

# BESCHRIJVEND LASTENBOEK

APPARTEMENTEN  
BERGINGEN  
ONDERGRONDSE AUTOSTAANPLAATSEN

# BATENHOF

WONDERMOOI WONEN



# BATENHOF

WONDERMOOI WONEN

---

**Bouwheer/promotor:**

**GM Investments** bv  
**Bestuurder Group GM**  
Berenbroekstraat 55  
3500 Hasselt

**Verkoop:**

**Immo Top Invest** bvba  
Guldensporenplein 4.1. bus 01  
3500 Hasselt  
tel. 011 / 22 22 95  
fax : 011 / 22 22 96  
E-mail: [info@immotopinvest.be](mailto:info@immotopinvest.be)  
[www.immotopinvest.be](http://www.immotopinvest.be)

**Architect:**

**ARTESI** bvba  
**Architect Eric Vandeput**  
Generaal Lemanstraat 63  
3500 Hasselt  
tel. 011 / 72 71 04  
E-mail: [artesi@skynet.be](mailto:artesi@skynet.be)

## I. Algemeen

---

Het project omvat de realisatie van 12 appartementen met een ondergrondse parking in de Batenstraat te 3520 Zonhoven.

De appartementen zijn van volgende type:

2 x 1- slaapkamer appartementen,

9 x 2- slaapkamer appartementen,

1 x 3- slaapkamer appartement,

Ondergrondse parking met inrit: 15 parkings

Ondergrondse kelder: 12 bergings

Bovengrondse fietsenstalling

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste kwaliteit, vrij van alle gebreken die de stevigheid en/of esthetische gaafheid van het gebouw kunnen schaden.

Het project omvat alle leveringen en plaatsingen die nodig zijn voor het oprichten van het gebouw tot de fase schilder- en behangklaar.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

### 1) Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen.

### 2) Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de aannemer.

De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de Aannemer.

### 3) Opmeting

De maten, zoals vermeld op de verkoopplannen, zijn indicatieve maten. Kleine verschillen met de werkelijke maten zijn om diverse redenen steeds mogelijk. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend door toekomstige kopers.

### 4) Lastenboek en verkoopbrochure

De bouwheer verbindt er zich toe de bouw en afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek.

Dit lastenboek verduidelijkt het verloop der werken en geeft de nodige toelichtingen bij onderdelen die algemeen per constructie (appartement, parking, kelder) voorzien zijn.

De verkoopbrochure, maquette en 3D-renders dienen voor de verkoop van de appartementen en overige onderdelen in het project en geeft louter een impressie van de appartementen en zijn bijgevolg indicatief en dus niet bindend.

Er kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend met betrekking tot ruimtelijke elementen (zoals meubels), vierkante meters, maten, kleuren, materiaalgebruik en zo meer, door toekomstige kopers.

De getekende aanplantingen en tuinindelingen die op de plannen zijn aangeduid zijn ook slechts indicatief. De werkelijk uit te voeren beplantingen, afscheidingen,... worden later bekeken.

## 5) Materialen

Voor materialen aangegeven als referentie in onderhavig document, of aangegeven op de plannen mogen gelijkwaardige producten gebruikt worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.

## 6) Verzekeringen

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken.

## 7) Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst.

Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen.

De hierna vermelde dagen zullen niet als werkdag worden gerekend: zaterdag, zondag, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop ten minste 2 uur niet kan gewerkt worden als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht ( vb. wegniswerken, oorlogen, ongevallen en de daar aan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben ). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht of andere omstandigheden brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

## II. Bouwwerken

---

### ARTIKEL 1 : AFBRAAKWERKEN, GRONDWERKEN & INPLANTING

#### 1.1. Algemeen

De bouwheer heeft zich vergewist van de toestand van de grond en laat dmv een mechanische sondering een grond- en funderingsstudie opmaken door een bevoegde sonderingsfirma. Deze studie ligt daarna ter inzage voor potentiële kopers. De inplanting gebeurt zoals grafisch is weergegeven op de plannen van de bouwvergunning. De hoogtepeilen van de inplanting t.o.v. de weg zijn hier eveneens op aangeduid.

#### 1.2. Plaatsbeschrijvingen

De bouwheer zal zelf oordelen of hij door een terdege bevoegd deskundige een volledige en tegensprekelijke plaatsbeschrijving laat opmaken van de stoepen, omheiningen van aanpalende percelen of aanpalende gebouwen, en dit voor dat de werken starten. Hij is zelf verantwoordelijk voor alle eventuele schade bij derden en dient steeds alles in zijn oorspronkelijke staat te herstellen.

#### 1.3. Afbraakwerken

De bouwheer treft alle maatregelen om de stabiliteit van de belendende panden te garanderen en om watersijpeling en vochtschade te vermijden. De gebouwen of delen van gebouwen, die door de slopingswerken aan de weersomstandigheden blootgesteld worden, worden hiertegen afdoende beschermd. De afbraakwerken van de bestaande gebouwen staan aangeduid op het plan en in de meetstaat. Al het afbraakmateriaal wordt van de werf verwijderd.

## **1.4. Uitgraven fundering- en rioleringsleuven:**

De werken omvatten de uitgravingswerken voor het uitvoeren van de funderingsleuven en rioleringswerken. De uitgravingen zijn voldoende diep om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van het rioleringsstelsel mogelijk te maken.

Indien het noodzakelijk mocht blijken o.w.v. de stand van het grondwater worden de bouwputten en de leuven droog gehouden te worden d.m.v. een droogzuiging en dit zolang als nodig.

## **1.5. Berlinerwanden, secanspalenwanden:**

Er wordt voorzien in alle schoor-, stut- en beschoeiingswerken nodig voor een goede en veilige uitvoering van deze werken. Dit geschiedt op een technische verantwoorde wijze en op eigen verantwoordelijkheid en inzicht van de uitvoerders.

Waar nodig worden Berlinerwanden of secanspalenwanden geplaatst. Deze worden met aangepaste machines uitgevoerd. De werken worden met de hoogste zorg en precisie uitgevoerd met degelijk opgeleid personeel. Uitvoering + plaatsing van de nodige verankeringen volgens instructies stabiliteitsingenieur.

## **1.6. Onderschoeien naastliggende gebouwen:**

Indien nodig worden de naastliggende gebouwen onderschoeid volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur. Onderschoeiingen worden aangewend **voor het onderbouwen en verdiepen van bestaande funderingen en/of kolommen**. De uitgevoerde wanden kunnen dienen als definitieve kelderwand.

De uitgravingen van de onderschoeiing worden uitgevoerd volgens de beschoeide sleuftechniek in primaire en secundaire fasen.

## **1.7. Aanvullingen binnen het gebouw:**

De aanvullingen binnen het gebouw (waar nodig) en onder de rioleringsbuizen zullen gebeuren met gestabiliseerd zand.

## **1.8. Terreinaanvullingen buiten het gebouw:**

De gronden afkomstig van de uitgraving van de funderingsleuven zullen gebruikt worden voor de terreinaanvulling buiten. Overtollige grond wordt weggevoerd. Indien nodig wordt er grond aangevoerd om het terrein op het gewenste niveau te brengen.

## **ARTIKEL 2 : ONGEWAPEND OF LICHT GEWAPEND BETON**

### **2.1. Materialen**

- De gebruikte beton heeft een BENOR-keuring.
- De samenstelling wordt uitgevoerd volgens de geldende normen, en geeft na 28 dagen de nodige breukweerstand
- Betonkwaliteit C20/25 of volgens richtlijnen stabiliteitstudie.  
Lichtgewapend beton met minimum wapeningsnetten nd8 alle 150mm
- Mogelijke toepassing: in de funderingen en de ondervloerplaat zoals aangeduid is op de plannen.
- De fundering wordt uitgegraven tot op vaste draagkrachtige grond met een minimum tot op vorstvrije diepte (80 cm) onder toekomstig maaiveld.
- Onder de funderingen wordt er een aardingslus voor de elektrische installatie geplaatst over de volledige buitenomtrek van het gebouw. Materiaal en plaatsing volgens de voorschriften van het geldende reglement op de elektrische installaties. Beide uiteinden van de lus zullen minimum 1.50m boven de vloer uit te komen ter plaatse van de latere meterkast.

## ARTIKEL 3 : GEWAPEND BETON

### 3.1. Toepassingen

- Algemene vloerplaat en kelderwanden volgens stabiliteitsstudie
- Betonbalken volgens stabiliteitsstudie
- Betonkolommen volgens stabiliteitsstudie
- Betontrappen
- Betonwanden volgens stabiliteitsstudie
- Tussenvloeren volgens stabiliteitsstudie
- Verdeelkussens daar waar nodig
- Alle overige werken voor de goede stabiliteit van het gebouw

### 3.2. Materialen:

- Materialen en berekeningen volgens de Euronormen en codes.
- Betonkwaliteit C25/30 of volgens richtlijnen stabiliteitstudie.
- Wapeningen volgens stabiliteitstudie; met een minimale wapening: netten 150/150/8/8 onder- en bovenwapening.

### 3.3. Gepolierde betonplaat:

De betonplaat van de kelder wordt na het storten glad gepolierd. Er wordt gelijktijdig een slijtlaag (kwarts) ingewerkt + ingezaagd volgens geldende voorschriften.

De kopers zijn ervan op de hoogte en gaan ermee akkoord dat het polieren van deze plaat gebeurt in een beginstadium van de werf en dat deze tijdens de verdere werkzaamheden makkelijk licht beschadigd, opgeruwd en /of besmeurd kan worden.

### 3.4. Prefab zichtbetontrappen:

In de kelderverdiepingen worden prefab zichtbetontrappen geplaatst. De tredes hebben een ingegoten rubber neus. De kopers zijn ervan op de hoogte en gaan ermee akkoord dat deze trappen die in ruwbouwfase geplaatst worden tijdens de verdere werkzaamheden makkelijk licht beschadigd, opgeruwd en /of besmeurd kunnen worden.

## ARTIKEL 4 : METSELWERKEN /GEVELAFWERKING

### 4.1. Uitvoering van keldermetselwerk

- Het binnenkeldermetselwerk uit te voeren in holle betonblokken. Kelder- en/of funderingsmetselwerk in contact met de grond wordt afgecementeerd en beschermd met een koolteerberaping voor uitvoering van de aanvullingen. Het metselwerk van de muren in de kelder wordt achteraf opgevoegd (niet achter de hand).
- De nodige verluchtingen geschikt voor natuurlijke verluchting van een kelder worden voorzien.
- Er wordt een energiesteen of aansluitbocht volgens de voorschriften van de plaatselijke nutsmaatschappijen voorzien.
- Door de klimatologische omstandigheden kan er witte uitslag op het metselwerk voorkomen. Het verwijderen van deze uitvloeiingen maakt geen onderdeel uit voor bijkomende tussenkomsten vanwege de bouwheer.
- Alle brandwerende doorvoeren zullen door de bouwheer deskundig worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het brandweerrapport.

### 4.2. Uitvoering van metselwerk binnenmuren

- Dragend, opgaand binnenmetselwerk in snelbouwstenen type geperforeerde machinesteen in gebakken aarde; dikte 14cm
- Niet-dragend, opgaand binnenmetselwerk in snelbouwstenen type geperforeerde machinesteen in gebakken aarde; dikte 9cm
- Binnenmetselwerk in silikaatstenen. Dit zijn blokken uit kalkzandsteen, op basis van zand, kalk en water, intensief gemengd in vormen geperst en verhard onder hogedrukstoom. Toe te passen voor de scheidingswanden tussen de verschillende wooneenheden en gemeenschappelijke delen.



- Isolerende cellenbetonblokken in overeenstemming met de eisen van de norm NBN B 21-002. Afmetingen: 600 x 250mm, dikte 100mm en/of 150mm. Toe te passen op alle plaatsen waar een koude brug zou kunnen ontstaan tussen het metselwerk en de onderliggende constructie. Toe te passen volgens richtlijnen EPB-verslaggeving.

#### 4.3. Uitvoering van gevel in verlijmd gevelmetselwerk

- Gevelsteen naar keuze van de bouwheer en in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften
- Het gevelparament wordt uitgevoerd in halfsteens verband. Gevelstenen met fouten of beschadigingen worden weggelaten. Mortel of lijmbesmeuringen op het paramentmetselwerk dienen steeds te worden verwijderd. Het parament wordt verlijmd met aangepaste lijmmortel geschikt voor gevelstenen *De lijmmortel is een gebruiksklare samenstelling van zuivere Portland cement, kunst harsen, kwartszanden tot 2 mm en zorgvuldig geselecteerde additieven met lichte pigmenten in de kleurversies. De voegen worden zo dun mogelijk gehouden. De maten op het plan worden aangehouden voor zover dit mogelijk is en uitkomen met het verband van het metselwerk.*
- De voeg tegen buitenschrijnwerk wordt achteraf afgekit met een elastisch blijvende kitvoeg

#### 4.4. Uitvoering gevelafwerking in blauwe hardsteen

- De dorpels van de buitendeuren, ramen en de garagepoort worden uitgevoerd in blauwe hardsteen: de bovenzijde, de voorzijde en zichtbare zijkanten zijn vlak geschuurd. De dorpels zijn langs de voorzijde 5cm uitspringend, met druipneusje aan de onderzijde en 5cm ingewerkt in het parament aan de zijkanten. De dorpel van de garagepoort heeft een afgeschuinde neus en is niet ingewerkt aan de zijkanten. De dorpels worden geplaatst in een mortelbed. Onder de dorpelvoegen wordt een waterkerende folie geplaatst. Tegen de achterzijde van alle dorpels wordt een isolatiestrook van 2cm dikte gekleefd met zelfde isolatiemateriaal als spouwisolatie.

## ARTIKEL 5 : ISOLATIE TEGEN VOCHT

### 5.1. Vochtisolatie onder vloerplaat.

- Onder de vloerplaat op volle grond wordt een polyethyleenfolie geplaatst dikte 0,2 mm, overlapping bij de naden : 30 cm.

### 5.2. Vochtkeringen in muren en bij aansluiting aan platte daken en/of terrassen:

- Waar vochtindringing - capillair of zakwater – mogelijk is, voorziet de aannemer in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst. Er wordt gebruik gemaakt van versterkte pvc-folie.

### 5.3. Waterdichting funderingsrand/kelderrand

- Waterdichting aansluiting kelderwand/plaat gelijkvloers: door aanbrenging van PEC 3000. Dit zijn bitumen op rol die beschermd worden met een gelamineerde HDPE-folie speciaal ontwikkeld voor het waterdicht maken van verticale kelderwanden, aansluitingen van kelder naar dek en alle toepassingen waar sprake is van waterinfiltratie. PEC 3000 steeds gebruiken met PEC PRIMER SPRAY bitumen primer.

## ARTIKEL 6 : DRAGENDE VLOERCONSTRUCTIES

### 6.1. Gemeenschappelijke voorschriften voor alle draagvloeren

Bewapening en druklaag zijn zodanig gedimensioneerd dat de welfsels, predallen of betondekken behoudens hun eigen gewicht en dit van de afwerkingvloeren, een nuttige belasting van 300 kg/m<sup>2</sup> kunnen dragen.

Wapeningen zijn aan te brengen volgens de voorschriften van het studiebureel stabiliteit en/of de leverancier van de gewapende betonwelfsels. De maximale doorbuiging bedraagt max. 1/300 van de overspanning, onder invloed van de totale belasting.

## ARTIKEL 7 : STAAL

### 7.1. Algemeen

- De aannemer levert en plaatst alle, voor de stevigheid van het gebouw nodige profielen, wapeningen, ankers, trekkers, beugels, enz. Verder het kleine ijzerwerk, al dan niet beschreven, maar behorend tot de goede afwerking.
- Alle poutrelles zijn behandeld met roestwerende verf
- L-ijzers (paramentlatei boven ramen en deuren). De L-ijzers met overspanning groter dan 1.20m dienen elke meter verankert te worden in de achterliggende balk dmv. aangelaste doken. De L-ijzers zijn gemetaliseerd

## ARTIKEL 8 : DAKBEDEKKINGEN & REGENWATERAFVOEREN

### 8.1. Platte daken

Dakopbouw, platte daken en terrassen:

- hellingsbeton (1 cm / meter) met een minimum dikte van 5 cm
- Dampscherm in gebitumineerd glasvlies volvlakig verkleefd d.m.v. bitumen
- dakisolatie in PUR (dikte conform EPB-studie)
- het dakhuidmembraan is een kunststof dichtingslaag (EPDM) bestaat uit:  
een top laag: ethyleen-propyleen-dieen-monomeer met een dikte van 1,15mm.;  
en een onderlaag van niet geweven polyester cachering met een dikte van 1mm.
- grindbelasting voor de niet toegankelijke platte daken.
- terrasafwerking met tegels met minimum afmeting 40 x 40 op tegel dragers of zakjes.
- groen-dak-afwerking op dak volgens aanduiding op bouwplan

Bij aansluiting platdak of terras met muur wordt er een EPDM slab mee ingemetseld in de spouwmuur.

### 8.3. Dakrandprofiel

Uit te voeren in aluminium dakrandprofiel van ca 6cm breedte in dezelfde RAL-kleur van de ramen.

### 8.4. Regenwaterafvoeren en goten

Verticale regenwaterafvoeren worden voorzien in aluminium. Afvoeren van het ronde type met bijhorende bevestigingsshaken

### 8.5. Rookkoepel 100/100

Een dubbelwandige CE-gekeurde lichtkoepel bestaande uit:

- Een meerwandige PVC opstand 30/20
- Een PVC raam, een opengaand schaarsysteem met 24 Volt motor - positieve veiligheid - en een centrale.
- Een elektromotor op 24 Volt, wordt via een centrale aangesloten op 220 Volt  
Bij stroomuitval garandeert deze centrale, door middel van een accu, een autonome aandrijving van een dubbel schaarsysteem.
- Het schaarsysteem is volledig uitgevoerd in staal (verzinkt en wit gelakt) en is (via een metaalplaat) bevestigd aan de koepelopstand.
- Het geheel voldoet volledig aan de normen en vereisten opgelegd door de brandweer

### 8.6. Timmerwerk + bekleding dakoversteken & dakuitbouwen terrassen

Timmerwerk in keperplanken verankerd tot een stabiel en waterpas geheel. Op de plaatsen waar nodig wordt er isolatie geplaatst tussen de kepers;

Materiaal: minerale wol dekens in aangepaste diktes + plaatsing dampscherm.

Oversteken/plafonds/dakuitbouwen worden afgewerkt met een bekleding in een wit plaatmateriaal: schilderbaar of Trespa of gelijkwaardig. Type volgens keuze bouwpromotor



## ARTIKEL 9 : RIOLERING EN PUTTEN

### 9.1. Algemeen

- Indien er geen gemeentelijke voorschriften voorhanden zijn die primieren, dient de conceptie van de riolering en de keuze van de afmetingen overeen te stemmen met de bepalingen van het “Sanitair Reglement”, voorgesteld door het WTCB (TV114).
- Afmetingen en plaatsing zoals aangegeven op de plannen.
- Toestellen/putten worden zodanig geplaatst dat zij toegankelijk blijven voor inspectie.
- De rioleringsbuizen (in volle grond) worden uitgevoerd in Benor-gekeurde pvc-buizen en de opvulling van de sleuven wordt verwezenlijkt met gestabiliseerd in het gebouw en buiten het gebouw met zand tot op een hoogte van 20 cm boven de buis. De buizen beantwoorden aan de voorschriften van NBN T 42-108 en zijn bestemd voor de ondergrondse afvoer van afvalwater.
- Op de toezichtputten die in de zone van de inrit liggen, wordt een metalen deksel geplaatst met voldoende sterkte om een wielbelasting van 10 ton te dragen.

### 9.2. Regenwaterputten, buffervat, bezinkputten,...

- Geprefabriceerde regenwaterput vervaardigd uit trillbeton met inhoud volgens plan. De verticale wanden vormen een monolithisch geheel met de bodem. De put heeft een deksel met binnenopening van 50x50cm voor de controle, het onderhoud en de lediging van de put; deze opening wordt opgehoogd tot het niveau van de grond. De betonnen put is berekend op een gelijkmatig verdeelde maximale belasting van 14.4 kN/m<sup>2</sup> of een gecentreerde gerichte belasting van 3.6 kN.
- De regenwaterputten in opbouw in de kelder kunnen voorzien worden in harde kunststof
- Uitsluitend regenwaterafvoeren mogen hierop aangesloten worden. De put wordt voorzien van een overloop naar de straatriolering. Tevens is inbegrepen watertoeverbuis (socarex) vanuit het mangat tot op de plaats van de latere pomp.

## ARTIKEL 10 : THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

### 10.1.1. Spouwmuurisolatie met EUROWALL of gelijkwaardig

De thermische isolatie van de buitenmuur zal uitgevoerd worden door middel van een gedeeltelijke vulling van de spouw met een plaat in hard polyurethaanschuim (EUROWALL), met een volumegewicht in de kern van  $\pm 30 \text{ kg/m}^3$ .

Brandgedrag: A1 volgens KB 19/12/1997, Class 1 volgens BS 476 part 7 en Euroclass F volgens EN13501-1. De platen zullen aan beide zijden voorzien zijn van een gasdicht meerlagencomplex van kraftpapier en metaalfolies waarvan één zijde reflecterend en één zijde matgrijs. De reflecterende zijde moet naar de luchtspouw gericht worden. De platen hebben een technische goedkeuring en een CEN Keymark, hierdoor zijn ze onderworpen aan een permanente kwaliteitscontrole, uitgevoerd door een erkend organisme. De gedeclareerde warmtegeleidingscoëfficiënt  $\lambda_{D} = 0,023 \text{ W/mK}$ .

De afmetingen van de platen zijn 1200 mm x 600 mm. De platen zijn voorzien aan de vier zijden van een tand -en groefverbinding. De plaat wordt met de tand naar boven geplaatst. Te gebruiken dikte conform EPB-studie, geschrinkt geplaatst. Deze isolatieplaten worden met de meeste zorg geplaatst zodat de voegen tussen de platen zo goed mogelijk dicht zijn. Alle voegen worden met aangepaste tape dichtgetaped met doorvoor geschikte tape.

### 10.1.2. Isolatie in scheidingswanden gekoppelde wooneenheden

De akoestische en thermische isolatie van gemene muren zal verzekerd worden door de plaatsing van harde glaswolplaten van het type ISOVER party-wall. De glaswolplaten zijn aan één zijde bekleed met een geel Vetrotex® glasvlies, in de massa gepolymeriseerd op het zelfde moment als de glaswol zelf.

Ze worden zonder ankers geplaatst en vullen de spouw tussen de 2 gemetselde muren volledig. (tussen appartementen onderling en gemeenschappelijke delen). De isolatieplaten hebben een volumemassa van circa 70 kg/m<sup>3</sup>. De plaatafmeting is 1000 x 600 mm. De dikte conform EPB-studie.

### 10.1.3. Thermische isolatie vloeren

Op de ondervloeren van het gelijkvloers en van de verdiepingen is een isolerende spuitisolatie voorzien van PUR-schuim, dikte conform EPB-studie.

### 10.1.4. Akoestische isolatie vloeren

Onder de chape van de verdiepingvloeren is akoestische isolatie voorzien. De chape en de bevoering worden zo zwevend geplaatst tov de ondervloer.

### 10.1.5. Thermische isolatie platte daken

Isolatieplaten in hard polyurethaanschuim, type Eurothane Bi-4 (of gelijkwaardig) afmetingen ca.120 x 60 cm, dikte conform EPB-studie, drukvast, rotvrij, warmtegeleidingscoëfficiënt: 0,027 W/mK.

### 10.1.6. Thermische isolatie hellende daken

Het isolatiemateriaal bestaat uit rotswol, dikte conform EPB-studie. Deze isolatie is aan de onderzijde voorzien van een versterkt dampremmend alu-laminaat met hechtranden. De andere zijden zijn onbekleed. De dekens zijn waterafstotend, niet-hygroscopisch en niet-capillair.

## ARTIKEL 11 : PLEISTERWERKEN

### 11.1. Kalkbepleistering

Vorbewerking van de ondergrond:

- insmeren van gladde betonoppervlaktes met betoncontact
- plaatsen van gitex-band op aansluitingen tussen verschillende materialen

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortel type Knauf of Gyproc of Perliet en wordt machinaal aangebracht op de muren en de plafonds. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat.

Toe te passen in alle ruimtes (wanden en plafonds) op uitzondering van de kelderverdiepingen met garages, bergingen en technische ruimtes, hier wordt het metselwerk ingevoegd. Het is mogelijk dat er na een tijd aftekeningen in het plafond voorkomen door zetting van het gebouw (aftekening van predallen of andere constructiedelen). Het is dan ook aangeraden het plafond te schilderen met een elastische verf die scheur overbruggend werkt (niet voorzien). De muren en plafonds zijn bepleisterd, niet schilderklar.

### 11.2. Verlaagd plafond gyplat + pleisterwerk (indien nodig)

Opgehangen metalstructuur ter bevestiging voor de gyplatplaten. Hierover komt een laag pleisterwerk. Brandweerstand geheel dient 30min te bedragen. Plaatsing en verwerking volgens voorschriften fabrikant.

Toe te passen op alle af te werken verlaagde plafonds in de zones bepaald door de bouwheer of architect met als doel het wegwerken van de luchtkanalen (indien nodig).

## ARTIKEL 12 : VLOER- EN WANDTEGELS, AFWERKINGSMATERIALEN

### 12.1. Chape

De dikte van de chape bedraagt minstens 6 cm en stemt overeen met het peil dat op de plannen is aangeduid afhankelijk van de gekozen vloerbekleding. Samenstelling van de chape: 50 kg cement p30 + 150 liter grof zand.

### 12.2. Te gebruiken vloer- en wandtegels en afwerkingsmaterialen

De koper kiest de tegels of afwerkmaterialen in de toonzaal aangewezen door de bouwheer. De koper maakt zijn keuze tijdig bekend binnen de dertig dagen na vraag van de bouwheer. De waardes die hierna vermeld worden zijn steeds particuliere handelwaarden (inclusief B.T.W.) in de toonzaal van de desbetreffende leverancier.

Voor de vloer- en wandtegelformaten dienen tussen 30 x 30 cm en 60 x 60 cm te zijn. Voor andere formaten wordt een aangepaste plaatsingsprijs offerte gemaakt. De plaatsing en voegwerken zijn inbegrepen, de aansluiting vloertegel met plint / vloertegel met wandtegel wordt met een siliconen voeg afgewerkt.

Andere vloerafwerkingen (dan tegels) zijn mits voorafgaandelijk akkoord over de technische vloeropbouw en prijsaanpassingen mogelijk (vloerverwarming/parket/kunststofvloer...). Voor parketvloeren dient, gezien de grote vochtgevoeligheid in nieuwbouw, rekening gehouden te worden met de uitvoeringstermijn.

Materiaalprijs inclusief B.T.W. (plaatsing reeds apart voorzien in de totaalprijs):

- inkomhal, living en keuken: tegel : 40 € / m2 (50 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
plint : 7,5 € / lm
- wasplaats/bergruimte: tegel : 40 € / m2 (50 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
plint : 7,5 € / lm
- toilet: tegel : 40 € / m2 (50 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
plint : 7,5 € / lm
- badkamer: tegel : 40 € / m2 (50 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
wandtegels (7.5m<sup>2</sup> voorzien): 30 € / m2 (40 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
plint : 7,5 € / lm
- nachthal: tegel : 40 € / m2 (50 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
plint : 7,5 € / lm
- slaapkamers: tegel : 40 € / m2 (50 € / m2 voor app. 2.1 + 2.2)  
plint : 7,5 € / lm
- venstertabletten binnen: voorzien in blauwe hardsteen, minimumdikte 18mm
- De bouwpromotor voorziet de afwerking van de terrassen.

**OPMERKING:** Indien er parket of multilaag gekozen wordt, dient er rekening gehouden met de droogtijd van de chape (+/- 1 week per cm voor de eerste 5 cm en +/- 2 weken per verdere -cm). Alle extra kosten om deze termijn in te korten zijn ten laste van de koper.

## ARTIKEL 13 : LEUNINGEN TERRASSEN VERDIEPINGEN

De terrasleuningen worden uitgevoerd in zwart gelakte metalen spijlen in schuine stand.  
De detaillering wordt later in samenspraak met bouwheer en fabrikant uitgewerkt

## ARTIKEL 14 : BUITENSCHRIJNWERK

### 14.1. Buitenramen en -deuren:

- De ramen zijn uit te voeren in gemoffeld, thermische onderbroken aluminium, Kleur: zwart
- De gebruikte profielen zijn van de allereerste kwaliteit, van een gekend merk en garanderen een perfecte dichtheid voor water en lucht.  
U-waardes volgens berekeningen energieverlaggever.
- De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden en het geheel wordt nadien vakkundig afgekit met een plastisch blijvende kit teneinde een perfecte afdichting te bekomen.
- De buitendeuren worden voorzien van een elektrisch slot bedienbaar via de videofoon.
- De ramen die niet voorzien zijn op blauwe steen dorpels worden voorzien van aluminium dorpels in dezelfde RAL-kleur als de ramen.

### 14.2. Beglazing buitenramen en -deuren:

- Alle beglazing wordt uitgevoerd in dubbel glas: type hoogrendementsglas met een Ug-waarde van 1.0 W/m<sup>2</sup>.K De glasdiktes stemmen overeen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m<sup>2</sup>.
- De beglazing is voorzien van thermisch verbeterde afstandhouders.
- Sommige ramen worden volgens de veiligheidsvoorschriften van gelaagd glas voorzien.

### 14.3. Sectionaalpoort:

Er wordt voor de algemene toegang naar de keldergarages een sectionaalpoorten voorzien met motor en afstandsbedieningen.  
Poorten met geperforeerde panelen ivm de verluchting van de ondergrondse parking.  
RAL-kleur idem als het buitenschrijnwerk.

---

## ARTIKEL 15 : BINNENSCHRIJNWERKEN

### 15.1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn voorzien ten bedrage van (particuliere aankoopwaarde incl. B.T.W):

\*500 €. per deur voor appartementen 2.1 en 2.2

\*350 €. per deur voor de andere appartementen

Binnendeuren te kiezen in de toonzaal aangewezen door de bouwheer.

### 15.2. Keukenbemeubeling

De keukeninstallatie is voorzien ten bedrage van (particuliere aankoopwaarde incl. B.T.W):

\*10.000 €. per appartement voor appartementen 2.1 en 2.2

\*7.500 €. per appartement voor de andere appartementen

Keukens te kiezen in de toonzaal aangewezen door de bouwheer.

## ARTIKEL 16 : SANITAIRE INSTALLATIES

Het geheel van deze werken is uit te voeren volgens voorschriften van de watermaatschappij. De aansluiting en inleidingswerken zijn ten laste van de koper. De sanitaire installatie wordt voorzien volgens offerte te verkrijgen bij de promotor. De voorziene installatie bestaat uit: de nodige warm- en koudwaterleidingen in kunststofbuizen met aftappunten en afvoerpunten voor de volgende sanitaire toestellen: Afhankelijk van het type appartement zijn deels of geheel volgende aansluitpunten voorzien:

### Keuken:

- WW & KW + Afvoer (WW = Warm Water KW = Koud Water)

### Wasplaats/Bergruimte:

- KW + Afvoer voor wasmachine
- KW + Afvoer (voor overdrukventiel CV mogelijke andere aansluitingsmogelijkheden)

### WC

- KW + Afvoer toilet
- KW + Afvoer handwasbak

### Badkamer

- WW & KW + Afvoer voor bad
- WW & KW + Afvoer voor douche
- WW & KW + Afvoer voor lavabo 1
- WW & KW + Afvoer voor lavabo 2

### TERRAS

- Regenwateraansluitpunt

### Warmwaterbereiding:

De warmwaterbereiding gebeurt via de cv-ketel (condenserende gaswandketel type doorstromer).

### Regenwater:

Een regenwaterput wordt voorzien, hierop wordt een aanzuigpomp geplaatst.

Deze wordt aangesloten op de buitenkraan van de terrassen (1 per appartement).

### Waterkwaliteit:

De bouwheer is niet verantwoordelijk voor de waterkwaliteit of waterhardheid van het leidingwater.

Indien nodig kan elke koper op zijn initiatief en kosten een waterverzachter plaatsen.

### Sanitaire toestellen:

Er zijn sanitaire toestellen voorzien ten bedrage van (particuliere aankoopwaarde incl. B.T.W):

\*6.000 €. per appartement voor appartementen 2.1 en 2.2

\*4.500 €. per appartement voor de andere appartementen

Sanitaire toestellen te kiezen in de toonzaal aangewezen door de bouwheer.

## ARTIKEL 17 : ELEKTRISCHE INSTALLATIES

- De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene mogelijke configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven.
- De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen en vermeerderen of verminderen.
- Meer stopcontacten of lichtpunten betekent een meerprijs.
- Ook het wijzigen van plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben.
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en de elektriciteitsmaatschappij inbegrepen de nodige keuringen.
- Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller (220V-40A / Dubbele tarief D/N), die zich in de gemeenschappelijke teller lokaal bevindt.
- De zekeringkast is voorzien met automatische zekeringen en zal geplaatst worden in de berging van het appartement.
- De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd terras/garage/kelder.
- De elektriciteit van de garages en/of bergingen van de eigenaar wordt aangesloten op zijn teller.
- Spotjes mogen enkel geplaatst worden in verlaagde plafonds.
- Om akoestische redenen mogen springen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.
- Schakelaars en stopcontacten zijn wit van kleur.
- De nodige leidingen voor telefoon (UTP RJ 45 mogelijk voor internetaansluiting) en kabel-TV zijn voorzien. De aansluiting en het aansluitingsabonnement evenals de nodige splitters of versterkers zijn voor rekening van de koper.
- Voorzieningen:
  - \*Living
    - 2 lichtpunten
    - 8 stopcontacten
    - 1 aansluiting T.V.
    - 1 aansluiting telefoon (UTP RJ 45 mogelijk voor internetaansluiting)
    - 1 thermostaat verwarming
    - 1 videfoon + deuropener
  - \*Keuken
    - 1 centraal lichtpunt
    - 1 lichtpunt onder bovenkast
    - 1 stopcontact voor elektrisch fornuis
    - 1 stopcontact voor koelkast
    - 1 stopcontact voor dampkap
    - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
    - 1 stopcontact voor microgolf
    - 2 stopcontacten boven werkblad
    - 1 stopcontact aan schakelaar
  - \*Berging
    - 1 lichtpunt
    - 1 stopcontact
    - 1 stopcontact voor wasmachine
    - 1 stopcontact voor droogkast (*er wordt geen schacht voorzien voor de afvoerbuis van de droogkast, er moet met een condensatie droogkast gewerkt worden*)
    - 1 stopcontact CV-ketel
    - 1 stopcontact voor ventilatiegroep
  - \*Inkomhal
    - 1 lichtpunt
    - 1 stopcontact
  - \*WC
    - 1 lichtpunt
  - \*Nachthal
    - 1 lichtpunt
  - (app. 1.4+2.1)
    - 1 stopcontact
  - \*Slaapkamer1
    - 1 lichtpunt
    - 4 stopcontacten
    - 1 aansluiting T.V.
    - 1 aansluiting telefoon (UTP RJ 45 mogelijk voor internetaansluiting)
  - \*Slaapkamer2
    - 1 lichtpunt
    - 4 stopcontacten

# BATENHOF

WONDERMOOI WONEN

---

<u>*Slaapkamer3</u>	1 lichtpunt
(indien van toepassing)	4 stopcontacten
<u>*Badkamer</u>	1 lichtpunt
	1 lichtpunt met spot en stopcontact in badkamermeubel
	1 stopcontact
<u>*Terras</u>	1 lichtpunt met armatuur
	1 buitenstopcontact

## PV-INSTALLATIE (ZONNEPANELEN)

In de aankoopprijs is er een pakket zonnepanelen voorzien in een blauwe kleur, deze zullen geplaatst worden op het platte dak.

Voorzien:

App. 0.1+0.3+0.4+0.5+1.4: PV installatie van minstens 2000 Wp

App. 0.2+1.2+1.3: PV installatie van minstens 1250 Wp

App. 1.1+1.5: PV installatie van minstens 2500 Wp

App. 2.1+2.2: PV installatie van minstens 3000 Wp

## **ARTIKEL 18 : VERWARMING**

Per appartement is een condenserende gaswandketel (type doorstromer) voorzien, gestuurd door een centrale thermostaat.

### **Appartementen 2.1, 2.2:**

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming.

De vloerverwarming wordt zodanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van -10°C volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

- Living (vloerverwarming) 22°C
- Keuken (vloerverwarming) 22°C
- Slaapkamers (vloerverwarming) 22°C
- Badkamer (vloerverwarming) 24°C

De wc, de berging en de circulatieruimtes worden niet verwarmd.

### **Overige appartementen:**

De appartementen worden verwarmd door middel van radiatoren 'type Radson Integra E-flow' of gelijkwaardig.

De radiatoren worden zodanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van -10°C volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

- Living (radiatorverwarming) 22°C
- Keuken (radiatorverwarming) 22°C
- Slaapkamers (radiatorverwarming) 22°C
- Badkamer (radiatorverwarming) 24°C

De wc, de berging en de circulatieruimtes worden niet verwarmd.

## **ARTIKEL 19 : VENTILATIE**

Er wordt een ventilatiesysteem C+EVOII voorzien in elk appartement. In de vochtige lokalen zoals berging, toilet, badkamer en keuken zal de lucht mechanisch afgezogen worden. (Het is ten strengste verboden om hierop een droogkast aan te sluiten) De luchtaanvoer zal gebeuren in de droge ruimtes d.m.v. verluchtingsroosters die boven de beglazing voorzien wordt. De verluchtingsroosters zijn in dezelfde RAL-kleur als de ramen. Het type ventilatiesysteem, de afmetingen en dimensionering van de lucht toe- en afvoer zullen worden uitgevoerd/aangepast volgens de berekeningen van de E.P.B.- verslaggever.



## ARTIKEL 20 : PERSONENLIFTEN

Elektrische of hydraulische personenliften: Alle installaties bevatten de nodige veiligheidssystemen en noodvoorzieningen. Zij zijn CE gekeurd volgens de geldende Europese liftenrichtlijn. Verschillende veiligheidssystemen en noodvoorzieningen CE gekeurd volgens de geldende Europese liftenrichtlijn.

De installateur doet een voorstel voor een volledige liftinstallatie met alle toebehoren en keuringen. Rolstoeltoegankelijk. Afmetingen volgens plannen.

Veiligheid: bi-directionele communicatie, snelheidsbegrenzing, overbelastingaanduiding,...

Bekleding: inox, skinplate, kunstharspanelen...

Comfort: kooistandaanduiding, stootbanden, verluchtingen, noodverlichting, ed.

## ARTIKEL 21 : GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### Maatregelen tegen brand

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de brandweer en specifiek voor dit project die in het brandweerverslag (deel van de bouwvergunning)vermeld staan.

De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandhaspels, poederblussers, rookkoepels, noodverlichting, signalisatie, brandmelders en drukknoppen, e.d. worden aangebracht.

### Elektriciteit

De gemeenschap is volledig uitgerust met armaturen, lampen en noodverlichting. Er is een minuterie voorzien in iedere trapzaal en inkom, in de gemeenschappelijke gangen en doorritten van de garages.

### Inkomhal

De inkomhallen worden als volgt afgewerkt:

Vloeren : in natuursteen, composiet of gelijkwaardige afwerking: type nog te bepalen door bouwheer

Wanden : bezettingswerken

Inrichting : brievenbussengeheel + videofoon + automatische deuropener

### Trappen

De trappen in de gemeenschappelijke trappenhallen zijn alle gegoten trappen of vloeren, die alle volgens opgaaf van de stabiliteitsingenieur zijn gesteld en geplaatst.

De afwerking van deze trappen worden met een betegeling afgevoerd in natuursteen, composiet of gelijkwaardige afwerking: type nog te bepalen door bouwheer.

De wanden van de trappenhallen zijn uitgevoerd in betonblokken in het zicht, schoon gevoegd. De bordessen worden voorzien in natuursteen, composiet of gelijkwaardige afwerking: type nog te bepalen door bouwheer.

De corridors naar de trappenhallen zijn als volgt afgewerkt:

Vloeren : in natuursteen, composiet of gelijkwaardige afwerking: type nog te bepalen door bouwheer

Wanden : bezettingswerken

Keldertrappen worden voorzien in zichtbeton.

De leuning van de trappen zijn uit gemoffeld staal, gelakt staal, of aluminium.

### Schilderwerk

De gemeenschappelijke gedeeltes zoals inkomhal en gemeenschappelijke gangen worden geschilderd (in samenspraak met de bouwheer en de architect).

Eventuele wanden, trappen en plafonds in zichtbeton worden niet geschilderd.

## ARTIKEL 22 : SCHILDERWERKEN en verdere afwerking

In de opgegeven verkoopprijzen zijn er geen schilderwerken, gordijnkasten of verlichtingsarmaturen inbegrepen. Deze vallen integraal ten laste van de kopers welke, naar eigen goeddunken en smaak, voor deze werken zullen instaan.

### III. Betaling

Betaling volgens Wet Breyne

Verkoop: Betalen in schijven volgens verkoopakte.

De grondaandelen worden betaald na verlijden akte bij de notaris.

Voorbeeld schijven verdeling constructie,

1 ste schijf	Bij aanvang werfinrichting	5 %
2 de schijf	Bij aanvang uitgraven kelder	10 %
3 de schijf	Bij aanvang plaatsing vloerplaat kelder	10 %
4 de schijf	Bij aanvang plaatsing draagvloer gelijkvloers	10 %
5 de schijf	Bij aanvang plaatsing draagvloer eerste verdieping	15 %
6 de schijf	Bij aanvang plaatsing draagvloer tweede verdieping	15 %
7 de schijf	Bij aanvang plaatsing dakplaat tweede verdieping	10 %
8 ste schijf	Bij aanvang plaatsing buitenschrijnwerkerij	10 %
9 de schijf	Bij aanvang plaatsing pleisterwerken	5 %
10 de schijf	Bij aanvang plaatsing tegelvloeren	5 %
11 de schijf	Bij voorlopige oplevering	5 %

#### 1. Kosten eerste opkuis en droging

De privatieve en gemeenschappelijke delen worden voor de voorlopige oplevering gepoetst door een gespecialiseerde firma, met verwijdering van alle puin en bouwafval. De eventuele kosten voor verwarming/droging van de privatieve kavels van de kopers voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de respectievelijke kopers.

#### 2. Inbegrepen in de verkoopprijs

Het project omvat alle onmisbare werken tot de volledige afwerking der gebouwen.

In de prijs van de wooneenheden is begrepen:

- het aandeel in de grond
- de funderingen
- de bouw + volledige afwerking van de wooneenheid
- grondstudie naar draagkracht van de bodem
- de nodige studie voor de stabiliteit
- Energie Prestatie Behoeftestudie (E.P.B.) : Studie van de isolatiewaardes van de verschillende elementen én de studie van het globaal E-peil.
- studie van de verluchting (aan en afvoer) volgens de EPB regelgeving
- veiligheidscoördinatie
- het opmaken en opvolgen van alle plannen en studies en de hierop aangerekende erelonen voor architect en ingenieur
- de opvolging- en toezichtkosten van alle werken volgens:
  - de wettelijke verordeningen
  - de administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw
  - de bouwrechten
  - de eerste kuis na voltooiing

Blijven ten laste van de kopers: Onkosten notaris- en basisakte, taksen toepasselijk op de verkoopwaarde van het appartement aan de geldende tarieven meer bepaald de registratierechten en BTW. Aansluitingen en inleiding water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon en kabel-TV.

### 3. Betalingen

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

- A. Bij het tekenen van de koopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom.
- B. Bij het verlijden van de akte;
  - a. De grondwaarde + registratiekosten op de grond met aftrek van de al betaalde voorschotsom.
  - b. De notariskosten en deelname kosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerd percentage bouwwaarde verhoogd met de btw.
- C. Volgens Wet Breyne Verkoop: Betalen in schijven volgens de akte (zoals hierboven beschreven).

### 4. Meerwerken

Ingeval de koper wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de bouwheer hem hiervoor schriftelijk een globale prijs laten worden. Deze werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord en volledige betaling van de meerwerken aan de bouwheer door de koper. De kopers hebben geen recht op teruggave voor minwerken. Het bedrag van de minwerken zal moeten besteed worden aan andere werken.

### 5. Nutsvoorzieningen

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas, riolering, telefoon en kabel-TV evenals de plaatsing van de tellers en de definitieve aansluiting op de riolering zijn niet in de prijs inbegrepen en worden verrekend aan de hand van de kosten die door de verschillende nutsmaatschappijen aan de bouwheer of rechtstreeks aan de koper aangerekend worden.

## IV. Opmerkingen

---

### 1. Wijzigingen

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de bouwheer die het werk onder zijn bevoegdheid heeft, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.

In geval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt (indeling van het appartement, keuze van materialen die sterk afwijkt van het voorziene, ingrijpende verandering in de wijze van afwerken van het appartement) is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk bevestigd te worden door de koper, vooraleer ze uitgevoerd worden. Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht omwille van constructieve of esthetische redenen, dit zonder waardevermindering.

Indien er tegenspraak is tussen de plannen en het lastenboek heeft het lastenboek voorrang.

De bouwheer behoudt zich tevens het recht voor detail wijzigingen aan de onderhevige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de bouwheer te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

De gemeenschappelijke delen en de gevels kunnen niet door de koper gewijzigd worden.

## 2. Plannen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het op maken der koopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De koper wordt gevraagd vòòr het ondertekenen van de verkoopovereenkomsten of notariële akten, de uitvoeringsplannen na te zien en te controleren met de overhandigde plannen bij de onderhandelingen zodat deze zich een duidelijk beeld kan vormen van het onroerend goed dat zijn belangstelling heeft. De plannen zijn ter inzage op het verkoopkantoor.

De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartementen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

## 3. Materialen

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleur. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz. ...)

Het is zeer belangrijk dat de koper alle wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd vastlegt.

Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd.

De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord met de bouwheer.

Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken:

- eventuele kleine wijzigingen ruwbouw
- keuze binnendeuren (plafondhoog of niet)
- nazicht ramen
- keuze van de keuken
- sanitair (leidingen en toestellen)
- elektriciteit
- vloer- en tegelwerken

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen.

Indien de koper beslist om de wand- en vloertegels, plinten, vloerbekleding, parket, deuren, keuken, sanitair of enig ander afwerking materiaal bij andere handelaars te kopen dan deze die door de bouwheer worden voorgesteld, zal de bouwheer een coördinatievergoeding van 30 % aanrekenen, berekend op het budget.

Het plaatsen zal dan niet meer door de bouwheer gebeuren.

Alle verantwoordelijkheid van de zaken die uit het bestek worden getrokken, gaat uiteraard over naar de koper.

De werken mogen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en na volledige betaling van het appartement. Tevens dient de koper hiervoor een schriftelijke toelating te vragen aan de bouwheer.

Het is de bouwheer toegestaan niet op deze vraag in te gaan.

## **4. Zettingen van het gebouw**

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren en plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Bij de overgang tussen betonwanden en andere materialen kan de bouwheer beslissen deze voeg te accentueren d.m.v. een stuc-stopprofiel in het pleisterwerk of een hoeklatje in de bekisting.

Tevens is het mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen. Ook in de vloer- en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden. Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barst vorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen.

## **5. Uitvoering van werken door derden**

Het is de koper niet toegestaan voor de oplevering van het appartement werken te laten uitvoeren door derden, of zelf werken uit te voeren, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bouwheer.

## **6. Bezoek der werken/toegang tot de werf samen met bouwheer of projectleider.**

De kopers mogen de werken betreden en hun woning-in-opbouw bezoeken indien zulks is overeengekomen tussen de koper en de bouwheer, maar alleen op de uren die overeengekomen zijn, en nadat de chapewerken voltooid zijn.

De bouwheer en de onderaannemer kunnen altijd de toegang tot de bouwwerf en van bepaalde lokalen verbieden en dit omwille van veiligheid en om in overeenstemming te zijn met de verzekeringsvoorwaarden. Tijdens het weekend en de vakantiedagen in de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk.

Er wordt echter uitdrukkelijk op gewezen dat de bezoekers op EIGEN VERANTWOORDELIJKHEID de werf betreden, en dat de bouwheer noch de aannemer, aansprakelijk kunnen gesteld worden voor eventuele ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

## **7. Schilderwerk**

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de appartementen.

## **8. Oplevering**

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval.

De voorlopige oplevering van het appartement gebeurt door de architect, de bouwheer, de aannemer en de koper voor de verhuis.

Na de oplevering en afrekening en na ontvangst van de betaling laatste schijf worden de sleutels aan de koper overhandigd.

De definitieve oplevering gebeurt een jaar na de voorlopige oplevering en is definitief verworven indien de koper geen gemotiveerde opmerking heeft gemaakt.

## **9. Klachten**

Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de inontvangstname van het appartement.

Voor alle verborgen gebreken, andere dan de zware voorzien in art.1792 B.W., vervalt de aansprakelijkheid één jaar na de voorlopige oplevering. Deze gebreken moeten tijdens deze periode( één jaar na voorlopige oplevering) gemeld worden.

## 10. Handelswaarde

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan “de particuliere toonzaal verkoopprijzen” in de gebruikelijke handel. Bij het geheel en/of gedeeltelijk niet uitvoeren van bepaalde werken door de bouwheer ten gevolge van een gewijzigde keuze door de koper zullen de verrekende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van het appartement rekening gehouden werd met onze gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project. Dit kan alleen in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

## 11. Geschillen

Enkel de rechtbank van Hasselt is bevoegd om geschillen die tijdens de werken zouden ontstaan te beslechten.

**Opgemaakt te Hasselt op 25 november 2020**

### Verklaring

De kopers verklaren hierbij ontvangen te hebben:

- 1) Lastenboek van Residentie “Batenhof”
- 2) Uitvoeringsplannen van Residentie “Batenhof”