

BOERENKRIJGLAAN

Lastenboek

RESIDENTIE PARELGAARDE

BOERENKRIJGLAAN - 2260 WESTERLO



5 appartementen

+

8 autostaanplaatsen



BOUWPARTNERS

BOUWHEER/PROMOTOR

KEMP-CO

De Paepestraat 13 – 2200 Herentals



HOOFDAANNEMER

KEMP-CO

De Paepestraat 13 – 2200 Herentals



ARCHITECT

SIGNATUUR ARCHITECTEN

Vismarkt 12 – 2260 Westerlo



EPB- en VENTILATIEVERSLAGGEVING

VESTAD

Poederleeseweg 20 – 2275 Lille



STABILITEITSINGENIEUR

VESTAD

Poederleeseweg 20 – 2275 Lille



Akte van mede-eigendom en juridisch statuut van het gebouw door:

NOTARIS

JAN VAN HEMELDONCK

Oosterwijkseweg 50 – 2250 Olen



VERKOOP

HUYSKENS VASTGOED

Vismarkt 9 – 2260 Westerlo



HET PROJECT

Het project is gelegen in de Boerenkrijglaan te Westerlo. Zeer centraal nabij het centrum van Westerlo. Het project omvat het oprichten van 5 ruime appartementen conform energieneutraal principe. Bij elk appartement hoort een autostaanplaats. Bij deze appartementen horen ook telkens zeer ruime terrassen.

KEMP-CO heeft de ambitie om een kwaliteitsvolle woonomgeving en appartementen aan te bieden binnen het stadscentrum. Vanuit een bewustheid van schaarste wordt gezocht naar een evenwicht om kwaliteitsvolle appartementen aan te bieden voor een marktconforme prijs.

DE TROEVEN VAN DIT PROJECT

E-PEIL 10

ZONNEPANELEN

VLOERVERWARMING

RUIME PARKEERPLAATSEN

GROENE TUINOMGEVING





SAMENSTELLING VAN HET PROJECT

	<i>Oppervlakte appartement Netto</i>	<i>Oppervlakte appartement Bruto</i>	<i>Oppervlakte terras</i>	<i>Aantal slaapkamers</i>
App 1	106 m ²	119 m ²	25 m ² + tuin	2
App 2	106 m ²	121 m ²	25 m ² + tuin	2
App 3	104 m ²	118 m ²	25 m ² + daktuin	2
App 4	102 m ²	117 m ²	20 m ² + daktuin	2
App 5	146 m ²	224 m ²	20 m ² + daktuin	3

De appartementen worden verkocht volgens de Wet Breyne.



1. ALGEMEEN

De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde: 1) basisakte, 2) aankoopakte, 3) compromis, 4) verkooplastenboek, 5) plannen.

De maten opgegeven op de plannen zijn indicatief en kunnen wijzigingen ondergaan als gevolg van stabiliteits- of technische redenen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval eisen tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. Alle op de plannen getekende meubilair, inclusief vast meubilair, is louter ter illustratie. Voor de werkelijke uitvoering gelden enkel de budgetten van het verkooplastenboek.

2. ALGEMENE RUWBOUWWERKEN

2.1. Grondwerken/ afbraak

2.1.1. Algemeen

Het terrein wordt vooreerst volledig bouwrijp gemaakt. Uitgravingen worden machinaal en manueel uitgevoerd op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen, rioleringen, liftputten en alle werken gelegen onder het maaiveld. Aanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen en met daartoe geschikte aanvulgrond.

2.1.2. Aardingslus

Een aardingslus wordt voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften van het AREI.

2.1.3. Bouwputten en sleuven

De aannemer treft de nodige maatregelen om de uitgravingen droog te kunnen uitvoeren en de funderingen op droge grond aan te leggen.

2.1.4. Rioleringen

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Volgens de vigerende voorschriften worden de afvoeren aangesloten op de gemeenteriolering uitvoering geschiedt met Benor-gekeurde PVC-buizen. Er wordt een gescheiden stelsel voor fecaliën en vuilwater en regenwater voorzien. Regenwater wordt opgevangen en herbruikt. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PVC. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PE of PVC. Ingevolge de gemeentelijke bepalingen dient een septische put geplaatst te worden. Deze zal uitgevoerd worden in ter plaatse gestort beton of prefab.

2.2. Funderingen – Staanplaatsen

2.2.1. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd in functie van de weerstand van de grond, volgens grondonderzoek, in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en onder verantwoordelijkheid van het ingenieursbureau.

2.2.2. Draagvloeren- welfsels

Alle vloerplaten van de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in breedvloerplaten, welfsels of gewapend beton dit in overeenstemming met de stabiliteitsstudie en de Belgische normgeving.

2.2.3. Ondergrondse wanden

De wanden worden uitgevoerd in gewapend beton of metselwerk in grijze betonblokken.

2.2.4. Bouwwerken in beton

Vloerplaten en wanden worden samen met de nodige kolommen en balken uitgevoerd conform de richtlijnen volgend uit de stabiliteitsstudie van de ingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen en -plannen. Alle bouwwerken in beton en de wapeningen ervan zijn volgens studie ingenieursbureau stabiliteit en zijn conform de Belgische normen terzake.

2.2.5. Bouwwerken in staal

Indien de stabiliteitsingenieur dit nodig acht kan een gedeelte van de structuur worden uitgevoerd met stalen kolommen of balken. De dimensionering van deze onderdelen behoort tot de bevoegdheid van de stabiliteitsingenieur. Oppervlaktebehandeling van het staal bestaat uit een grondlaag voor die delen binnen het gebouw, voor delen buitenzijde gebouw wordt een metallisatie-of galvanisatiebescherming toegepast. Indien vereist zullen stalen onderdelen brandwerend behandeld worden.

2.3. Bovengrondse constructies

2.3.1. Gevelsteen

Voor het buitenmetselwerk wordt een absoluut vorstvrije gevelsteen gebruikt. Er is gekozen door de architect om met een **rode gevelsteen** te werken. Alle dorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen of aluminium.

2.3.2. Dragend metselwerk

Dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw of gewapend beton en betonblokken, dit naargelang de noodzakelijkheid aangegeven door de stabiliteitsingenieur.

2.3.3. Vochtisolatie

De nodige vochtmembranen worden, waar noodzakelijk, onder alle muren aangebracht (evacuatie spouwvocht, opstijgend vocht, ...), evenals boven alle openingen volgens de regels van het goede vakmanschap.

2.3.4. Spouwmuurisolatie

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw. In de spouw van de buitenmuren wordt een harde thermische isolatieplaat uit PIR OF PUR toegepast. Isolatie dikte te bepalen door de EPB-verslaggever. De isolatieplaten zijn vochtbestendig en vochtwerend.

2.3.5. Dakwerken

De platte daken worden afgewerkt met een kunststof dakdichting of andere dakdichting goedgekeurd door architect, met technische goedkeuring waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid.

De dakrand-, dakkappen- en muuraansluitingsprofielen worden uitgevoerd in aluminium kleur RAL naar keuze architect.

Dakgoten en afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink.

De afvoerbuizen aan de buitengevel worden bevestigd met gegalaniseerde beugels.

De onzichtbare afvoerbuizen worden uitgevoerd in PE of PVC.

2.3.6. Terrassen

De tegelwerken worden uitgevoerd in betontegels of keramische tegels. De balustrade wordt uitgevoerd in metaal. De leuning is voldoende stevig verankerd en de hoogte is volgens de geldende normering. Enkel de terrassen vermeld op de bouwvergunning worden uitgevoerd.

2.3.7. Buitenschrijnwerk – ramen en deuren – beglazing

De ramen en deuren worden uitgevoerd in ALU-profielen in een **lichtgrijze kleur** zoals bepaald door de architect. Het buitenschrijnwerk beschikt als systeem over een technische goedkeuring.

Dubbele beglazing van het heldere type.

Het glas heeft een thermische verbeterde K-waarde van 1,0 W/m²K of lager.

Voegen rond buitenschrijnwerk worden gedicht met een elastische voeg – kleur volgens keuze van de architect.

Aan de achterkant van het gebouw zijn er screens voorzien op het gelijkvloers aan de vier grote ramen, op de eerste verdieping aan de drie grote ramen en op de tweede verdieping aan één groot schuifraam.

2.3.8. Dragend metselwerk

Dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw/betonblokken of gewapend beton, dit naargelang de noodzakelijkheid aangegeven door de stabiliteitsingenieur.

2.3.9. Draagvloeren- welfsels

Alle vloerplaten van de verschillende verdiepingen worden uitgevoerd in breedvloerplaten, welfsels of gewapend beton. De lengte en dikte als tevens de hoeveelheid wapening wordt uitgevoerd volgens de studie van de ingenieur. Deze draagvloeren zorgen voor voldoende draagkracht, dit alles volgens de Belgische normgeving.

2.3.10. Thermische en akoestische isolatie

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden gebouwd als ontdubbende muren. De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestisch en thermisch isolerende materialen volgens studie van de EPB-verslaggever en volgens de richtlijnen opgelegd door de overheid.

Langs de wanden wordt de isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een “zwevende” vloer ontstaat. Alle vloeren worden op deze manier uitgevoerd.

Rondom de chape wordt tegen de muren een isolerende strook aangebracht, zodat chape en afwerkklagen volledig onafhankelijk zijn.

Het gebouw in het algemeen en ieder appartement in het bijzonder worden opgetrokken volgens de BEN-standaard (Bijna-Energie-Neutraal).

Uit de calculatie van de EPB-verslaggever volgt dat we voor ieder appartement **een E-peil lager dan of gelijk aan E10 kunnen behalen.**

Algemene info over deze bouwwijze is te vinden op de website van de Vlaamse Overheid www.energiesparen.be. Volgens besluit van de Vlaamse regering d.d. 29 november 2013 moet een BEN-gebouw aan de volgende eisen voldoen.

De energieprestatie (E-peil)

Het E-peil moet lager of gelijk zijn aan E30. Het E-peil is een administratieve maatstaf voor de energiezuinigheid van het gebouw. Het is een puntensysteem dat niet alleen rekening houdt met de behoefte aan energie, maar ook met de manier waarop deze gemaakt wordt. Hoe lager het getal, hoe energiezuiniger. Door een E-peil ≤ 20 geniet de eigenaar bij de Vlaamse overheid automatisch gedurende 5 jaar van 100% korting op de Onroerende Voorheffing. Hiervoor moet geen aanvraag gedaan worden: als gevolg van het verlaagde E-peil in de EPB-aangifte wordt de belasting automatisch aangepast. De aparte constructiedelen van een BEN-wooneenheid moeten voldoen aan minimale kwaliteitseisen met betrekking tot een toegelaten maximum energieverlies. Deze waarde wordt U_{max} genoemd en geeft weer hoeveel energie het materiaal doorlaat bij een temperatuurverschil van 1° (W/m²K).

daken en plafonds: 0,24 W/m²K

buitenmuren: 0,24 W/m²K

vloeren: 0,24 W/m²K

vensters (raamprofiel en beglazing samen): 1,50 W/m²K

beglazing: 1 W/m²K

deuren en poorten: 2,00 W/m²K

Risico op oververhitting

De BEN-norm legt een maximale oververhittingsindicator op, zodat een aangenaam binnenklimaat ook in de zomer gegarandeerd wordt. Aangezien een BEN-gebouw beter geïsoleerd is dan de verplichte normen, zal de architect er met ondersteuning van het studie bureau EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) op toezien dat overtollige warmte hetzij buiten blijft, hetzij gemakkelijk kan afgevoerd worden (bv. 's nachts).

Ventilatie-eisen

De installatie is een D-Systeem welke ervoor zorgen dat het gebouw op een goede en wettelijke manier wordt voorzien van verse lucht en dat het afblazen van bedorven lucht gegarandeerd is. De ventilatie van het gebouw zal voldoen aan de geldende wetgeving. Bij een ventilatiesysteem D gebeurt de aanvoer van verse buitenlucht en de afvoer van gebruikte binnenlucht volledig mechanisch door 2 ventilatoren. Hier komen dus geen roosters in muren of ramen aan te pas. De verse buitenlucht wordt buiten aangezogen via ventielen. Deze bevinden zich op het dak. Ook hier komt de verse buitenlucht terecht in de droge ruimtes zoals leefruimtes, slaapkamers en bureaus.

Ook de gebruikte binnenlucht in de natte ruimtes verdwijnt via ventielen. Een systeem D voert dus op volledig mechanisch wijze de gebruikte binnenlucht af en zuigt volledig mechanisch verse buitenlucht aan. Deze installatie is niet bedoeld voor de afvoer van individuele droogkasten. De kopers dienen een droogkast van het type met ingebouwde condensator te voorzien of met een afzonderlijke condensopvangbak.

De dampkappen van de appartementen zijn recirculair.

Hernieuwbare energie

Alle voornoemde maatregelen zijn erop gericht om de energiebehoefte zo laag mogelijk te houden. Ondanks al deze maatregelen zal er steeds nog een deel energie nodig zijn. In een BEN-gebouw wordt deze energie opgewekt met duurzaam opgewekte of hernieuwbare energie. In praktijk moet minstens één van volgende 6 technieken toegepast worden: 1) zonneboilers, 2) zonnepanelen, 3) warmtepompen, 4) biomassa-installaties 5) aansluiting op een stadswarmtenet 6) een financiële participatie in een hernieuwbaar energieproject in dezelfde provincie. De bouwheer voorziet elk gebouw van een pv installatie die zorgt voor voldoende vermogen per appartement. Elk appartement heeft een eigen omvormer. De verwarming van de appartementen en sanitair warm water wordt m.b.v. techniek van warmtepompen voorzien. Ook wordt er een aantal zonnepanelen per appartement voorzien.

Luchtdichtheid.

Een goede luchtdichtheid kan de energieprestatie van een gebouw aanzienlijk verbeteren. Het gaat hier overigens om één van de basisvereisten om te komen tot een zogenoemd 'energie neutraal' gebouw.

Naast het puur reglementaire aspect en de energiebesparingen die ermee gepaard gaan, laat een goede luchtdichtheid tevens toe om eventuele condensatieproblemen te vermijden en het thermische en akoestische comfort binnenin het gebouw fors te verbeteren.

Besluit

Door het ondertekenen van dit lastenboek als bijlage bij de verkoopovereenkomst, verzekert de koper zich ervan dat zijn gebouw zal gebouwd en afgewerkt worden volgens de BEN-norm. Het voorafgaande studiewerk en het studiewerk dat tijdens de werf gebeurt geven aan welke materialen, technieken en uitvoeringswijzen dienen gehanteerd te worden om deze BEN-norm te garanderen. Zaken die in dit lastenboek niet, onvolledig of verkeerd zouden beschreven zijn, zullen zonder meerprijs steeds zo uitgevoerd worden dat de BEN-norm gehaald worden. Deze berekeningen en de EPB-verslaggeving worden verzorgd en gecontroleerd door het studiebureau Vestad uit Lille.

3. PRIVATE DELEN

3.1. Sanitair

Elk appartement heeft een volwaardige sanitaire installatie, met o.a.:

Aansluiting voor vaatwasser in de keuken.

Aansluiting voor wasmachine in de berging.

Het warm water wordt verdeeld vanaf de warmtepomp waarvan sprake in punt 4.

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van:

APP 1	€ 4 500,00 excl. BTW
APP 2	€ 4 500,00 excl. BTW
APP 3	€ 4 500,00 excl. BTW
APP 4	€ 4 500,00 excl. BTW
APP 5	€ 4 500,00 excl. BTW

Bij Sanik te Geel kunnen de kopers hun keuze maken. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen toestellen. De plaatsing van extra sanitaire toestellen zijn niet inbegrepen en dienen verrekend te worden bij de definitieve keuze van de sanitaire toestellen.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een vaatwas- en wasmachine is voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Elk appartement beschikt over een eigen watermeter. De waterverdeling binnen het appartement gebeurt vanuit een of meerdere collectoren door kunststoffen of aluminium buizen met beschermmantel. De afvoeren zijn in hard PVC. Het sanitair warm water wordt geleverd door een lucht-water warmtepomp met voorraadvat. De snelheid waarmee het warme water aan de opening van de kraan uit de kraan wordt verkregen hangt af van de afstand tussen verwarmingsinstallatie en de respectievelijke kraan. In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine (dubbel-dienstkraan). De toiletten worden aangesloten op het regenwaterrecuperatiesysteem.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij Sanik. Zie achteraan voor adres. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is inbegrepen in de basisaankoop prijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Indien speciale bijkomende voorzieningen (aanpassen elektrische installatie, sanitair, leidingwerk, verzwaren verwarmingsinstallatie, ...) nodig zijn, zal de installateur op basis van de gegevens van de toonzaal de eventuele supplementaire plaatsingskosten kunnen verrekenen.

3.2. Keuken

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de aankoop en plaatsing van keukenmeubilair en toestellen van:

APP 1	€ 15 000,00 excl. BTW
APP 2	€ 15 000,00 excl. BTW
APP 3	€ 15 000,00 excl. BTW
APP 4	€ 15 000,00 excl. BTW
APP 5	€ 20 000,00 excl. BTW

Deze keukens kunnen besteld worden bij **Keukens Van Lommel te Westerlo**. Zie achteraan voor adres.

3.3. Elektriciteit

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

Voor de plaatsing zal de installateur de volledige installatie bespreken met de koper teneinde de positie van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen degelijk op elkaar af te

stemmen. Er wordt een toevoerkabel van de tellerkast naar het verdeelbord voorzien per appartement. De verdeelkast is voorzien van automaten volgens geldende normen met aardrail.

Op de voorziene plaats wordt een verdeelkast opgesteld van waaruit het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd.

Van hieruit vertrekken de verschillende stroombanen naar de lichtpunten, schakelaars en contactdozen.

Het aantal stroombanen wordt individueel per appartement bekeken in functie van de voorzieningen per lokaal. Alle leidingen worden verzonken geplaatst in de nieuwe binnenwanden, behalve in niet bezette plaatsen waar ze boven op de muren geplaatst worden met de nodige bevestigingen.

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

Inkomhal	2 plafondverlichtingspunten met 3 schakelaars 1 enkelvoudig stopcontact 1 autonome rookmelder 1 aansluitingspunt bel + NIKO beldrukknop
WC	1 plafondverlichtingspunt met schakelaar
Berging	1 plafondverlichtingspunt met schakelaar 1 enkelvoudig stopcontact 1 dubbelvoudig stopcontact 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact RWA 1 stopcontact CV 1 stopcontact ventilatie Zekeringsbord
Badkamer	1 plafond- of wandverlichtingspunt met schakelaar 1 dubbelvoudig stopcontact 1 enkelvoudig stopcontact handdoekdroger 1 voedingspunt badmeubel
Slaapkamer 1 – 2 – 3	1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars 1 enkelvoudig stopcontact 1 dubbelvoudig stopcontact (1 stopcontact TV/data-combinatie) (1 stopcontact data/tel)
Zithoek	1 plafondverlichtingspunt met schakelaar 1 enkelvoudig stopcontact 1 drievoudig stopcontact 1 stopcontact TV/data-combinatie
Eethoek	1 plafondverlichtingspunt met schakelaar 1 enkelvoudig stopcontact
Buro	1 plafondverlichtingspunt met schakelaar 1 dubbelvoudig stopcontact 1 stopcontact data/tel

	1 aansluitingspunt thermostaat 1 aansluitingspunt videofonie
Keuken	1 plafondverlichtingspunt met 2 schakelaars 1 dubbelvoudig stopcontact 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact dampkap 1 stopcontact oven 1 stopcontact vaatwas 1 stopcontact kookvuur
Terras	1 wand- of plafondverlichtingspunt met schakelaar Frame – wand of plafond – wit of zwart 1 enkelvoudig stopcontact
ALGEMEEN	
PV-installatie	Panelen DMEDMH375 375 wp

3.4. Ventilatie en verluchting

Elk type appartement is uitgevoerd met een individuele woonhuisventilator type D conform NBNEN 13141-7. Bestaande uit een warmtewisselaar voor warmterecuperatie, toe- en afvoerventilator, vorstbeveiliging, bypass voor free-cooling.

Er zijn zuigmonden voorzien in de keuken, wasplaats, wc en badkamer.

Er is aanvoer van verse lucht voorzien in de slaapkamers en woonkamer.

Bediening :3-standenschakelaar/ radiografisch. Thermisch rendement en opgenomen vermogen conform EN3308.

Optioneel: vraag gestuurd ventileren zodat een reductiefactor mogelijk is.

Ten behoeve van keukendampkappen wordt er gewerkt met actieve koolfilter.

Dit om de ver doorgedreven luchtdichtheid van het gebouw te bewaren.

Indien er een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

3.5. Individuele verwarming

De individuele verwarmingsinstallatie bestaat uit een lucht-water warmtepomp met gekoppelde buitenunits in de tuinen of op de platte daken verspreid over de gebouwen; in elk appartement wordt er in de berging een binnenunit geïnstalleerd, met een voorraadboiler waaraan leidingen voor zowel de verwarming als het sanitair warm water worden aangesloten.

In de verblijfsruimtes (leefruimte, keuken, badkamer) wordt standaard vloerverwarming voorzien. Er is één ruimtethermostaat voorzien in de woonkamer. Indien de koper dit wenst, kan er tegen een meerprijs ook vloerverwarming voorzien worden in bijvoorbeeld de slaapkamers, gang en wc's.

3.6. Bepleisteringswerken

De plafonds en muren in het gehele appartement worden bepleisterd, met uitzondering van de douche, waarvan de muren worden betegeld.

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd als "goed verzorgd werk" met een éénlagige pleister op de muren, plafonds worden afgewerkt met een spuitplamuur. Buitenhoecken worden beschermd door metalen hoekprofielen over de ganse hoogte. Dorpels en dagkanten aan de binnenzijde worden bezet afgeleverd.

De muren en plafonds worden "behangklaar" opgeleverd d.w.z. de muren en plafonds moeten door de schilder van de koper eenmalig afgewerkt worden om deze "behangwerken" mogelijk te maken.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat, mogelijk is de bepleistering niet voldoende uitgedroogd bij voorlopige oplevering.

Overgangen tussen de verschillende materialen zouden aanleiding kunnen geven tot niet-constructieve scheurtjes.

De plafondafwerking van bepaalde appartementen kan gebeuren door middel van gipskarton omwille van de leidingen.

3.7. Vloeren en wandbetegeling

De vloeren worden voorzien op het gelijkvloers met PUR-isolatie van 10 cm hierop de chape van 8cm. Op de verdiepingen wordt voorzien van Perlton vloerisolatie (thermisch isolerende mortel) 8 cm dikte + Acoustic Reflex contactgeluidsisolatie (versterkte folie) hierop een chape van 8cm. De prijzen voor vloeren en wandtegels zoals hieronder vermeld zijn particuliere aankooprijzen (Excl. btw) en de materialen zijn te bestellen bij Mens Vloeren. Zie achteraan voor adres.

Voor zover het om een standaard plaatsing gaat in traditionele patronen, zijn in de koopsom van het appartement volgende bevoeringen inbegrepen:

Vloeren: afwerking volledig appartement

Er is een vloerafwerking voorzien met keramische tegels van eerste keuze met een particuliere handelswaarde van **€ 45,00/m excl. BTW** en exclusief plaatsing. De plaatsing is voorzien in de aankooprijzen van het appartement.

De standaardafmetingen voor de tegels zijn min. 30 x 30, 45 x 45 max 30 x 60 en niet geresectificeerde tegels, plaatsingspatroon in een raster.

Het is mogelijk dat voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, geresectificeerde tegels of bepaalde gevraagde plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorzien, een plaatsing meerkost wordt gerekend.

Bijhorende houten plinten aan een handelswaarde van **10,00 €/lm excl. BTW** en exclusief

plaatsing. De plaatsing is voorzien in de aankoop prijs van het appartement.

Plinten zijn voorzien overal waar de vloertegels voorzien zijn. Enkel de wanden van de douche in de badkamer worden betegeld aan **€ 45,00/m² excl. BTW**.

Tegels zijn te kiezen bij **Luvoo te Herentals**.

3.8. Terrassen

De tegelwerken worden uitgevoerd in betontegels of keramische tegels, keuze architect. De balustrade wordt uitgevoerd in een metalen kader.

3.9. Schilderwerken

Met uitzondering van inkomsas, inkomhal en traphal in de algemene delen waarvan alle zichtbare oppervlakken op traditionele wijze worden geschilderd met latex en lakverven, worden er door de aannemer/promotor geen schilderwerken uitgevoerd.

Er worden geen schilderwerken voorzien in privatieve delen.

3.10. Nutsaansluitingen

Alle kosten betreffende riolering, aansluiting, plaatsing, keuring en openstellen van meters van al de nutsvoorzieningen voor het volledige project zijn ten laste van de koper. Alsook het energieverbruik tijdens de bouwwerkzaamheden. De verbruikskosten bij het opstarten van de technieken zijn ook ten laste van de koper. De koper wordt aangeraden tijdig contact op te nemen met de distributeurs en leveranciers.

3.11. Binnenschrijnwerk

3.11.1. Algemeen

Het binnenschrijnwerk zal uitgevoerd worden nadat alle vloerbekleding geplaatst is. Het definitieve niveau van de afgewerkte vloeren moet vastliggen om de deuren op een goede hoogte te kunnen ophangen.

3.11.2. Binnendeuren

3.11.2.1. Inkomdeur

De binnendeuren ter scheiding van de centrale hal en de wooneenheden zullen uitgevoerd worden met een vlakke branddeur met een brandweerstand van EI30. De branddeur is voorzien in formica met standaardafmeting (93 cm x 211 cm), cilinderslot 30/30, inoxlook scharnieren, meerpuntsluiting en veiligheidscilinder met 3 sleutels.

3.11.2.2. Standaard binnendeur

Er worden binnendeuren geplaatst van het type vlakke schilder deur (tubespaan), voorzien van inox-look beslag. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen met degelijke en stevige inox scharnieren. De deurkruk en afdekplaatjes zijn standaard.

De uitvoering is bestemd om geschilderd te worden. Mits meerprijs kunnen andere deurtypes gekozen worden bij Mertens – Goossens te Olen. Het budget per binnendeur is **€ 325,00 excl. BTW**.

3.11.3. Varia

Er wordt één rookmelder per appartement voorzien.

Er worden geen kasten of meubilair voorzien.

Gordijnkasten zijn standaard niet voorzien aan de ramen. Er worden geen gordijnrails, noch gordijnen geplaatst.

Er zijn ook geen venstertabletten voorzien.

Er worden geen schouwen voor kachels of open haarden voorzien.

Geen schilderwerken.

4. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

4.1. Personenlift

Een elektromechanische personenlift bedient de verschillende verdiepingen.

De afwerking van de lift gebeurt met aangepaste materialen en is uitgerust met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, stop, alarmbel en indirecte verlichting enz., alles volgens de in voege zijnde veiligheidsvoorschriften.

4.2. Brievenbussen en videofooninstallatie

Elk appartement beschikt over een eigen representatieve brievenbus met slot geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie met monitor handsfree.

4.3. Elektriciteit

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien, die voeding geeft aan de veiligheidsverlichting en de gemeenschappelijke verlichtingstoestellen en stopcontacten. De verlichting van een aantal gemeenschappelijke lokalen (inkomhal, traphal) wordt, omwille van de veiligheid, deels geregeld door een minuterie met verlichte schakelaars of drukknoppen, deels door een permanent brandende installatie,

deels door een naderingsdetectie.

In de elektrische installatie van de gemene delen zijn de verlichtingstoestellen begrepen
Het schakelmateriaal is van het merk Niko, standaard voorzien in de kleurenreeks Niko Original White

Voorzieningen gemeenschappelijke delen

- Inkom en traphal: (nood)lichtpunten met sensorarmaturen
- Beveiliging: branddetectiesysteem volgens voorschriften
- Videofooninstallatie bestaande uit 1 buitenpost met camera en monitor handsfree in elk appartement.
- Zekeringsbord te plaatsen bij meetmodules voorzien van de nodige componenten
- Voorzieningen voor de lift
- Armaturen met de nodige lampen via sensoren
- Brandcentrale en ook detectoren, sirenes en drukknoppen

4.4. Vloeren

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal en de trapbordessen op de verdiepingen worden uitgevoerd in keramische tegels, composiet of natuursteen volgens de keuze van de architect.

4.5. Wand en plafondafwerking

De wanden van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in gevelsteen of gepleisterd en geschilderd. De plafonds worden bepleisterd. De trapbalustrade wordt uitgevoerd in een afgewerkte metalen constructie.

4.6. Meterlokaal

Op het gelijkvloers is een meterlokaal voorzien waar de elektriciteit- en watermeters van de appartementen zich bevinden. Ook de gemeenschappelijke meters bevinden zich in dit lokaal. Er is een waterkraan voorzien voor gemeenschappelijk verbruik, die aangesloten is op de regenwaterput.

4.7. Brandveiligheid

Deze zal geschieden volgens de geldende voorschriften van de brandweer en het stadsbestuur. Er zal een volledige branddetectie geplaatst worden in de traphal.

4.8. Tuin

Het ontwerp van de buitenaanleg gaat zowel bij de keuze van de materialen als bij de vormgeving uit van een natuurlijke architectuur. Er worden voornamelijk inheemse planten en struikgehelen geïntegreerd, teneinde de bestaande bio-diversiteitsstructuur te versterken.

5. BELANGRIJKE INFORMATIE

5.1. Plannen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. 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 meting van het terrein. De verschillen welke 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 “circa” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

5.2. Erelonen, architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

5.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, keurings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Alsook het energieverbruik tijdens de bouwwerkzaamheden. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer/promotor voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door

nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

5.4. Werf bezoek/ toegang tot de werf

Kopers zijn enkel toegelaten op de werf tijdens de werkuren en dit enkel indien vergezeld van een afgevaardigde van de hoofdaannemer en voorzien van de nodige bescherming. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Het is o.m. strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.

Dit verkooplastenboek bevat 23 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

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 verkoopgastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkoopgastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

5.5. Materialen

De aannemer zal de werken uitvoeren met de beschreven materialen. Dit verkooplastenboek vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.

De bouwheer mag evenwel te allen tijde materialen vermeld in deze "Korte technische omschrijving" vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen. De kwaliteit en het esthetische uitzicht zullen hierdoor niet verminderd worden.

Handelswaarde: hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs gehanteerd door de groothandelaar, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen.

Gezien de snelle evolutie van de materialenmarkt of om economische of organisatorische redenen is het aan de promotor te allen tijde toegestaan om zonder verrekening bepaalde materialen of technieken te vervangen door materialen of technieken van gelijkaardige kwaliteit. Alle materiaal-en uitvoeringskeuze zijn de uitsluitende bevoegdheid van de promotor.

Opmerkingen:

- Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
- De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefooninstallaties.

- De kosten van de aansluitingen door nutsmaatschappijen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, elektriciteit en radio- en T.V.-distributie zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De totaalprijs van alle nutsvoorzieningen zal volgens het aandeel in de mede-eigendom verdeeld worden.

Individuele aansluitingen en abonnementen zijn nog afzonderlijk aan te vragen bij de nutsmaatschappijen en zijn ten laste van de koper.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake financiële stedenbouwkundige lasten zijn ook ten laste van de koper.

- De bezoeker, toekomstige koper of kopers hebben alleen toegang tot de werf indien vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of bouwheer, en mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.
- De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen.
- De vaste of losse meubels, alsook de installaties die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, zijn slechts figuratief en ten titel van inlichting aangebracht, en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk als inbegrepen vermeld in bovenstaande beschrijving.
- De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Dergelijke krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn geen reden tot uitstellen van betaling.

5.6. Meer- en minwerken, stelposten

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 de promotor 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 kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering.

Voorafgaand aan elke wijziging wordt aan de koper een offerte gemaakt, met vermelding van prijsconsequenties de eventuele invloed op de termijn en de kosten ervoor, de uiterste datum voorbeslissing en de betalingsvoorwaarden.

Meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de kopers. Bij gebreke hiervan wordt ervan uitgegaan dat de koper afziet van de gevraagde wijzigingen. Bij bestelling zal eveneens een voorschot van 30% op het voorziene meerwerk gefactureerd worden.

Indien de koper beslist een van de artikels, welke in de beschrijving opgenomen is als stelpost, uit de aanneming te lichten blijft een kostenvergoeding en vergoeding voor winstderving van 20% op het bedrag van de stelpost verschuldigd.

De in deze beschrijving voorziene budgetten dienen volledig besteed te worden. Er wordt niet voorzien in teruggave van niet gebruikte budgetten. Niet-gebruikte budgetten worden niet overgedragen naar andere posten.

5.7. Werken door derden

Het is de koper niet toegelaten, voor de oplevering van het aangekochte goed, zelf werken uit te voeren of door derden te laten uitvoeren. Indien de koper dit niet naleeft heeft dit de onmiddellijke definitieve oplevering tot gevolg en is de bouwheer van alle garanties en verantwoordelijkheid ontslagen.

De bouwpromotor is ook niet aansprakelijk voor schade door werken uitgevoerd door derden in opdracht van de koper. Alle werken en leveringen dienen uitsluitend uitgevoerd te worden door de aannemers en leveranciers aangesteld door de bouwheer. In het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs inbegrepen stelposten zijn enkel in dit geval geldig.

5.8. Wederzijdse verbintenissen van de partijen

a) de bouwheer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art.1581 en vsv. van het Burgerlijk Wetboek enerzijds en de basisakte anderzijds.

b) de koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte.

c) in de verkoopovereenkomst wordt de opleverperiode bepaald. Deze periode is een bindende termijn gebaseerd op werkbare dagen. Periodes van onwerkbaar weer zoals gedefinieerd door de bouwconfederatie geven aanleiding tot het verlengen van de uitvoeringstermijn.

5.9. Keuze van materialen

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper. Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken:

- Keuze van de keuken
- Elektriciteit
- Sanitair toestellen
- Vloer- en tegelwerken

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen.

Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die ten gepaste tijde met desbetreffende onderaannemers worden besproken.

5.10. Opening meters nutsvoorzieningen

De privé-meters van elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de desbetreffende nutsmaatschappijen. De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

5.11. Voorlopige en definitieve oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwpromotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen. Deze uitnodiging zal gebeuren per telefoon of mail. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper. De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. Tijdens deze oplevering zal overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het appartement. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na

de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating, mag niet gebeuren (om welke reden dan ook) vooraleer de volledige betaling is gebeurd. De ingebruikname geldt als voorlopige oplevering van het appartement.

Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement, voor de voorlopige aanvaarding ervan.

De definitieve oplevering zal stilzwijgend plaats vinden en geschiedt één jaar na de voorlopige oplevering.



5.12. Verkoopplannen

5.13. Algemene voorwaarden

Zie algemene voorwaarden KEMP-CO in bijlage.

LEVERANCIERS GROOTHANDELS

VLOEREN EN WANDTEGELS

LUVOO

Cardijnlaan 74

2200 Herentals

Tel. 014 21 12 74

Enkel op afspraak

KEUKEN

VAN LOMMEL KEUKENS

Olenseweg 127

2260 Westerlo

Tel. 014 27 77 10

Enkel op afspraak

SANITAIRE TOESTELLEN

Sanik

Antwerpseweg 86

2440 Geel

Tel. 014 58 86 70

Enkel op afspraak

HVAC

Willemsen Danny BV

Heynsbergstraat 5

2460 Tielen

Tel. 0477 54 00 40

Enkel op afspraak

ELEKTRICITEIT

Wenco

Fabrieksstraat 4A/10

3980 Tessenderlo

Tel. 013 30 12 44

Enkel op afspraak