

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## “Residentie MAGRITTE”

Ten behoeve van:

**Appartementen lot 1 “Bruyne Strijd”**

**te Turnhout**

Verkoopcontract	
Eijssen NV	Koper
naam :	naam :
datum :	datum :
handtekening :	handtekening :

Projectnummer: 1003

Datum: 24-01-2012

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>2</b>
<b>ALGEMENE PROJECTGEGEVENS</b>	<b>3</b>
<b>1. ALGEMENE VOORWAARDEN</b>	<b>4</b>
<b>2. BESCHOUWING VAN DE WERKEN</b>	<b>5</b>
2.1 RUWBOUWWERKEN	5
2.1.1 Voorbereidende werkzaamheden en afbraakwerken	5
2.1.2 Grondwerken	5
2.1.3 Funderingen	5
2.1.4 Metselwerken binnen	5
2.1.5 Gevelwerken	5
2.1.6 Hardsteen	5
2.1.7 Gewapend beton + staal	5
2.1.8 Welfsels	5
2.1.9 Rookkanalen en verluchtingen	6
2.1.10 Rioleringsstelsel	6
2.1.11 Vochtwerende isolatie	6
2.1.12 Lood- en zinkwerken	6
2.1.13 Dakwerken	6
2.1.14 Thermische en akoestische isolatie	6
2.1.15 Leuningen	6
2.2 BUITENSCHRIJNWERK	7
2.2.1 Ramen en deuren	7
2.2.2 Beglazing	7
2.3 VOLTOOIINGSWERKEN	7
2.3.1 Algemeen	7
2.3.2 Bepleisteringen	7
2.3.3 Afwerking gemeenschappelijke delen	7
2.3.4 Afwerking private delen	8
<b>3. BIJKOMENDE BEPALINGEN</b>	<b>11</b>

---

## Algemene projectgegevens

Projectnummer:1003  
Datum:15-03-2011

Ten behoeve van: 11 appartementen LOT 1 "Bruyne Strijd" Turnhout

### BOUWPROMOTOR/VERKOPER:

Eijssen NV  
Industrielaan 16  
B-3900 Overpelt  
Tel.: 011 800789,  
Fax: 011 800790,  
E-mail: [info@ejjssen.be](mailto:info@ejjssen.be)  
Website :[www.eijssen-vlasco.be](http://www.eijssen-vlasco.be)

### ARCHITECT :

Architectuur Marlies Carnas bvba

### AANNEMER :

  
Randweg Zuid 18  
6021 PW Budel  
Tel.; 0495-492328  
Fax; 0495-493075

## 1. ALGEMENE VOORWAARDEN

### Art. 1.1.

De bouwheer heeft tot doel het oprichten van een residentieel complex te

#### **Turnhout, Veldekensweg gebouw "Magritte"**

kadastrale sectie: 4<sup>de</sup> afdeling Sectie P nrs deel van 7B (thans 7c), delen van 1A, 2D, 2<sup>E</sup> (thans 2G), 6A, 5A, 15B, en deel van 19<sup>E</sup> ; 1<sup>ste</sup> afdeling Sectie B nrs deel van 961c

Lot nr 1

opp. 14a 28ca

Bestaande uit:

Een ondergrondse bouwlaag met 13 autostaanplaatsen, 1 garage en 6 bergingen.

Een gelijkvloerse bouwlaag met 3 appartementen, 2 verdiepingen met telkens 3 appartementen en een dakverdieping met 2 appartementen.

### Art. 1.2.

De werken worden uitgevoerd volgens de basis plannen van Architectuur Marlies Carnas bvba.

### Art.1.3.

De stabiliteitstudie van het gebouw wordt opgemaakt door een studiebureau aangeduid door de bouwheer.

Het project zal tevens ondersteund worden door een veiligheidscoördinator en verslaggever inzake EPB wetgeving.

### Art.1.4.

De inbezitneming van de eigendommen zal als aanvaarding gelden.

### Art.1.5.

Het binnenbrengen van de nutsleidingen (elektriciteit, water, gas, radio/tv distributie en aansluiting op rioleringsnet) wordt voorzien door de bouwheer.

De individuele aansluitingen van elk appartement voor elektriciteit, water, gas, radio/tv-distributie, telefoon of andere niet genoemde aansluitingen, alsmede het plaatsen van de meters, zijn ten laste van de kopers, elk voor zijn appartement of onderdeel.

Deze worden in zijn geheel per appartement afgerekend. De gemeenschappelijke meters zullen door de vereniging van mede-eigenaars en/of syndicus worden overgenomen.

### Art.1.6.

De koper dient een aandeel in de kosten van opmeting en afpaling aan de bouwpromotor te betalen

### Art.1.7.

Normen of wetten mbt tot de bouwkwaliteit en technische regels die door de overheid verplicht worden opgelegd aan de bouwheer en dit na datum van verkoopovereenkomst, geven aanleiding tot het vragen van een supplement door de bouwheer.

## 2. BESCHOUWING VAN DE BOUWWERKEN

### 2.1 RUWBOUWWERKEN

#### 2.1.1 Vorbereidende werkzaamheden en afbraakwerken:

De voorbereidende werkzaamheden bevatten alle noodzakelijke werken die nodig zijn om de bouwwerken in de beste omstandigheden te laten uitvoeren.

De werf wordt ingericht in samenspraak met het stadsbestuur aangaande maatregelen in verband met de mobiliteit bij ingebruikname van openbaar eigendom.

#### 2.1.2 Grondwerken:

De uitgravingen zullen uitgevoerd worden tot op de noodzakelijke diepte voor de ondergrondse constructies, en voor de funderingen minimum tot op vorstvrije diepte en overeenkomstig de bepalingen van het studiebureau dat belast is met de stabiliteitstudie. Na het uitvoeren van de ondergrondse constructies zullen de nodige aanvullingen uitgevoerd worden.

#### 2.1.3 Funderingen:

Alle funderingen en draagconstructies zijn uit te voeren overeenkomstig de gedetailleerde plannen van de stabiliteitstudie.

#### 2.1.4 Metselwerken binnen:

Het binnendeel der buitenmuren, evenals de overige binnenwanden worden uitgevoerd in silicaatsteen en gasbetonpanelen, al naargelang de stabiliteit of akoestiek hier een betere kwaliteit beoogt. De muren worden gebouwd met de nodige dikte volgens de plannen en stabiliteitstudie.

#### 2.1.5 Gevelwerken:

Alle buitendelen van de buitenmuren worden uitgevoerd in wit geschilderde waalformaat gevelsteen en antracietkleurige zichtbare waalformaat gevelsteen, uitzicht en kleur volgens steenmonsters volgens goedkeuring bouwpromotor.

Het voegwerk der buitengevels wordt met de nodige zorg uitgevoerd, kleur voegwerk voor de niet geschilderde stenen overeenkomstig de gebruikte gevelsteen.

#### 2.1.6 Hardsteen:

##### 2.1.6.1 *Raam –en deurdorpels gelijkvloers:*

Onder alle ramen en buitendeuren van de gelijkvloerse verdieping worden dorpels in hardsteen voorzien, aan alle zichtzijden geschuurd overeenkomstig de geveltekeningen.

##### 2.1.6.2 *Dorpels bovenliggende verdiepingen:*

De raam-en buitendeurdorpels van bovenliggende verdiepingen zullen uitgevoerd worden in aluminium overeenkomstig de geveltekeningen.

##### 2.1.6.3 *Gevelplint aanzet gevel begane grond:*

Ter plaatse van de gevelaanzet op gelijkvloers wordt een hardsteen plint toegepast overeenkomstig de geveltekening.

#### 2.1.7 Gewapend beton + staal:

De balken, wanden, kolommen en vloerplaten die deel uitmaken van de draagstructuur van het gebouw worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen van de ingenieur die belast is met de stabiliteitstudie.

Aanpassingen van de architectuurplannen betreffende afmetingen, inplanting en secties van deze constructiedelen tengevolge van de stabiliteitstudie zijn steeds mogelijk.

De gemeenschappelijke trappen worden voorzien in prefab gewapend beton.  
De betonconstructies zullen beantwoorden aan de in voege zijnde Belgische normen.  
Op plaatsen waar, bepaald door de architectuurplannen of volgens de stabiliteitstudie, metalen liggers of kolommen dienen gebruikt te worden, worden deze behandeld tegen roestvorming; afmetingen volgens de stabiliteitstudie.

**2.1.8 Welfsels:**

De dragende vloerconstructies zullen uitgevoerd worden in draagvloeren met de nodige druklagen, volgens de keuze van de stabiliteitsingenieur. Daar waar nodig worden de vloerplaten in gewapend beton gestort, volgens de gegevens van de stabiliteitstudie.

**2.1.9 Rookkanalen en verluchtingen:**

Alle toiletten, bergingen en badkamers zijn voorzien van een verluchting naar een centraal schouwkanalensysteem (volgens een gespecialiseerde studie).  
Idem voor de afvoeren van droogkasten en dampkappen, evenals de toevoer van verse lucht en afvoer van de verbrandingsgassen van de CV-ketels.  
Verluchtingen zijn binnen steeds afgewerkt met een wit pvc rooster.  
Aanpassingen van de architectuurplannen betreffende afmetingen, inplanting en secties van de technische schachten zijn steeds mogelijk.

**2.1.10 Rioleringsstelsel:**

Het rioleringsstelsel bestaat uit een geheel van buizen, hulpstukken en stankafsluiters, uit te voeren overeenkomstig de in voege zijnde gemeentelijke reglementeringen en de algemeen geldende regels van de kunst. De diameters van de buizen worden bepaald door een gespecialiseerde studie in functie van het te verwachten debiet. Uitvoering in pvc en waar noodzakelijk in polyethyleen.

**2.1.11 Vochtwerende isolatie:**

Op het gelijkvloers worden alle muren geïsoleerd tegen opstijgend vocht d.m.v. een horizontale vochtweringslaag. Onder aan de spouwmuren, evenals boven de raam-en deuropeningen worden de nodige vochtweringsbanden voorzien.

**2.1.12 Lood-en zinkwerken:**

De waterdichte aansluitingen van daken en terrassen met hogeropgaande muren worden gerealiseerd d.m.v. loden slabben. Regenafvoerbuizen worden in zink voorzien.

**2.1.13 Dakwerken:**

De platte daken worden voorzien van de nodige helling en roofinglagen met leischilfer. De dakranden worden afgewerkt met aluminium dakrandprofielen. Ook gelijkwaardige dakdichtingsmaterialen mogen gebruikt worden mits goedkeuring door bouwheer.

**2.1.14 Thermische en akoestische isolatie:**

**2.1.14.1 Muurisolatie:**

De spouwmuren van de buitengevels worden voorzien van minerale thermische isolatieplaten conform de huidige EPB regelgeving. De isolatieplaten zullen de buiging van de spouwmuur kunnen volgen zodat ze overal goed aansluiten aan de binnenmuur.

Tussen de appartementscheidende muren wordt een isolatie aangebracht van 3cm dik.

**2.1.14.2 Platte daken:**

De platte dakvlakken boven de woongedeelten zijn voorzien van isolatieplaten en worden uitgevoerd volgens de EPB vereisten.

**2.1.14.3 Vloeren:**

De vloeren zijn voorzien van een isolatie, welke als akoestische isolatie functioneert tegen contactgeluid.

**2.1.15 Leuningen:**

**2.1.15.1 Terrasleuningen:**

Alle terrasleuningen worden voorzien in metalen buisprofielen in gemoffeld staal, overeenkomstig de geveltekeningen en in overeenstemming met de van toepassing zijnde veiligheidsnormen.

2.1.15.2

*Trapleuning:*

De leuning aan de trappen worden voorzien in metalen buisprofielen, roestvrij behandeld en gelakt in een kleur te bepalen door de architect.

Alle leuning voldoen aan de van toepassing zijnde veiligheidsnormen.

## 2.2 BUITENSCHRIJNWERK

### 2.2.1 Ramen en deuren:

Alle ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium profielen, thermisch onderbroken en gemoffeld aan de binnen-en buitenzijde (zelfde kleur binnen als buiten), kleur zoals op plannen weergegeven of naar aanwijzingen van de architect.

De beweegbare delen van de ramen zijn aangeduid op de geveltekeningen. De beweegbare delen van de ramen zijn voorzien van dubbele tochtafdichtingsprofielen in neopreen.

De gelijkvloerse inkomdeur naar de gemeenschappelijke traphal is te openen via de videoinstallatie. De deur is voorzien van een deurduwer aan de buitenzijde, een deurkruk aan de binnenzijde, en een elektrisch slot.

### 2.2.2 Beglazing:

Alle glazen delen in het buitenschrijnwerk zijn voorzien in dubbele isolerende beglazing met k-waarde van 1,1 W/m<sup>2</sup>.K.

## 2.3 VOLTOOIINGSWERKEN

### 2.3.1 Algemeen:

Voor stelposten en/of wijzigingen van afwerkingmaterialen wordt door de bouwheer ten gepaste tijde een lijst van leveranciers bijgevoegd.

### 2.3.2 Bepleveringen:

Alle betonplafonds van de appartementen worden voorzien van wit pleisterwerk als basis voor verdere afwerking (uitplamuren voor schilderwerken: te voorzien door koper).

Alle binnenwanden van de appartementen worden afgelijmd als basis voor verdere afwerking (uitplamuren voor schilderwerken: te voorzien door koper) behoudens de betegelde wanden en het eventuele meterbord.

In de badkamer wordt thv de wandbetegeling in de doucheruimte een vochtwering aangebracht zodat in dit vochtig klimaat muurtegels kunnen geplaatst worden.

In de gemeenschappelijke hallen worden alle muren en plafonds gepleisterd. Alle hoeken worden afgewerkt met hoekprofielen in licht metaal.

In garages en bergingen blijven de betonwanden en de gemetselde betonblokken met standaard voegmortel zichtbaar.

### 2.3.3 Afwerking gemeenschappelijke delen:

#### 2.3.3.1

*Inkomdeur:*

Uitgevoerd in aluminium kader met dubbel glas, met deurtrekker en deurpomp die ervoor zorgt dat de deur steeds automatisch in het slot valt.

#### 2.3.3.2

*Brievenbussen en videofoon:*

Elk appartement heeft een brievenbus in de entreehal en een videofoon.

#### 2.3.3.3

*Gemeenschappelijke Inkomhal:*

De vloer wordt bekleed met een keramische tegel en keramische plint, achter de inkomdeur bevindt zich een schoonloop mat.

#### 2.3.3.4

*Bordessen op de verdiepingen:*

De vloer wordt volledig bekleed met een keramische tegel en keramische plint.

#### 2.3.3.5

*Trappen:*

- De prefab betontrappen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in gladde beton.  
De prefab betontrap van gelijkvloers naar de ondergrondse parking is ook uitgevoerd in gladde beton. Anti slipprofiel is ingewerkt in het gladde oppervlakte van de treden.  
De trap wordt voorzien van noodverlichting.  
De trapleuning wordt vervaardigd van smeedwerk en geschilderd.
- 2.3.3.6 *Elektriciteit:*  
De uitrusting omvat de verlichting van de gemeenschappelijke traphallen, meterlokalen en vuilnislokaal, de noodverlichtingen, de te voorziene verlichtingsarmaturen, de rookmelders, evenals de schakelaars en het plaatsen van bel/videofoon. In de parkeergarage wordt alles in opbouw geplaatst.  
De TL verlichting wordt voorzien op gemeenschappelijke meter.
- 2.3.3.7 *Ondergrondse parking:*  
Muren in zichtbaar gewapend beton, metselwerk in betonsteen meegaand opgevoegd.  
Vloer glad afgewerkt door middel van polieren.  
Plafonds in zichtbare betonstructuur.
- 2.3.3.8 *Lift (6personen):*  
De machinekamerloze lift bedient alle inkomverdiepingen. Ze voldoet aan de Belgische normen inzake veiligheid. Ze is voorzien van een schuifdeur en is toegankelijk voor rolstoelgebruikers.
- 2.3.3.9 *Binnenschilderwerken:*  
De wanden en plafonds van trappschacht en in de gemeenschappelijke traphallen en inkomhal worden geschilderd met een degelijke verf, lichte kleur, later te bepalen door de bouwpromotor. Alle overige gemeenschappelijke lokalen uitgesloten.
- 2.3.3.10 *Buitenschilderwerken:*  
De te schilderen gevelstenen als aangegeven op de geveltekeningen worden wit geschilderd.
- 2.3.3.11 *Buitenbestrating gelijkvloers:*  
Betontegels als "klinkerbestrating" op de begane grond als aangegeven op het inplantingsplan van de architect.
- 2.3.3.12 *Lage beukenhagen:*  
Aanplanting van lage beukenhagen als aangegeven op het inplantingsplan van de architect.
- 2.3.3.13 *Inheemse traag groeiende bomen:*  
Aanplanting van 6 traag groeiende inheemse bomen aangegeven op het inplantingsplan van de architect.
- 2.3.4 Afwerking private delen:
- 2.3.4.1 *Inkomdeuren van de appartementen en ondergrondse bergingen(indien deeluitmakend van de aankoop):*  
Deze deuren worden voorzien van een cilinderslot en worden geplaatst in houten chambranten.  
Deuren en chambranten hebben een brandwerendheid van 1/2 uur. Aan de buitenzijde wordt de inkomdeur voorzien van een deurknop, aan de binnenzijde van een deurkruk. De deuren zullen aan de traphalzijde geschilderd worden. De inkomdeur van het appartement is brandwerend. De deuren aan de ondergrondse bergingen worden voorzien in schilderdeuren met houten chambranten (of metaal). Hang-en sluitwerk, eenvoudig model, kleur aluminium en zelfsluitend daar waar nodig.
- 2.3.4.2 *Binnendeuren van de appartementen:*  
Deze deuren worden voorzien in niet geschilderde schilderdeuren met chambranten in multiplex en MDF. Hang-en sluitwerk voorzien, eenvoudig model.  
Waarde van deze binnendeuren geplaatst inclusief omlijsting: € 175,-/stuk excl. btw + waarde van de deurkrukken: € 25,-/stuk excl. btw = totaal van € 200,-/stuk excl. btw.
- 2.3.4.3 *Ramen:*  
Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium met thermische onderbreking. De isolerende beglazing heeft een k-waarde van 1,1 W/m2.K.

- 2.3.4.4 *Raamtabletten, tussendorpels:*  
Aan alle ramen welke niet tot grond komen, worden venstertabletten geplaatst in natuursteen, 125,- €/m<sup>2</sup> aankoop excl. btw, dikte 2 cm. Waar de vloertegels niet doorlopen onder de deuren zullen metalen stopprofielen ingewerkt worden onder de gesloten deur om de scheiding tussen verschillende vloerafwerkingen te maken.  
Onder de inkomdeuren naar de appartementen worden tussendorpels in gepolierde blauwe hardsteen geplaatst (of gelijkwaardig).
- 2.3.4.5 *Vloeren:*
- 2.3.4.5.1 - Zwevende chape:  
Alle vloeren worden voorzien van een chapeafwerking, aan te brengen op de ondervloer, tot op een hoogte welke 1cm lager ligt dan de uiteindelijke afwerkpas.
- 2.3.4.5.2 - Afwerking:
- \* Inkomhal, woonkamer en keuken:  
Er is een afwerking voorzien met een particuliere handelswaarde van 25,- €/m<sup>2</sup> excl btw. Te kiezen bij de leverancier van de bouwheer. Tegels zijn te kleven op de chape. Voor keuzen van elke afwerking die een andere handelswaarde heeft, zal een verrekening dienen te gebeuren zowel voor materiaal als arbeid.
  - \* Toilet en badkamer:  
Er is een afwerking voorzien in keramische tegels. De particuliere handelswaarde bedraagt 25,- €/m<sup>2</sup> excl btw, eerste keus. Te kiezen bij de leverancier van de bouwheer.  
Voor keuzen van tegels die een andere handelswaarde hebben, zal een verrekening dienen te gebeuren.
  - \* Berging / wasplaats in appartement:  
Er is een afwerking voorzien in keramische tegels. De particuliere handelswaarde bedraagt 20,- €/m<sup>2</sup> excl btw, eerste keus. Te kiezen bij de leverancier van de bouwheer.  
Voor keuzen van elke afwerking die een andere handelswaarde heeft, zal een verrekening dienen te gebeuren.
  - \* Garage en berging in ondergrondse parking (indien deeluitmakend van de aankoop):  
De garage en berging wordt uitgevoerd in gepolierde betonvloer.
- 2.3.4.5.3 - Plinten:  
Er zijn tegelplinten voorzien op de plaatsen waar vloertegels worden aangebracht in overeenstemming met de tegel (zie deel tegels) met een particuliere handelswaarde van 6,-€/lm excl. btw, eerste keus. Te kiezen bij de leverancier van de bouwheer.  
Dit uitgezonderd de lokalen waar wandtegels tot op de vloer reiken. Hier zullen geen plinten geplaatst worden, zoals in de badkamer.  
Houten plint afwerking aan de vloer in de slaapkamers.
- 2.3.4.6 *Wandtegels:*  
Voor de muurbetegeling is een afwerking voorzien met een particuliere handelswaarde van 20,- €/m<sup>2</sup> excl btw. Te kiezen bij de leverancier van de bouwheer. De plaatsing van de tegels is voorzien in de aannemingsom.  
Badkamers: over de volledige hoogte betegeld.
- 2.3.4.7 *Terrassen / tuinen:*  
Alle dakterrassen worden voorzien van drainagetegels in beton formaat 30x30cm, gelegd met open voegen ( drainage) naar keuze van bouwpromotor.  
De prefab beton terrassen zijn standaard afgewerkt.  
De gelijkvloerse paden en terrassen op zand worden afgewerkt met betontegels formaat 30x30cm met betonnen opsluitbanden. De gelijkvloerse tuinen worden voorzien van een laag teelaarde van min 40cm en worden rondom afgebakend met beplanting, een groenscherm of draadafsluiting naar keuze van de bouwheer in verband met behoud van het globale uitzicht van het gebouw.
- 2.3.4.8 *Sanitair:*

De individuele watermeters zijn voorzien in de technische ruimte op het gelijkvloers. Alle leidingen worden uitgevoerd in buizen met aangepaste diameter, voorzien van de nodige afsluitkranen en hulpstukken.

De leidingen en afvoerbuizen worden geplaatst zodat aansluiting en plaatsing van de toestellen vlot kunnen uitgevoerd worden. De aanduidingen van de toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

Er is een budget voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van € 2.500,- exclusief btw voor het leveren per appartement.

De kranen en toestellen zijn te bestellen bij een door de bouwheer aangeduide leverancier. Voor keuzen van elke afwerking die een andere handelswaarde heeft, zal een verrekening dienen te gebeuren.

#### 2.3.4.9

##### *Keuken:*

De keuze van de keuken dient te gebeuren bij de leverancier die wordt aangeduid door de bouwheer.

Een detailplan van de keuken zal worden opgemaakt naar de wensen van de koper.

De particuliere handelswaarde bedraagt € 5.000,- exclusief btw, inclusief plaatsen en aansluiten.

#### 2.3.4.10

##### *Elektriciteit:*

Alle elektrische installaties zullen voldoen aan de van kracht zijnde veiligheidsnormen, en zullen voor de inbedrijfstelling getest en gekeurd worden door een erkend controle-organisme. De individuele en gemeenschappelijke meters worden geplaatst in de daarvoor bestemde lokalen. Alle schakelaars en stopcontacten zijn van het type inbouw, merk NIKO.

Te voorzien:

- Inkomhal

1 lichtpunt dubbele richting

1 stopcontact

- Wc

1 lichtpunt enkele richting

- Woonkamer

1 lichtpunt enkele richting boven de eethoek

1 lichtpunten dubbele richting boven zithoek

4 stopcontacten

Klokthermostaat

Leidingen voor TV-distributie (1 wandcontact)

Leidingen telefoon (1 wandcontact)

- Keuken

1 lichtpunt enkele richting eetbar

4 vrije stopcontacten

stopcontacten voor, koelkast, dampkap, oven en vaatwasmachine

- Badkamer

1 lichtpunt enkele richting

4 stopcontacten

- Berging

1 lichtpunt enkele richting

2 stopcontacten

2 stopcontacten (voor wasmachine en droogkast)

voeding CV en woonhuisventilator

leiding en bedrading naar thermostaat living

- Slaapkamer 1

1 lichtpunt dubbele richting

3 stopcontacten

- Slaapkamer 2

1 lichtpunt dubbele richting

3 stopcontacten

- Slaapkamer 3 (indien aanwezig)

1 lichtpunt dubbele richting  
3 stopcontacten

Verder zullen voorzien worden:

- Videofoon in de woonkamer
- Telkens één buitenlichtpunt (zonder armatuur) op de terrassen (enkele richting)
- Indien voorkomend zullen in de individuele bergingen en garage thv de ondergrondse parkeergarage de voeding voor 1 lichtpunt voorzien worden, aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van het bijhorend appartement.

#### 2.3.4.11

##### *Centrale Verwarming:*

Per appartement wordt een centrale verwarmingsinstallatie op gas voorzien, met voldoende capaciteit voor verwarming en warmwatervoorziening. De CV-ketel is van het type hoogrendement gaswandketel met gesloten systeem.

De individuele gasmeters worden geplaatst in de desbetreffende meterlokalen op het gelijkvloers of in de kelder.

Standaard type radiator: in plaatstaal, kleur wit.

Temperaturen per lokalen (berekend bij -10°C buiten):

Leefruimte	21° C
Keuken	21° C
Slaapkamers	18° C
Badkamer	22° C

Geen radiatoren in de bergplaats, de inkomhal en het toilet.

Alle radiatoren hebben thermostatische kranen, ook deze in de living, welke tevens gestuurd worden via een kamerthermostaat.

#### 2.3.4.12

##### *Schilderwerken en gordijnen:*

In de afwerking van de privatieven (alle appartementen en handelsruimten) zijn noch gordijnkasten, noch schilderwerken voorzien. Uiteraard kunnen deze op vraag van de koper aangeboden worden.

### 3. BIJKOMENDE BEPALINGEN

#### 3.1

##### Wijzigingen:

De wijzigingen die zouden worden aangebracht aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de koper zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen treffen met uitsluiting van de bouwwerken van de draagmuren. De bouwheer houdt zich het recht voor in de loop van de werken eventuele veranderingen aan het huidig lastenboek aan te brengen om een werk te leveren volgens de regels van de kunst en deze die hem zouden opgelegd worden door de administratieve overheden.

#### 3.2

##### Plannen:

De plannen van het gebouw die aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect op basis van de door de landmeter aangebrachte plannen.

De minieme verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welkdanige schadevergoeding door één van de partijen rechtvaardigen.

De plannen kunnen nog licht gewijzigd worden ten gevolge van de stabiliteitsnoodzaak, wijzigingen van indeling van verdiepingen of andere.

#### 3.3

##### Materialen:

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen op voorwaarde dat de kostprijs van de nieuwe materialen niet lager is dan die voorzien is.

De bouwheer behoudt zich het recht voor, zowel de ruwbouw als de afwerking, door de door hem aangeduide aannemers te laten uitvoeren. Leveringen van de (afwerkings)materialen en toestellen zullen eveneens uitsluitend gedaan worden door leveranciers aangeduid door de bouwheer.

Alle kosten voor het plaatsen van meters en de aansluitingen van nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektriciteit, radio/tv distributie, enz. blijven ten laste van de koper.  
Btw en andere eventuele taksen zijn eveneens ten laste van de koper.

3.4 Zetting van het gebouw:

Krimp-en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, zijn geen reden tot uitstel van betaling, noch resorteert dit onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, ingenieur stabiliteit of architect. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het bouwen.

3.5 Afwerking en inrichting:

Indien de koper de voorkeur geeft aan een volledig afgewerkt en ingericht appartement, dan kan dit in supplement uitgevoerd worden. Na keuze van materialen zal er aanvullend een vrijblijvende offerte worden opgemaakt.

3.6 Werfbezoek:

Het is de koper uitdrukkelijk verboden op de werf te komen tijdens het bouwproces. In gevallen waarin dit noodzakelijk zou worden, zal dit slechts kunnen gebeuren na afspraak met de architect en/of de bouwheer.

3.7 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen:

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

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

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW en exclusief plaatsing van de materialen, tenzij expliciet anders vermeld.

3.8 Wijzigingen door de koper:

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat zowel de aannemer/bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost aangerekend wordt. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering.

Indien de bouwheer hiertoe toestemming geeft zal de aannemer van de bouwheer de door de koper voorgestelde wijzigingen uitwerken. De kosten voor uitwerken en de minder- en meerwerken zullen door de aannemer rechtstreeks verrekend worden aan de koper.

Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer of door diens aannemer of leverancier (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 80% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Zulke wijzigingen zijn enkel mogelijk na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/bouwheer.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer of de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

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

Dit bestek bevat 13 bladzijden en werd opgemaakt om gevoegd te worden bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelikheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

DE KOPER

DE VERKOPER