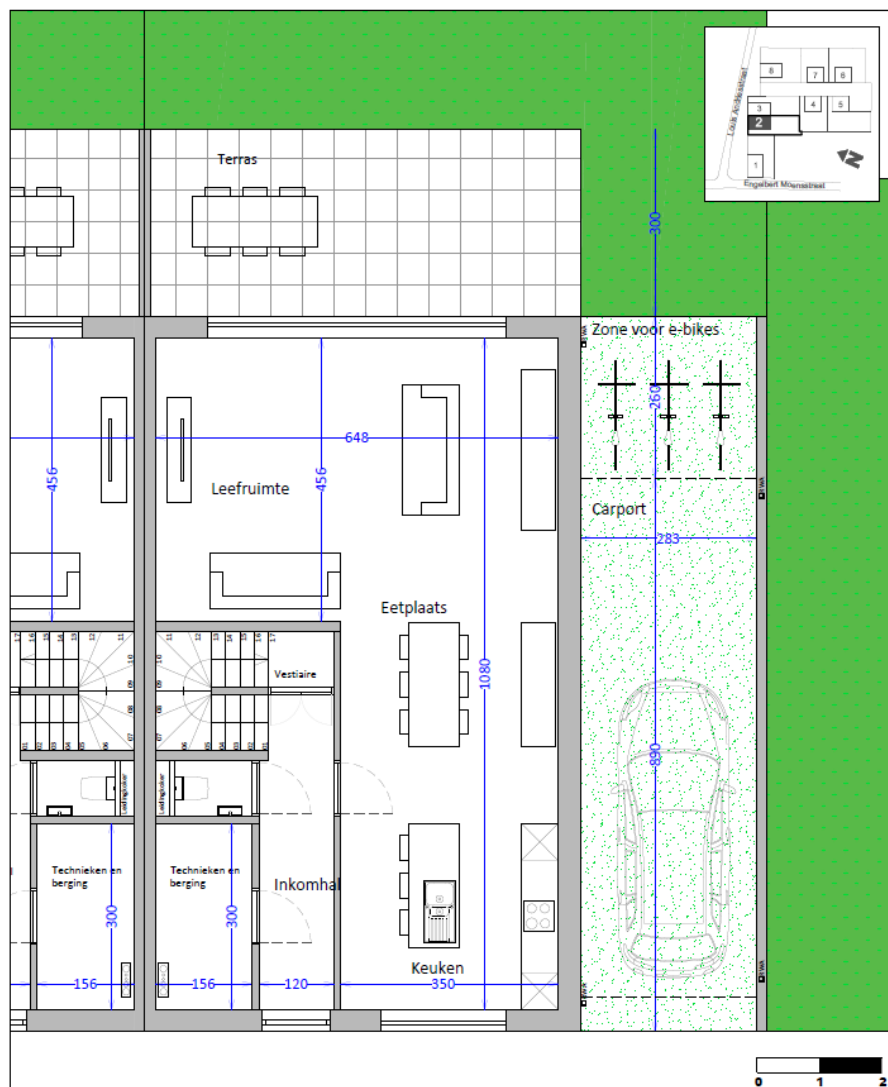
Nivo +1:

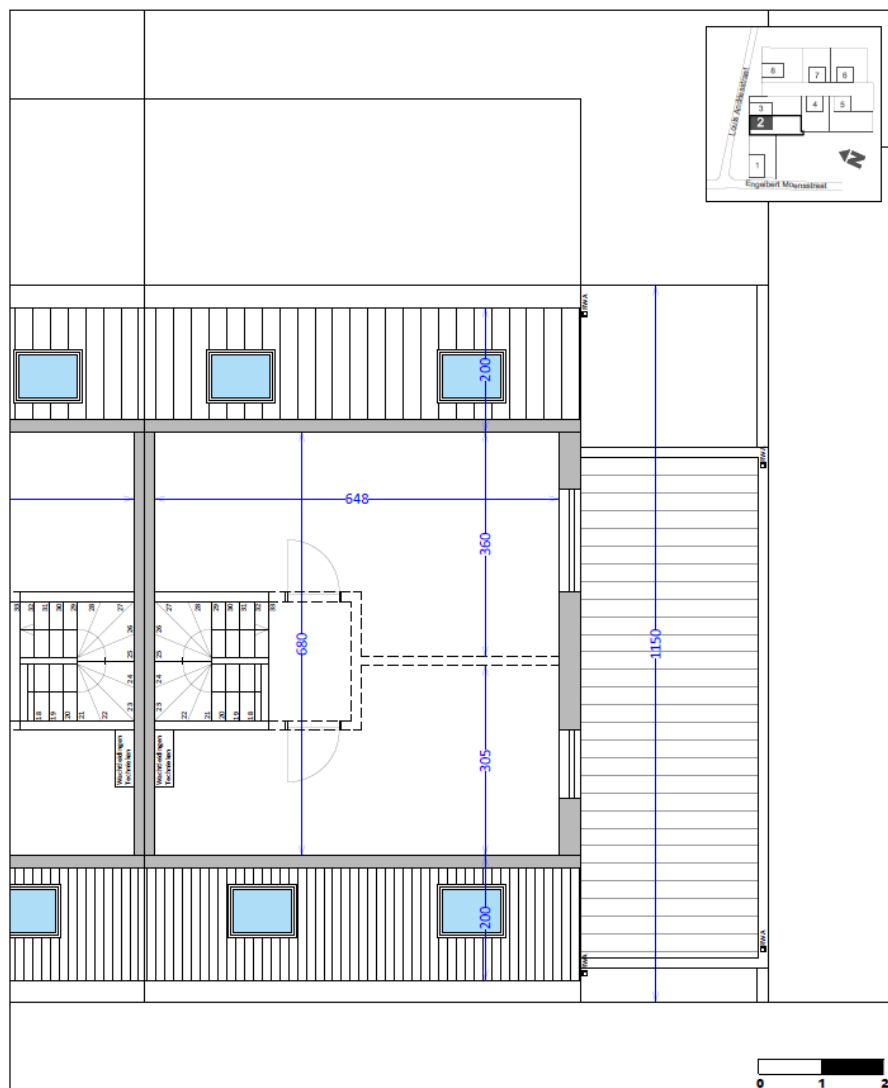
- 3 slaapkamers waaronder 1 Master bedroom met dressing
- Badkamer
- Toilet

Nivo +2:

- Polyvalente ruimte waaraan de klant nog zelf een functie kan toewijzen (eventueel 2 slaapkamers)







Woning 2

Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, materiaal technieken, materialen en kunnen onderwerp zijn van een meerjarige die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijhorende offerte met zeldse referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Verdieping +2

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1:250
O.Ref.: AA.12-1.1.308 Adelhof (Louis Andrieststraat)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Afgemeten Tel.: 016/49.01.83
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALTERNATIEF AANBIEDINGEN • INNOVATIEVE OPLOSSINGEN

Ééngesinswoning in open bebouwing met 3 slaapkamers LOT 4

Bruto woonoppervlakte woning:	± 267 m ²
Bruto grondoppervlakte woning (zonder carport):	± 89 m ²
Totaaloppervlakte perceel:	± 3a 95ca

De woning bestaat uit 3 niveaus.

Gelijkvloers:

- Inkomhall met toilet, technische berging/wasplaats en ruimte voor vestiaire
- Leefruimte met open keuken, zitplaats en eetplaats
- Carport en E-bike zone
- Grote tuin

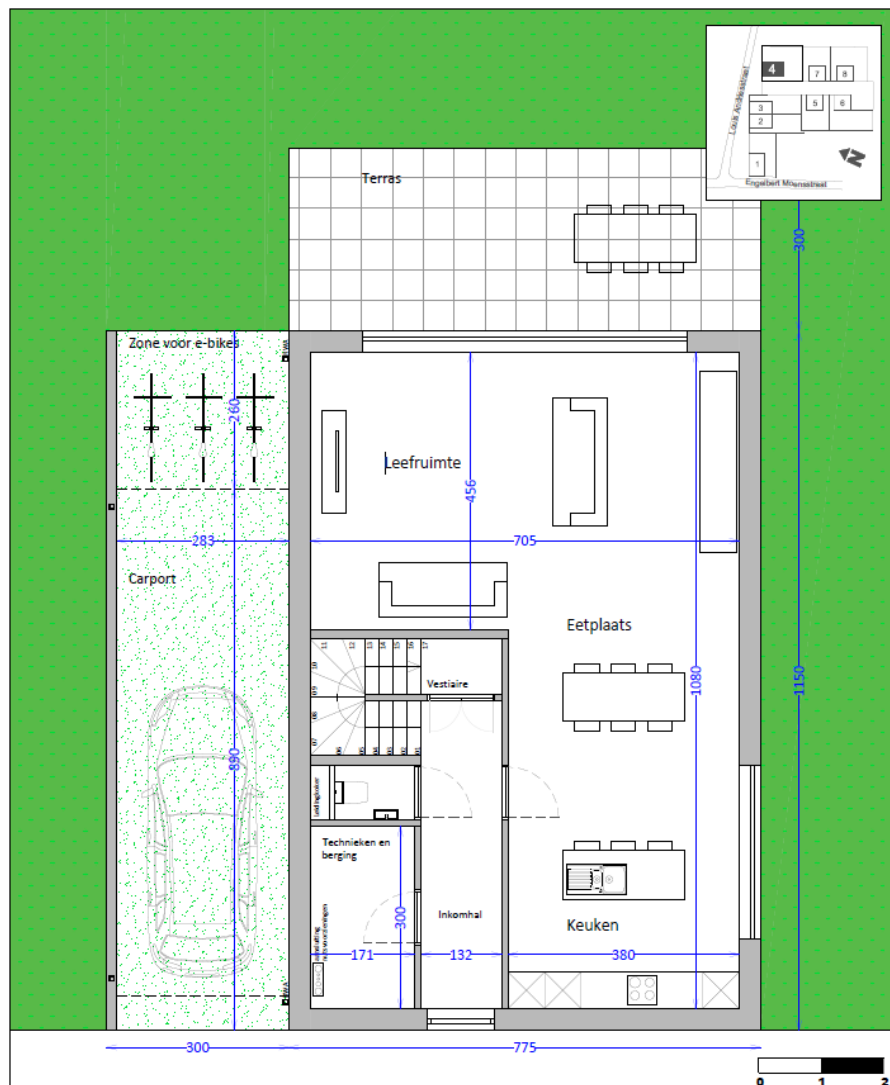
Nivo +1:

- 3 slaapkamers waaronder 1 Master bedroom met dressing
- Badkamer
- Toilet

Nivo +2:

- Polyvalente ruimte waaraan de klant nog zelf een functie kan toewijzen (eventueel 2 slaapkamers)





Woning 4

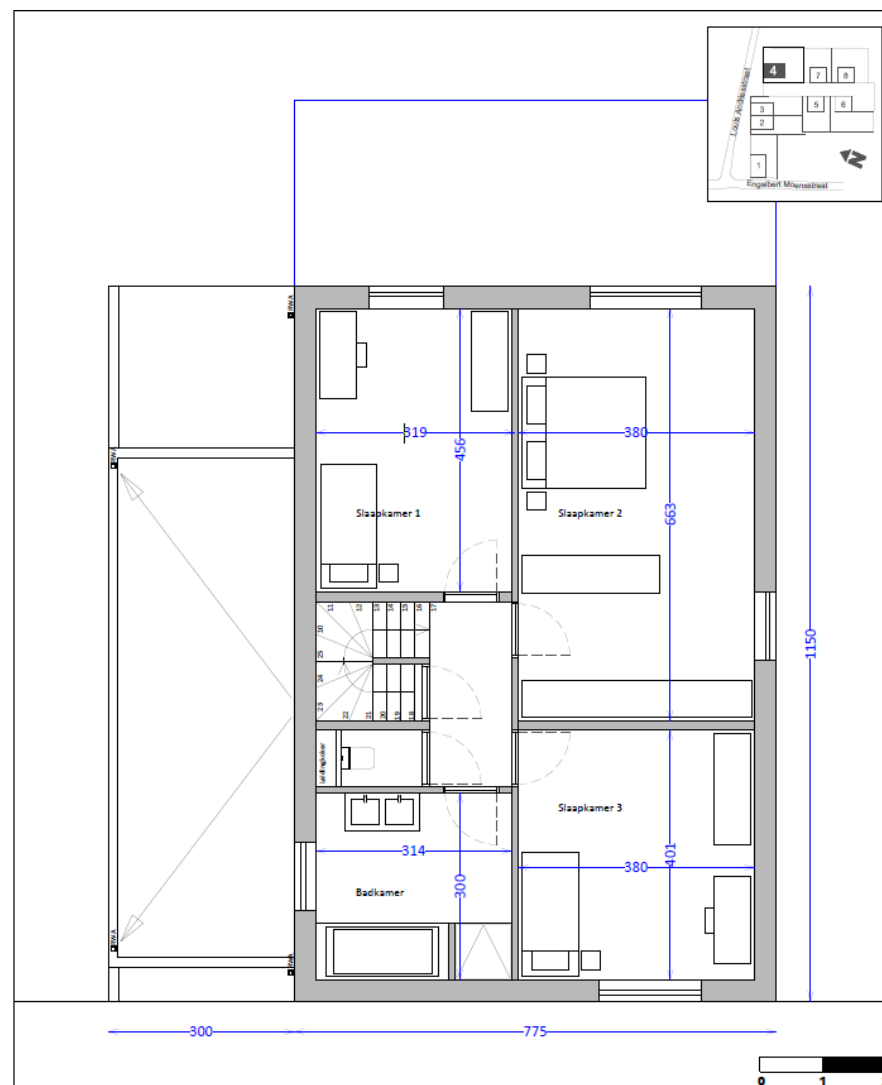
Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, meubilair technieken, materialen en kunnen onderwerp zijn van een meerprijs die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijhorende offerte met zelfde referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Gelijkvloers

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1/50
O.bet.: 4A.12-1.1.308 Adelhof (Louis Andrieststraat)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Algemeen Tel.: 016/49.00.00
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALGEMEEN AANBEVELING - ENTERPRISE ONBEVOLD



Woning 4

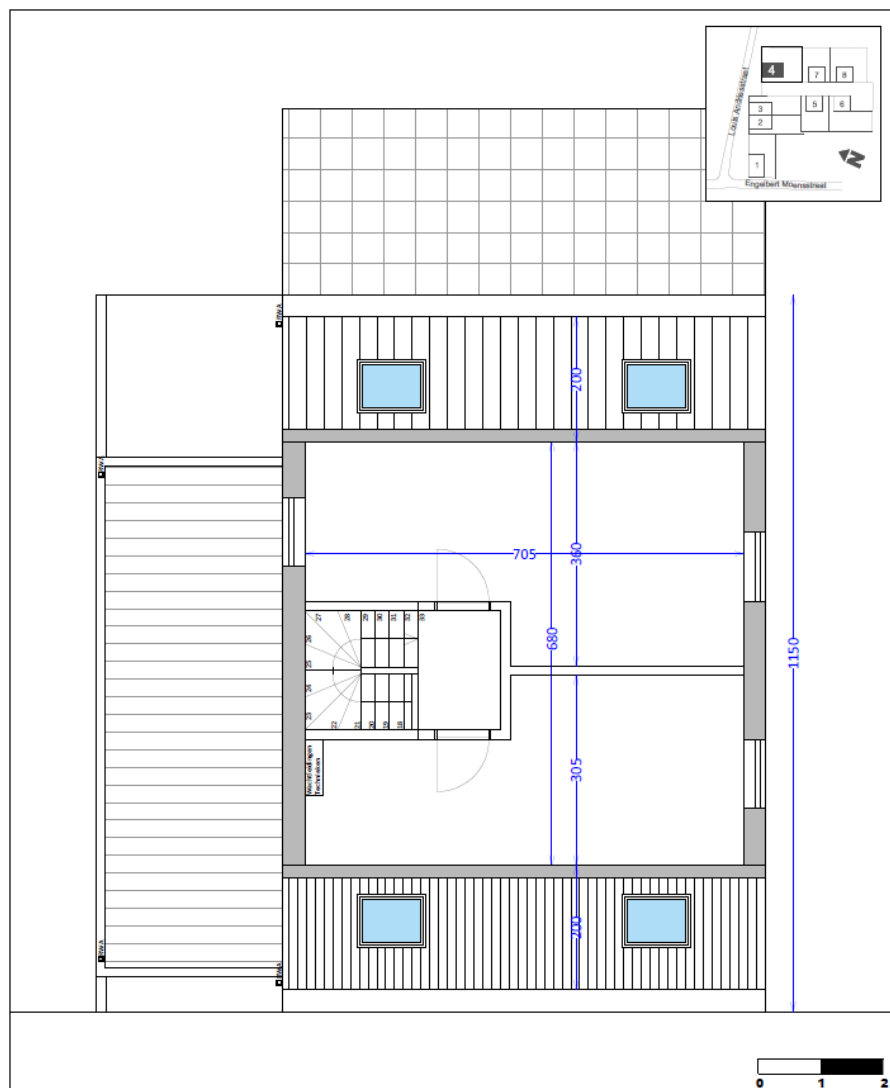
Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, meubilair technieken, materialen en kunnen onderwerp zijn van een meerprijs die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijhorende offerte met zelfde referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Verdieping +1

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1/50
O.bet.: 4A.12-1.1.308 Adelhof (Louis Andrieststraat)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Algemeen Tel.: 016/49.00.00
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALGEMEEN AANBEVELING - ENTERPRISE ONBEVOLD



Woning 4

Bepaalde van op de plannen vermelde constructies, materiaal technieken, materialen en kosten onderwerp zijn van een meerprijs die mogelijk nog dient goedgekeurd te worden. Voor meer info hieromtrent verwijzen we naar de bijbehorende offerte met zelfde referentie, hierin vindt u meer details betreffende deze zaken.

Project: Adelhof Meerbeek Plan: Verdieping +2

Datum: 04.11.2019
Schaal: 1/50
O.bef.: 4A.12-1.1.308 Adelhof (Luis Andriessing)
Revisie: 000

Kroonstraat 170, 3020 Veltem
Algemeen Tel.: 016/49.00.00
Fax: 016/49.01.83
E-mail: www.de-coninck.be

DE CONINCK
ALGEMENE AANVERKOPING | ENTREPRISE GENERALE

Ééngesinswoning in halfopen bebouwing met 3 slaapkamers LOT 5, 6, 7 en 8

Bruto woonoppervlakte woning:	± 138 m ²
Bruto grondoppervlakte woning (zonder carport):	± 69 m ²
Totaaloppervlakte perceel:	± 2a 63ca tot ± 3a 45ca

De woning bestaat uit 2 niveaus.

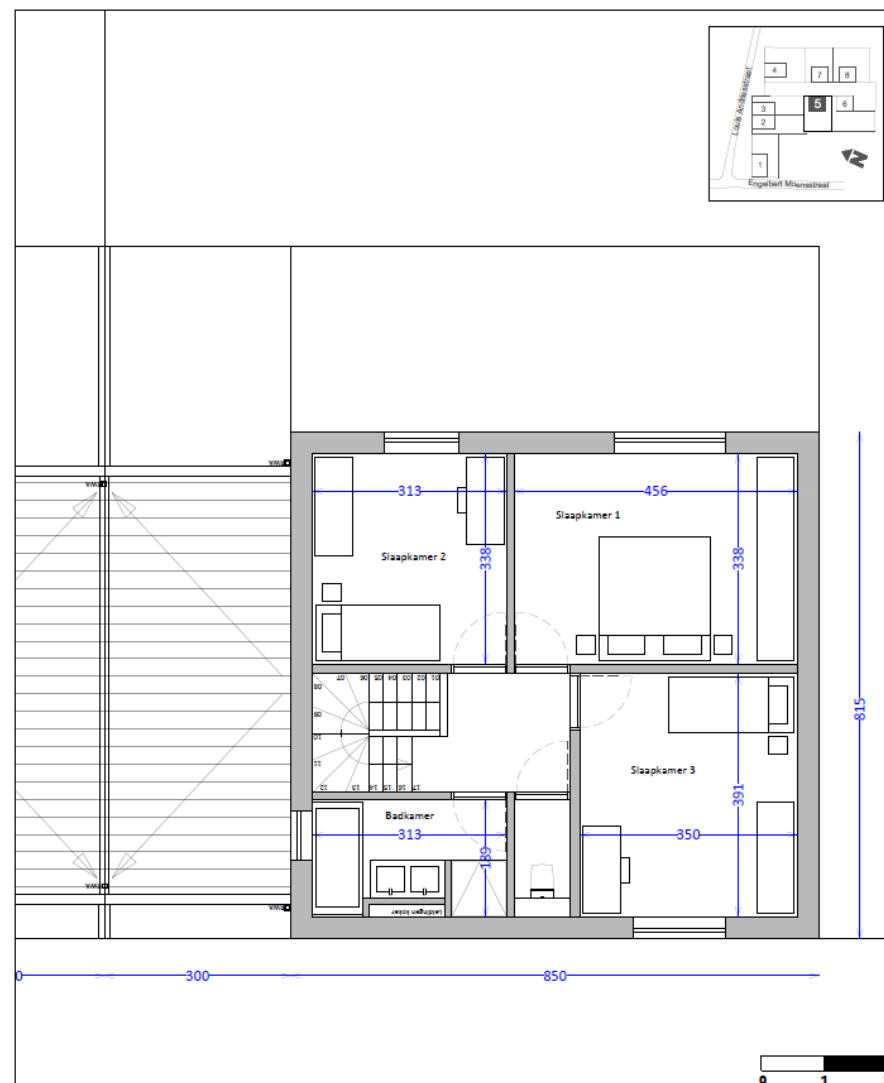
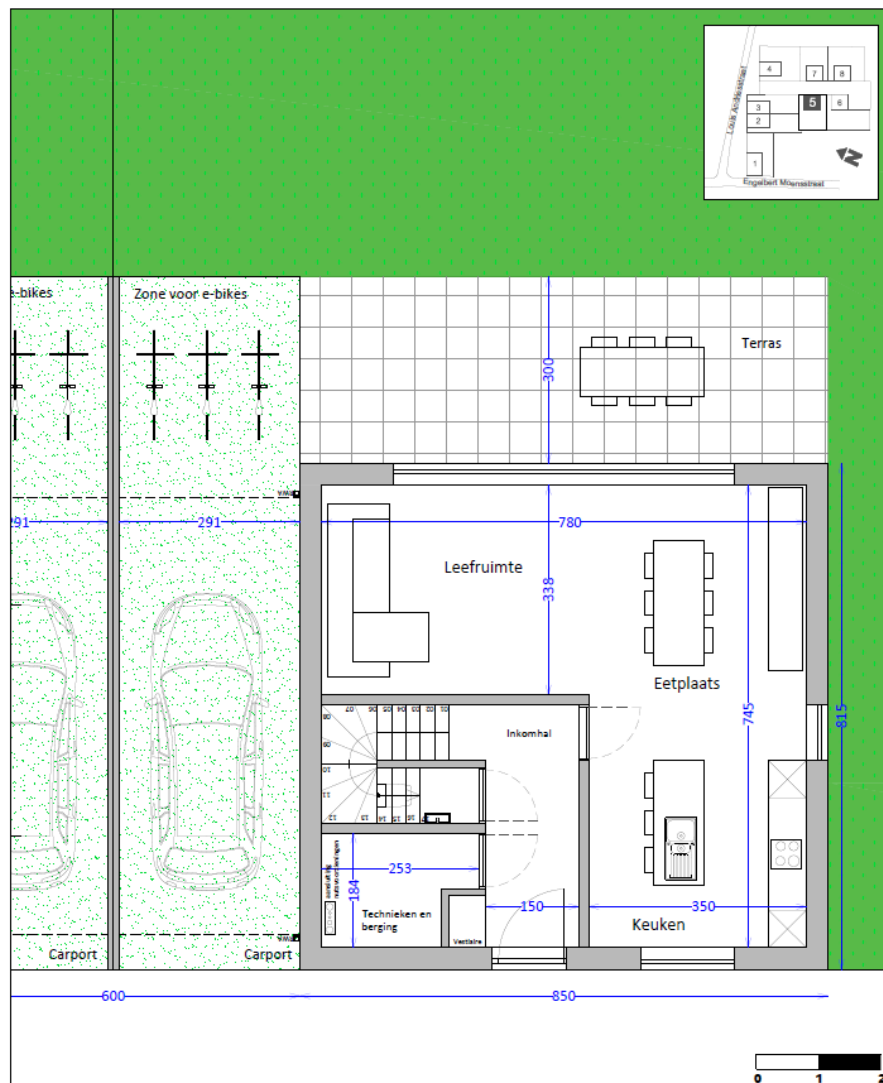
Gelijkvloers:

- Inkomhall met toilet, technische berging/wasplaats en ruimte voor vestiaire
- Leefruimte met open keuken, zitplaats en eetplaats
- Carport en E-bike zone
- Grote tuin

Nivo +1:

- 3 slaapkamers waaronder 1 Master bedroom met dressing
- Badkamer
- Toilet





Budgetten voorzien voor afwerkingsmaterialen:**A - Binnenschrijnwerk:**

- Binnendeuren schilderklaar:
- Sluitwerk van binnendeuren

budget: 287,00 €/stuk

budget: 47,00 €/deur

B – Bevloering:

Tegels: André Celis, Kolonel Begaultlaan 83, 3012 Wilsele (Leuven), tel. 016/62.97.00

- Standaard vloertegels: ABK Ivory, Silver, Grey en Q Ceram Beton Light Grey, Mig Grey en Dark Grey 60x60 cm
- Bijhorende keramische plinten op basis van keuze tegel

budget H.W. 25,00 €/m²

budget H.W. 8,00 €/lm

Gelamineerd parket: Vanderpoorten Interieur, Onze-Lieve-Vrouwestraat 61, 2800 Mechelen, tel. 015/42.24.01

niet standaard voorzien, prijs op aanvraag

Materiaalprijsen zijn exclusief plaatsing.

Supplement plaatsing bijkomende m² tegels of gelamineerd parket45,00 €/m²**C - Muurbekleding:**

Tegels: André Celis, Kolonel Begaultlaan 83, 3012 Wilsele (Leuven), tel. 016/62.97.00

- Standaard wandtegels: AC Stone mat en blinkend wit 30x60 cm

budget H.W. 20,00 €/m²**D – Verlaagde plafonds:**

Verlaagde plafonds indien noodzakelijk zijn voor het wegwerken van technische leidingen en verluchtingskanalen zijn inbegrepen. Deze kunnen onder meer voorzien zijn in de bergingen, WC's, badkamers, en eventueel nog andere plaatsen. In het technisch lokaal wordt geen verlaagd plafond voorzien.

Indien we op vraag van de klant extra verlaagde plafonds dienen te voorzien, zal hiervoor eerst door de klantenbegeleider een specifieke offerte ter goedkeuring worden voorgelegd.

Wij proberen maximaal om de leidingen in de betonnen vloerplaat in te werken.



E – Inrichting keukens, kasten en tabletten:

Keuken door klantenbegeleider van De Coninck op maat uit te werken.

Budget voor de keukens

Lot 1 & 4: 12210,00 €

Lot 2, 3, 5, 6, 7 en 8: 11640,00 €

Voorzien is een standaardpakket met een tablet in composiet of gelijkwaardig en een inox spoelbak met afdruipblad, een ééngreepsmengkraan en elektrische apparaten van Siemens te kiezen uit de iQ300-reeks voor dampkap (recirculatie), kookplaat (inductie), vaatwasser, combi-oven en koelkast.



F - Sanitaire inrichting:

Budget sanitair materiaal via Van Marcke: 5311,21 € (toestellen + meubilair). Deze prijs omvat alle aankopen van sanitair materiaal (2 wc's, handwasbakje voor wc gelijkvloers, sanitair meubilair, douche, bad, uitgietsbak in de technische ruimte met 3 kranen (Regenwater, Warm en Koud stadswater).

Alle vermelde prijzen excl. BTW

DEEL 4 Lastenboek**1. RUWBOUW**

- 1.0. ALGEMENE BEPALINGEN
- 1.1. UITGRAVINGEN EN FUNDERINGEN
- 1.2. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES
- 1.3. ISOLATIELAGEN
- 1.4. RIOLERING
- 1.5. OPGAAND METSELWERK
- 1.6. GEWAPEND BETON
- 1.7. GEVELBEKLEDING
- 1.8. DAKBEDEKKING
- 1.9. REGENWATERAFVOER
- 1.10. PLEISTERWERKEN
- 1.11. AKOESTISCHE EN THERMISCHE ISOLATIE
- 1.12. BUITENSCHRIJNWERK
- 1.13. GLASWERKEN
- 1.14. DORPELS
- 1.15. PLINTEN

1.0. ALGEMENE BEPALINGEN

A - Plannen en lastenboek

De kwaliteit en het concept van de woningen zijn vast, de verkoper kan echter op eigen initiatief en te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen in die mate dat de principes, het concept en de hoogwaardigheid van het project niet geschaad worden en dit omwille van stabiliteits- of technische redenen.

De verkoopplannen van de woonentiteit welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de overeenkomst tot verkoop. Voor wat de afwerking van de woonentiteiten betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen.

De woning wordt afgewerkt (niet geschilderd) opgeleverd en verkocht aan de koper. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein. De kleine verschillen welke eventueel 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 richtmaten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten door de verkoper zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

B – omschrijving materialen:

Alle gebruikte materialen beantwoorden aan de hoogste kwaliteitsnormen. De constructie is stevig opgevat en er wordt uitsluitend gewerkt met eerste kwaliteitsmaterialen. In de ruwbouw en de afbouw worden deze gekenmerkt door het Benor-label waar mogelijk. De afwerkingmaterialen kunnen vooraf in de showrooms bekeken worden. Voorafgaand aan dit hoofdstuk vond men per woning een overzicht van de te kiezen materialen terug met de waarden per eenheid die ze vertegenwoordigen. Hierna vindt u een uitgebreide omschrijving terug van de gebruikte materialen voor alle fasen van het project. De hoge eisen qua afwerking en kwaliteit garanderen aan de koper op termijn een maximale meerwaarde van zijn belegging.

C - Inbegrepen in de prijs en ten laste van de aannemer:

- Het grondonderzoek, funderingen, ruwbouw en afwerking van de woning.
- Erelonen architect en ingenieurs: De erelonen van architecten en ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, zal voor de aanpassing van de plannen een supplementair ereloon gevraagd worden. Kostprijs zal voorafgaand meegedeeld worden.
- Het postinterventiedossier wordt bij de definitieve oplevering overhandigd en is ten laste van de verkoper.

D - NIET inbegrepen in de prijs en ten laste van de kopers:

- Onkosten, notaris, taksen toepasselijk op de verkoopwaarde van de woning aan de geldende tarieven, meer bepaald de registratierechten en BTW en dit conform en mits naleving van de toepassingsvoorwaarden van Tabel A, rubriek XXXI van Koninklijk Besluit nr. 20 tot vaststelling van de tarieven van de BTW.

E - Nutsvoorzieningen:

Alle aansluitings- en installatiekosten van de technieken zullen rechtstreeks aan de koper worden doorgerekend. Het leveren en plaatsen van de meters en het in dienst stellen van water-, gas-, elektriciteit-, tv-distributie-, telefoon- en rioolaansluitingen zijn niet in de prijs inbegrepen en blijven ten laste van de kopers, elk voor zijn woning en elk voor zijn aandeel in de gemeenschap indien van toepassing. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in deze kosten voldoen. Een ruwe schatting van de kostprijs van de aansluitingen zijn: 1000,00 € voor gas en elektriciteit, en 1500,00 € voor de aansluiting van de riolering.

Om te grote zettingen te voorkomen en ook bij mogelijkheid van schade tijdens vorstperiode aan de reeds geplaatste leidingen en installaties, heeft de aannemer het recht om de verwarming op laag regime op te starten. De hiermee samenhangende (verbruiks)kosten zijn ten laste van de kopers/eigenaars.

F - Wijzigingen door de verkoper:

De verkoper heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, studiebureaus of de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de verkoper meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de verkoper 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 afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

G - Wijzigingen door de koper:

Wanneer de koper om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen aan dit tussen de koper en de aannemer afgesproken bestek en dit enkel voor de afwerking van zijn eigen woonentiteit, kan dit slechts in die mate dat de aannemer en de architect/ingenieur hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten zelf (of door derden) werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering).

Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen en de eventueel hieruit voortvloeiende termijnsverlenging. Deze elementen worden bepaald door de aannemer en zullen schriftelijk aan de koper voor aanvang van de werken, worden meegedeeld.

H- Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

Tijdens de ganse duur van de werken wordt de bouwplaats afgesloten door middel van een voorlopige omheining.

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer of de architect of van een vertegenwoordiger van het verkoopkantoor. Dit houdt eveneens in dat de koper de bouwplaats niet op eigen initiatief mag of kan betreden. Ook tijdens het weekend of vakantiedagen, is de bouwplaats niet toegankelijk voor bezoekers en de kopers.

De bezoekers moeten zich in elk geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer/verkoper wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

I - Weerverletdagen

Weerverlet of onwerkbare dagen zijn dagen waarop het gedurende 2 uur of meer sneeuwt of regent of wanneer de temperatuur om 7 uur in de ochtend lager of gelijk is aan 0°C. Waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc.... Wanneer door verschillende regenverletdagen of vorstverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. De weerverletdagen hebben een verlenging van de opleveringstermijn tot gevolg. Deze opleveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen. Voor het verifiëren van de weerverletdagen wordt gebruik gemaakt van de tabellen van het KMI.

1.1. UITGRAVINGEN EN FUNDERINGEN

Alle uitgravingen, noodzakelijk voor het volbrengen van het project (funderingen, onderschoeiingen, eventuele uitgravingen voor een kelder) zijn voorzien in de huidige aanneming. De bouwput moet gedurende de tijd nodig voor het bouwen van de fundering droog gehouden worden. De aannemer is vrij het systeem toe te passen dat hij verkiest. De juiste diepte der uitgravingen zal opgegeven worden door de ingenieur, volgens voorafgaandelijk grondonderzoek en controleproeven. Alle funderingen zullen uitgevoerd worden in gewapend beton tot op de vaste grond, zoals voorgeschreven door het studiebureau. De aannemer is vrij in zijn keuze van systeem van onderzoek en toegepast systeem van uitvoering. Uitgravingen voor riolering, onderzoekspotten, sceptische putten, regenwaterputten, etc., evenals mogelijke onderschoeiingswerken, stutwerken en draineringswerken zijn ook in deze post vervat. Aansluitend op het "Algemeen reglement op de elektrische installatie" (KB 10.3. 1981), verschenen in het staatsblad op 20.4.'81) wordt een aardingslus onder de funderingen van de omtrek van het gebouw aangebracht.

1.2. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

Alle nieuwe ondergrondse constructies in aanraking met de grond zullen uitgevoerd worden in gewapend beton en betonblokken. De werken zullen uitgevoerd worden conform het advies van het studiebureau stabiliteit.

1.3. ISOLATIELAGEN - WATERHUISHOUDING

Alle nodige slabben en isolatielagen zijn waar mogelijk voorzien, zowel tegen opstijgend vocht door capillariteit als tegen de vochtigheid die zich door graviteit in de spouwen zou kunnen manifesteren. Nieuwe kelderwanden in aanraking met de grond zullen waar nodig waterwerend behandeld worden. Deze uitvoeringen (cementerij, ea.) mogen niet en zelfs niet gedeeltelijk doorboord of doorbroken worden door de toekomstige eigenaars. Dit om de goede werking ervan te vrijwaren.

1.4. RIOLERINGEN

De rioleringen zullen uitgevoerd worden volgens de stedelijke reglementen en voorschriften. Ze zijn uit te voeren in Benor PVC leidingen met toepassing van alle bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken, spuitstukken, toezichtkleppen, enz... De buizen mogen geen enkel gebrek vertonen en mogen in geen geval geplooid worden. Hiervoor zijn steeds de speciale hulpstukken te gebruiken. Er worden toezichtspotten voorzien op de plaatsen waar dit noodzakelijk blijkt cf. de uitvoeringsplannen van de architect.

Alle woningen worden voorzien van een regenwaterput met voorfilter en regenwaterpomp waardoor hergebruik van regenwater mogelijk gemaakt wordt. Er worden minstens 2 aftappunten voorzien per woning. De inhoud van de regenwaterput wordt bepaald in functie van de grootte van het dakoppervlak en bedraagt 5000 liter. De overloop van de regenwaterput wordt op de gemeenschappelijke infiltratieput aangesloten. Het overtollige regenwater wordt eerst naar deze put geleid om de infiltratie in de bodem te maximaliseren. De overloop van deze infiltratieput wordt op de openbare riolering aangesloten. Deze uitvoering is volledig cf. de bouw- en verkavelingsvergunning.

Na afwerking van de woningen zal per woning een as-built rioleringsplan in het PID geplaatst worden.

1.5. OPGAANDE STRUCTUUR

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige kolommen, balken en lintelen uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieurbureau. De architectuurplannen zijn wat dit betreft zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes kunnen worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en stabiliteitsplannen. Berekeningen, ontwerp, fabricage, montage en oppervlaktebehandeling gebeuren overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften.

Alle dragende en niet-dragende wanden in de woningen worden uitgevoerd in porotherm dryfix. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ontdubbelde muur van porotherm dryfix met ertussen een akoestische isolatie type ISOVER Party-Wall of minstens gelijkwaardig.

In de eerste twee jaren na uitvoering van de werken en de zetting van het gebouw kunnen in porotherm dryfix, gyprocwanden, vloerconstructies en op de overgang tussen verschillende materialen kleine scheurtjes of barstjes optreden. Deze scheurtjes zijn eigen aan het gebruik van deze materialen en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Ze zijn eenvoudig weg te werken/te dichten/op te kitten bij de volgende schilderbeurt. Aangezien dit type van scheurtjes geen verband houdt met een stabiliteitsprobleem, maar eigen is aan de karakteristieken van de materialen en hun toepassing, valt dit niet binnen de 10-jarige aansprakelijkheidsgarantie (scheurtjes en barstjes zijn maximum 5mm breed).

1.6. GEWAPEND BETON

Voor het gewapende beton zijn de voorschriften uit de laatste editie van de NBN bindend voor de aannemer. Het moet beantwoorden aan de hoogste eisen van goed en degelijk werk. Alle betonwerken moeten daar waar de werkomstandigheden dit toelaten, strak, loodrecht en waterpas worden afgeleverd. Het dient vermeld te worden dat beton krimpt bij uitharding en dat er omwille van deze krimpspanningen haarscheurtjes kunnen ontstaan die geen invloed hebben op de stabiliteit. Alle gaten en uitsparingen in het beton welke noodzakelijk zijn in verband met de afvoerleidingen, waterleidingen, enz. zijn door de aannemer te maken volgens de aanduidingen welke tijdens de uitvoering der werken gegeven worden. De bewapening zal volkomen in overeenstemming uitgevoerd worden met de plannen en borderellen van het studiebureau. De bewapening moet op afstand van de bekisting worden gehouden met behulp van speciale afstandshouders, zodanig dat een correcte betondekking verzekerd is.

Voor het gewone betonwerk (niet zichtbaar) is de aannemer vrij de bekistingwijze toe te passen die hij verkiest, hetzij een geprefabriceerde stalen bekisting, hetzij een traditionele houten bekisting. Hij is echter gehouden ze zuiver loodrecht en waterpas te stellen, (enkel daar waar de werkomstandigheden dit toelaten). Voor de uitvoering der niet zichtbaar blijvende vlakken kan gebruik gemaakt worden van ruwe bekisting die dient verwijderd te worden na verharding van het beton.

1.7. GEVELBEKLEDING

De gevels worden uitgevoerd in lichtgrijze shadow grey van MBI in wildverband verwerkt met zichtbare galva metselwerk ondersteuning boven de ramen en deuren.

1.8. DAKBEDEKKING

Hellende daken: zwarte leien

Platte daken: Bovenop platte daken wordt een hellingschape aangebracht met minimaal 1cm helling per lopende meter om de nodige afwatering te verzekeren. Daarboven bevindt zich een dampscherm en PUR-isolatie van 16 cm dikte. Tot slot wordt een waterdichting (EPDM-folie of gelijkwaardig) aangebracht. Dakkolken en noodspuwers worden voorzien waar nodig. Dakranden worden voorzien van geschikte profielen voor het afwerken van de dakdichting.

1.9. REGENWATERAFVOER

De regenafvoerleidingen worden voorzien volgens de aanduidingen op het plan van de architect. Kleur zwart of antraciet.

1.10. PLEISTERWERKEN - BASISAFWERKING

Alle gemetste binnenmuren en plafonds worden vlak gepleisterd en schilderklaar opgeleverd.

Oneffenheden zijn eigen aan het systeem, ze zijn onvermijdbaar. Onder “vlak” en “schilderklaar” dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, kitten, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan. Ook het afkitwerk dient door de schilder voorzien te worden.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren of voorgespannen welfsels, en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer vertonen.

Het pleisterwerk zal beantwoorden aan de tolerantie en afwerking volgens het WTCB voor normaal pleisterwerk. Optisch kan er wel een lichte doorbuiging (bij breedvloerplaten) of lichte opbolling (bij voorgespannen welfsels) zijn van de zolderingen. Dit is eigen aan de bouwmethode.

Polyvalente ruimte: onderzijde dak en de buitenmuren zijn in het kader van de winddichtheid afgewerkt met pleisterwerk en/of gyproc en natuurlijk de nodige dampschermen.

1.11. AKOESTISCHE EN THERMISCHE ISOLATIE

A - Akoestische isolatie:

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ontdubbelde muur van porotherm dryfix of gelijkaardig met ertussen een akoestische isolatie van 4 cm minerale wol.

In de scheidingsmuren zullen geen buizen worden ingewerkt.

B - Thermische isolatie:

Alle buitenmuren, hellende en platte daken en vloerplaten boven volle grond worden dermate thermisch geïsoleerd om in hun geheel te beantwoorden aan de EPB-eisen. De thermische isolatie in de spouw zal een gemiddelde dikte hebben van 14 cm. cf. de eisen van de EPB-coördinator. Bovenop de funderingsplaat zal gespoten PUR geplaatst worden met een gemiddelde dikte van 12 cm.

1.12. BUITENSCHRIJNWERK

Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminium driekamer profielen in een kleur naar keuze van de architect (kleur voor dit project : Ral 7021). De gebruikte Reynaers-profielen zijn van goede kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water en wind volgens de huidig geldende normen. Zij zullen bovendien bestand zijn tegen al de normale atmosferische invloeden. De ramen zijn waar nodig voorzien van verluchttingsroosters type invisivent. De voordeur wordt voorzien van een meerpuntssluiting met inbraakwerende veiligheidscilinder.

1.13. GLASWERKEN

De beglazingen zijn uit te voeren in 3-dubbele isolerende beglazing met een K-waarde van maximaal 0,6 W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken volgens de Belgische norm. Al het dubbel glas zal vakkundig opgespannen en geplaatst worden in speciale rubberprofielen of afgekit worden door middel van een siliconenvoeg. Waar nodig blijkt en volgend uit de EPB-studie, wordt glas met een verhoogde zonneweringsfactor gebruikt. Alle glaspertijen tot beneden worden uitgevoerd in veiligheidsglas cf de regelgeving hieromtrent.

Wij vestigen de aandacht op het probleem van de door de kopers op te hangen gordijnen die onvakkundig geplaatst worden zodat dit kan leiden tot thermische schokken in het dubbel glas. Hierdoor kan er na enige tijd breuken of damp in het glas ontstaan.

1.14. DORPELS

Alle ramen en alle buitendeuren worden, langs de buitenzijde, voorzien van een dorpel in blauwe hardsteen.

1.15. PLINTEN

Onder het gevelmetselwerk ter hoogte van het maaiveld worden plinten voorzien van 30 cm hoog en 5 cm dikte. Deze staan 1,5 cm achteruit t.o.v. het gevelmetselwerk vlak.

2. AFWERKING PRIVATIEVE RUIMTEN

- 2.1. VLOEREN en PLINTEN
- 2.2. MUURBEKLEDINGEN
- 2.3. PLAFONDS
- 2.4. BINNENSCHRIJNWERK
- 2.5. TRAPPEN en TRAPLEUNINGEN
- 2.6. INRICHTING KEUKEN
- 2.7. SANITAIRE INRICHTING
- 2.8. VERWARMINGSINSTALLATIE
- 2.9. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
- 2.10. VENTILATIESYSTEEM
- 2.11. SCHILDERWERKEN DER PRIVATIEVE DELEN
- 2.12. DIVERSE
- 2.13. BUITENAANLEG
- 2.14. OPLEVERING

Het volgende wordt hierbij opgemerkt:

Zowel wat betreft vloer- en wandbekleding, sanitaire installaties als binnenmeubilair worden in het lastenboek specifieke materialen vermeld. Dit heeft als doel de klant meer concreet te kunnen informeren over de kwaliteit van de afwerkingen. Toch moet hierbij vermeld worden dat het hier nooit gaat over verplicht te gebruiken materialen. De klant heeft wat betreft vloer- en wandbekleding, sanitaire installaties, opbouw binnenschrijnwerk en meubilair totale vrijheid om een interieur op maat samen te stellen.

Om dit mogelijk te maken is een klantenbegeleider aangesteld die u wegwijs zal maken in de mogelijkheden met betrekking tot interieurafwerking. Verder werden toonzalen aangesteld die een zeer ruim aanbod aan afwerkingsmaterialen kunnen presenteren, zodat de klant direct geïnformeerd wordt omtrent wat vandaag allemaal op de markt is met betrekking tot vloer- en wandbekleding, sanitaire installaties, etc. Deze toonzalen worden op voorhand uitgebreid geïnformeerd over dit project.

2.1. VLOEREN EN PLINTEN

2.1.1 DEKVLOEREN EN TOEBEHOREN

De dekvloeren worden standaard uitgevoerd in een cementchape. Deze chape zorgt voor het wegwerken van leidingen en zal voldoende dik en, waar nodig, gewapend uitgevoerd worden. Alle dekvloeren zijn geplaatst waar nodig conform de nodige akoestische en thermische isolatie norm.

2.1.2. STANDAARDVLOEREN

Inkomhal	Keramische tegels
Keuken	Keramische tegels
Bergruimtes	Keramische tegels
Leefruimtes	Keramische tegels
Nachthal	Keramische tegels
Toiletten	Keramische tegels
Badkamers	Keramische tegels
Slaapkamers	Keramische tegels
Polyvalante ruimte (indien van toepassing)	Geen chape of vloerafwerking voorzien (met uitzondering van het nachthalletje op niveau zolder)
Trapbekleding	Keramische tegels (tot op niveau zolder)

Keramische tegels: standaard vloertegels ABK Level Ivory, Silver, Grey, Q Ceram Beton Light Grey, Mid Grey en Dark Grey 60x60 cm of vrij te kiezen bij een leverancier door ons aangeduid voor een budget van H.W. 25,00 €/m². Merk op, er worden geen minprijzen toegekend op de budgetten voor tegels. Indien de koper een goedkopere tegel uitkiest bij de leverancier, vervalt het budget hiervoor. Supplementaire prijzen worden berekend op basis van de verschillen in handelswaarde en de netto-oppervlakte van de lokalen verhoogd met minimum 10% snijverlies. Andere plaatsingsmethodes en afwijkende maten (t.o.v. 60x60 cm) kunnen aanleiding geven tot meerprijzen.

Meerprijzen worden steeds berekend door de klantenbegeleider en voorgelegd aan de klant ter goedkeuring.

De klant kan zonder meerprijs overschakelen naar LVT Parket (PVC).

2.1.3 PLINTEN

Daar waar een keramische tegel wordt geplaatst, worden bijhorende keramische plinten voorzien. In geval een niet-standaard keramische tegel wordt gekozen, is er een budget van 8,00 €/lm beschikbaar voor een keramische plint aangepast aan de gekozen tegel. De voegen tussen keramische plinten en tegels worden in bijpassende kleur opgekit. Uitzettingsvoegen ten behoeve van de vloerverwarming worden eveneens afgekit in bijpassende kleur.

Daar waar gelamineerd parket wordt geplaatst, worden schilderplinten in waterwerende MDF voorzien. Deze kunnen achteraf door de schilder afgewerkt worden. Deze afwerking is niet inbegrepen in de basis. De voegen tussen de MDF plinten en het parket worden niet afgekit om de werking van het hout mogelijk te maken.

2.1.4 DORPELS

De overgangen tussen verschillende vloerbekledingen worden afgewerkt met een overgangsprofiel of een soepele voeg indien gewenst.

2.1.5. BINNENRAAMTABLETTEN

Daar waar ramen niet doorlopen tot op het vloerniveau, zal een binnenraamtablet in composiet voorzien worden, kleur te kiezen door klant. Aan deuren en schuiframen wordt standaard een dorpel voorzien in blauwe hardsteen aan de buitenzijde. Aan de binnenzijde wordt de vloerbekleding tot tegen de ramen en deuren aangelegd.

2.2. MUURBEKLEDINGEN

2.2.1 PLEISTERWERKEN

Binnenbepleisteringen worden standaard uitgevoerd met gipspleister. Alle wanden worden klaargemaakt opdat de schilder de eind plamuur laag kan plaatsen.

2.3.2 WANDBEKLEDING NATTE CELLEN

Standaard worden in de natte cellen keramische tegels voorzien op de natte delen van de muren, nl. douches kamerhoog en rondom het bad een band van ± 60 cm hoog. Deze worden uitgevoerd met onze standaard keramische tegels AC Stone mat en blinkend wit 30x60 cm. Indien gewenst, kan de klant een andere tegel kiezen bij een leverancier door ons aangeduid voor een budget van H.W. 20,00 €/m². Merk op, er worden geen minprijzen toegekend op de budgetten voor tegels. Indien de koper een goedkopere tegel uitkiest bij de leverancier, vervalt het budget hiervoor. Indien de keuze dit budget overschrijdt, worden prijsverschillen berekend op basis van de verschillen in handelswaarde en de netto-oppervlakte van de muren verhoogd met 10% snijverlies. Andere plaatsingsmethodes, afwijkende maten (t.o.v. 60x60 cm of 60x30 cm) en extra m² wandtegel kunnen aanleiding geven tot meerprijzen. Waar nodig worden hoeken met een aluminium hoekprofieltje afgewerkt om een mooie afwerking te bekomen.

2.3. PLAFONDS

2.3.1 PLEISTERWERKEN

Binnenbepleisteringen worden standaard uitgevoerd met spuitpleister. Alle plafonds worden klaargemaakt opdat de schilder de eind plamuur laag kan plaatsen.

2.3.2 GIPSKARTON PLAFONDS

Verlaagde plafonds in gipskarton kunnen voorzien worden daar waar kanalen voor ventilatie en andere technieken tegen het plafond dienen bevestigd te worden. Er wordt gebruik gemaakt van een gipskartonnen beplating bevestigd aan regelbare, speciale metalstud plafondprofielen. Deze plafonds worden klaargemaakt opdat de schilder de eind plamuur laag kan plaatsen.

Valse plafonds worden enkel voorzien indien noodzakelijk om leidingen te verbergen. Technische leidingen worden maximaal in of op de betonnen vloerplaat weggewerkt.

2.4. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn standaard draaideuren met bladhoogte 2,115m bestaande uit halfvolle deurpanelen (tubespaan of gelijkwaardig). De deurbladen worden voorgelakt afgeleverd en kunnen geschilderd worden door de klant. Tevens wordt een standaard te schilderen deuromlijsting voorzien, alle beslag (sloten, scharnieren, sleutels) in inox (metallic grijs van kleur) en een L-vormige inox deurkruk met ronde slotrozetten. Draaideuren worden standaard voorzien van een slot met binnendeur sleutel met uitzondering van de wc-deuren. Deze worden voorzien van een vrij/bezet-slot.

Indien er schuifdeuren voorzien zijn op de plannen ondertekend bij aankoop, is de standaard hiervoor min of meer gelijk aan deze van de draaideuren voor wat betreft bladhoogte, deuromlijsting en materialen. Schuifdeuren worden standaard voorzien van een glijrail bovenaan de deur die wordt afgekast met MDF. Op schuifdeuren worden geen sloten voorzien. Deze worden uitgerust met een handgreep.

Vestiairevoorziening:

De zone onder de trap wordt afgeschermd door 2 corpus deuren in melamine plaatmateriaal, niet afsluitbaar.

Conform de EPB-berekening wordt een spleet van de minimaal opgelegde waarde onder de deur(en) in kwestie voorzien.

Vast meubilair wordt standaard niet voorzien met uitzondering van de keuken en het badkamermeubilair. Deze worden behandeld onder 2.6 en 2.7.

2.5. TRAPPEN en TRAPLEUNINGEN

De trapconstructies binnen in de woning bestaan uit betonnen trappen waarvan de op- en aantrede bekleed wordt met een keramische tegel waarop dezelfde voorwaarden en budgetten van toepassing zijn als op de wand- en vloertegels. Er worden plinten op de treden voorzien. De tegels op de aantreden worden afgerond.

De trapleuningen worden waar mogelijk uitgevoerd als een laag gemetst muurtje dat gepleisterd wordt samen met de overige binnenmuren.

2.6. INRICHTING KEUKEN

2.6.1 KEUKENMEUBILAIR

De keukeninrichting omvat levering en plaatsing van een volledig geïnstalleerde keuken volgens een detailtekening opgemaakt door de klantenbegeleider na overleg met de klant. Alle keukenkasten zijn op maat gemaakt in ons eigen atelier.

Globaal is de keuken standaard opgebouwd als volgt:

Type wandmeubel: kastcorpusen zijn afgewerkt in witte melamine of gelijkwaardig op spaanplaat en afgeboord met kunststof. De zichtbare delen zullen tevens afgewerkt worden in melamine of gelijkwaardig (kleur kan gekozen worden uit de basisstalenboek dat kan ingekeken worden bij de klantenbegeleider). Muurbekleding kan optioneel gekozen worden door de klant, alsook keukens met een andere afwerking (gelakt MDF, mat of hoogglans, ...). Andere afwerking op maat wordt uitgebreid besproken met de klantenbegeleider.

Tabletten zijn uitgevoerd in composiet of gelijkwaardig

Type eilandmeubel (in sommige woningen mogelijk niet voorzien): kastcorpusen zijn afgewerkt in witte melamine of gelijkwaardig op spaanplaat en afgeboord met kunststof. De zichtbare delen zullen tevens afgewerkt worden in melamine of gelijkwaardig (kleur kan gekozen worden uit de basisstalenboek dat kan ingekeken worden bij de klantenbegeleider). Andere afwerking op maat wordt uitgebreid besproken met de klantenbegeleider.

De keuken is in de basis uitgerust met 1 ladeblok voor kookpotten en bestek. Verder worden gewone kasten met draaideuren voorzien. De handelswaarde van de keuken, inclusief toestellen en plaatsing, werd reeds eerder vermeld per woning. Indien zich wijzigingen voordoen in het aanbod van de fabrikant plaatmaterialen, heeft de bouwheer het recht een ander, gelijkwaardig wat betreft kwaliteit en budget, materiaal te plaatsen.

Als voorbeeld hieronder een mogelijke standaard indeling.

2.6.2 KEUKENTOESTELLEN

De keuken omvat een basisset voor de keukentoestellen van Siemens reeks IQ300, spoelbak en kraanwerk. Type en model kunnen later gespecificeerd worden in overleg met de klantenbegeleider. Volgende toestellen zijn steeds inbegrepen:

- Keukenmengkraan
- Spoelbak
- Dampkap (recirculatie)
- Inductie kookplaat
- Geïntegreerde koelkast
- Geïntegreerde vaatwasser
- Combi-microgolfoven (met grill)

Merk op: Indien gewenst kan de keuken volledig hertekend worden in overleg met de klantenbegeleider op basis van de smaak en wensen van de klant. Wijzigingen zijn mogelijk gaande van aangepaste kleuren en materialen tot aangepaste keukentoestellen. Uitvoering zal pas plaatsvinden na goedkeuring van het nieuwe voorstel door middel van offerte door beide partijen. Indien de klant bijkomende toestellen wenst, moet eveneens rekening gehouden worden met extra kosten wat betreft aan- en afvoerleidingen, elektrische voorzieningen, etc. Realisatie van het meubilair gebeurt in het atelier van firma De Coninck, wat ons zeer flexibel maakt betreffende het keuzepallet.

2.7. SANITAIRE INRICHTING

2.7.1 LAVABOMEUBILAIR

De lavabomeubels worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen. Indien de klant opteert voor op maat gemaakt meubilair, wordt het ontwerp uitgebreid besproken met de klantenbegeleider. Uitvoering vindt in dat geval slechts plaats na goedkeuring van het finale ontwerp per offerte door beide partijen.

2.7.2 SANITAIRE TOESTELLEN

Alle aanvoerleidingen in de woningen worden uitgevoerd in kunststof. Elke woning heeft zijn persoonlijke meter voor het waterverbruik. Afvoerleidingen worden steeds uitgevoerd in PE (Geberit of gelijkwaardig), temperatuurbestendig en geschikt voor sanitair afvoerwater. Voor de bepaling van de prijs categorie werd rekening gehouden met degelijk kraanwerk en toestellen. Ze worden voorzien volgens aanduiding op de plannen. De lijst met sanitaire toestellen staat hieronder vermeld. De gekozen toestellen kunnen bekeken worden in de showroom van Van Marcke in Zaventem en kunnen ook, grotendeels, teruggevonden worden in de catalogus of op de website van Van Marcke.

Merk op: Het is mogelijk dat bepaalde van onderstaand vermelde toestellen niet staan ingetekend op de grondplannen. Voorzien is steeds wat ingetekend werd op de grondplannen. Deze lijst is louter indicatief.

Lijst sanitaire toestellen:

- Toilet - gelijkvloers
 - o Hangtoilet met inbouwsysteem van Geberit systemfix en bedieningsplaat
 - o Handwasbakje met kraan voor koud water in de toilet gelijkvloers.
 - o WC-rolhouder
- Toilet – 1^{ste} verdiep
 - o Hangtoilet met inbouwsysteem van Geberit systemfix en bedieningsplaat
 - o WC-rolhouder
- Badkamer:
 - o Lavabomeubel met 2 wasbakken
 - o 2 wastafelmengkranen voor koud en warm water
 - o Ligbad met thermostatische badmengkraan en handensproeier
 - o Douche uitgevoerd met douchebak en thermostatische douchemengkraan met douchestang en douchedeur
 - o 1 handoekhouder
- Berging :
 - o Uitgietsbak met dienstkranen voor regenwater, warm en koud stadswater
- Terras :
 - o Vorstvrije buitenkraan aangesloten op het regenwater circuit

Indien zich wijzigingen voordoen in het aanbod van de fabrikant, heeft de bouwheer steeds het recht een ander toestel te plaatsen, evenwaardig wat betreft kwaliteit en budget.

Tevens worden toevoer en afvoer voor de wasmachine voorzien, zoals ingetekend op de plannen. Wasmachine en droogkast zelf zijn niet inbegrepen. Indien de koper wenst een droogkast te installeren, dient hij steeds een condensatiedroogkast te voorzien.

De totale handelswaarde van de sanitaire toestellen wordt vermeld in de lijst van budgetten per woning. De sanitaire installatie kan steeds aangepast worden aan de wensen van de klant. Een keuze kan gemaakt worden in de toonzaal van Van Marcke in Zaventem, waar het dossier van dit project reeds gekend is. Zij kunnen u dan ook zeer gericht bijstaan bij het maken van keuzes omtrent toestellen en algemene inrichting van de badkamer. Elke wijziging aan de sanitaire inrichting kan mogelijk aanleiding zijn tot een meerprijs en dient steeds besproken te worden met de klantenbegeleider. Uitvoering kan pas plaatsvinden na goedkeuring van de opgemaakte offertes door beide partijen. Naast de toestellen zelf, kan tevens de plaatsing van een inloofdouche, extra sanitaire aan- en afvoerleidingen, het plaatsen van inbouwkransen, ... aanleiding geven tot meerprijzen.

Polyvalente ruimte:

Een afvoer zal voorzien worden voor afvalwater en voor fecaliënwater geplaatst tot net boven de vloer ter hoogte van de technische kokers. Toevoer van warm en koud water wordt eveneens voorzien (basisbuis, niet aangesloten op de circuits om geen stilstaand water te hebben).

2.7.3 REGENWATERRECUPERATIE

Regenwater wordt op de volgende manier gerecupereerd:

- 1 wc blijft op stadswater,
- andere wc deze die het meest gebruikt wordt op regenwater (door koper te kiezen welke)
- in de berging een uitgietskaf met regenwater en koud stadswater en warm stadswater.
- Op verzoek kan, mits bijbetalen voor de automatische vulset, beide wc's op regenwater aangesloten worden.

2.8. VERWARMINGSINSTALLATIE

Om te voldoen aan de huidige energie- en comfortnormen wordt in deze woningen gebruik gemaakt van vloerverwarming als warmte-afgiftesysteem. De centrale verwarmingsinstallatie zal uitgevoerd worden met een warmtepomp systeemoplossing. De geothermische warmtepomp produceert warm water voor voeding van de vloerverwarming en sanitair warm water. Efficiënt, flexibel en uiterst stil warmtepomp met ingebouwde warmwaterboiler voor alle toepassingen, geluidsarme werking, hoge COP en moderne scroll compressor met 10 jaar garantie en een sanitair warmwaterboiler in roestvrijstaal van 175 liter.

Deze warmtepomp bestaat uit een binnenunit die geplaatst zal worden in de (technische) berging of garage van de woning en een externe unit. De binnenunit omvat alle componenten die voor de hydraulische verbinding nodig zijn, inclusief expansievat, slibafscheider, circulatiepomp, ontluchtings- en veiligheidssysteem. Tevens bevindt zich in de binnenunit ook de volledige bedienings- en regeltechniek.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekdroger (sierradiator) met aparte thermostaat voorzien als bijverwarming. In de badkamer is ook vloerverwarming voorzien. Volgende lokaaltemperatuur wordt gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C:

leefruimte en keuken	:	22°C
badkamer	:	24°C
slaapkamers en bureau	:	20°C
berging	:	20°C
hal, gangen, trap, wc	:	20°C

De temperatuurregeling gebeurt door middel van 1 thermostaat met zonewerking voor gelijkvloers en 1^{ste} verdiep. De thermostaat wordt opgesteld in de leefruimte en op het 1^{ste} verdiep wordt een warmtesensor geplaatst. Er wordt een automatische kraan geplaatst op de collector van het 1^{ste} verdiep die het warm watercircuit van het 1^{ste} verdiep aanstuurt. De basisopstelling wordt per project ontworpen in samenwerking met onze leverancier. Informatie hieromtrent is op te vragen bij de klantenbegeleider.

Polyvalente ruimte: basistoevoer voor latere plaatsing van vloerverwarming is voorzien tot aan de technische koker.

2.9. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

2.9.1 ALGEMENE BEPALINGEN

De tellers staan gegroepeerd in de (technische) berging van elke woning. De installatie omvat de plaatsing van alle verbindingen, draden, schakelaar en stopcontacten. Per woning wordt een schakelbord voorzien met automatische zekeringen en differentiële schakelaars. De elektrische uitrusting zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de bedeling zorgt, zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en gekeurd worden door een erkend organisme. Bij de oplevering wordt per ruimte 1 tijdelijke verlichtingspeer gehangen. Er worden geen definitieve binnenverlichtingsarmaturen, noch buitenverlichtingsarmaturen, noch lampen voorzien in de woningen door de verkoper. Deze dienen door de koper zelf voorzien, geplaatst en bekostigd te worden. Aansluitkosten en installatiekosten van de technieken (aangerekend door de nutsmaatschappijen) zullen rechtstreeks doorgerekend worden aan de koper. Er worden fotovoltaïsche zonnepanelen aangeboden zodat voldaan wordt aan het gewenste e-peil max 30. De bekabeling tussen het elektrische verdeelbord en het dak zijn inbegrepen.

2.9.2 LEIDINGEN, SCHAKELAARS EN CONTACTDOZEN

De leidingen worden overal volledig ingewerkt, met eventuele uitzondering van de garage indien aanwezig. Voor ingebruikstelling wordt de elektrische installatie van iedere woning afzonderlijk nagekeken op perfecte werking door een erkend keuringsorganisme. De schakelaars zijn standaard van het type Niko intense White. Plaatsing gebeurt, tenzij anders vermeld op het elektriciteitsplan, op +/- 1,10 m boven de afgewerkte vloer. Ook de contactdozen zijn van het type Niko intense White. Plaatsing gebeurt, tenzij anders vermeld op het elektriciteitsplan, op +/- 0,20 m boven de afgewerkte vloer.

De verschillende lokalen worden steeds voorzien van de nodige lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zoals hierna vermeld. In geval van tegenspraak tussen de hiernavolgende opsomming en het plan, is de hierna volgende lijst steeds doorslaggevend. Inbouwspots worden standaard nooit voorzien. Op vraag van de klant kunnen deze wel geplaatst worden, na opmaak en goedkeuring van de offerte met de supplementaire prijs.

Elektrische installatie van de woning:

- Inkomhal:
 - o 1 lichtpunt
 - o 2 schakelaars
 - o 1 stopcontact
- Leefruimtes:
 - o Lichtpunt boven de eettafel + 2 schakelaars
 - o Lichtpunt boven de zithoek + 2 schakelaars
 - o 6 stopcontacten
 - o 1 aansluiting voor TV (COAX)
 - o 1 aansluiting voor internet (UTP / RJ45)
 - o 1 aansluiting voor telefoon
 - o 1 aansluiting voor thermostaat
 - o 1 aansluiting voor videofoon (indien de leefruimte zich bevindt op het niveau van de inkomhal, dan wordt een gewone bel voorzien)
- Keuken:
 - o 1 centraal lichtpunt + 1 schakelaar
 - o 1 lichtpunt boven de gootsteen + 1 schakelaar
 - o Aansluiting voor alle voorziene keukentoestellen (oven, koelkast, vaatwasser, kookplaat, dampkap met geïntegreerd lichtpunt)
 - o 4 extra vrije stopcontacten
- Toilet (inkomhal en nachthal):
 - o 1 centraal lichtpunt + 1 schakelaar
- Nachthal (indien deze niet samenvalt met de inkomhal):
 - o 1 centraal lichtpunt + 2 schakelaars
 - o 1 stopcontact
- Badkamer:
 - o 1 centraal lichtpunt + 1 schakelaar
 - o 1 voeding schakelaar/verlichting/stopcontact voor de spiegelkast
 - o 1 dubbel stopcontact met aarding aan de lavabo('s)
- Grote slaapkamer(s) (2-persoonsbed):
 - o 1 centraal lichtpunt + 2 schakelaars
 - o Links en rechts van het bed een dubbel stopcontact

- 1 aansluiting voor TV
 - 1 aansluiting voor internet
 - 1 extra enkel stopcontact
- Kleine slaapkamer(s) (1-persoonsbed):
 - 1 centraal lichtpunt + 1 schakelaars
 - 1 aansluiting voor TV
 - 1 aansluiting voor internet
 - 4 stopcontacten
- Technische berging:
 - 1 centraal lichtpunt + 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact voor wasmachine
 - 1 stopcontact voor droogkast
 - Stopcontacten noodzakelijk voor technieken verwarming en ventilatie en sanitair
- Terras:
 - 1 wandlichtpunt + 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
- Voorgevel:
 - 1 wandlichtpunt + 1 schakelaar
- Zijgevel:
 - 1 wandlichtpunt + geschakeld aan wandlichtpunt voorgevel
- E-bike zone:
 - 2 stopcontacten

2.9.3 Fotovoltaïsche panelen

Er worden fotovoltaïsche panelen voorzien op het dak om te kunnen voldoen aan het gewenste e-peil max 30. Het geplaatste vermogen hangt ondermeer af van de dakoriëntatie en het dakoppervlakte.

2.10. VENTILATIESYSTEEM

Het ventilatiesysteem zal van het type C+ met smartzones type Healthbox 3.0 van Renson. De luchtaanvoer gebeurt op natuurlijke wijze via roosters boven de ramen in de droge ruimtes. De afvoer van de lucht gebeurt mechanisch via een energiezuinige motorunit dewelke vraaggestuurd werkt om de energiezuinigheid en de rendabiliteit te verhogen. Het toerental van de motorunit zal verhogen naargelang er meer afzuiging noodzakelijk is. De nodige verluchtungskanalen en afvoerroosters worden voorzien van de motorunit naar de natte ruimtes en eventueel ook de slaapkamers indien dit vereist is om te voldoen aan de EPB-normen. De ventilatieroosters zijn van het zelfregulerende type. Dit ventilatiesysteem kan ook bediend worden door middel van een

vierstandenschakelaar geplaatst in de berging van de woning. De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief. Het ventilatiesysteem zal in zijn geheel worden uitgevoerd conform de EPB-studie.

Voor de dampkap en droogkast is géén aparte luchtafvoer voorzien. Indien er een droogkast wordt geplaatst door de koper, dient deze van het condenserende type te zijn. De voorziene dampkap is voorzien van de nodige uitrusting voor recirculatie.

2.11. SCHILDERWERKEN DER PRIVATIEVE DELEN

Elke eigenaar staat zelf in voor de schilderwerken van zijn wooneenheid en alle voorbereidingen (eindplamuurlaag, wegwerken van oneffenheden, primer, afplakken, ...) die daarvoor nodig zijn. Indien gewenst kan de eigenaar hiervoor een offerte laten opstellen door de klantenbegeleider.

2.12. DIVERSE

Meubilair en andere inrichting op de plannen getekend, is enkel ten titel van inlichting, en vormen geen deel van de huidige aannemingsovereenkomst met uitzondering van datgene dat specifiek vermeld werd als "inbegrepen bij aanneming".

2.13. BUITENAANLEG

Het terras van de woning wordt aangelegd door de verkoper en is dus tevens inbegrepen in de verkoopprijs. Dit zal uitgevoerd worden in Luzerne Two Nero 60 x 60 of gelijkwaardig. De tuin zal genivelleerd en ingezaaid worden. Tevens wordt een draadafscheiding rondom het perceel door de aannemer geplaatst, kleur zwart, type :



De scheiding tussen 2 terrassen van 2 woningen wordt uitgevoerd in hout.



Aan de voorzijde van de woning worden betonklinkers, betonstraatstenen of grasdallen gebruikt. Er wordt per woning een brievenbus en een huisnummer voorzien te bevestigen op de gevel, antracietkleur.

Er wordt geen tuinverlichting noch tuinbekabeling door de verkoper voorzien. Wel wordt er een trekbus voorzien tussen berging en dicht bij zijnde tuinstrook.

Carport:

Ondergrond carport zijn waterdoorlaatbare klinkers.

Uitgewerkt in houten basisstructuur.

De dragende wand op de perceelsgrens wordt bekleed met hout, idem terrastussenschot.

De dakconstructie wordt aan de onderzijde en zijkanten bekleed met een plaatmateriaal.

Het platte dak van de carport wordt mee aan de regenwaterput aangesloten.

2.14 OPLEVERING

Bezemschoon met verwijdering van puin en afval, m.a.w.:

- Ramen gereinigd en gezeemd
- Vloeren grondig gereinigd, er kan nog een cementwaas aanwezig zijn op de tegels, deze verdwijnt automatisch na enkele reinigingsbeurten
- Sanitaire inrichting en faience gereinigd

3. GOEDKEURING LASTENBOEK

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen en vermeldingen op de plannen, die louter ter informatie werden opgenomen.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis genomen heeft van wat in dit lastenboek is vermeld.

De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke hier in dit lastenboek staan vermeld.

Gedaan te op

De koper

(Handtekenen met de vermelding gelezen en goedgekeurd)

De verkoper