

# ALGEMEEN LASTENBOEK

## Denderlink - woningen

DENDERLEEUV | FONTEINSTRAAT – GUIDO GEZELLESTRAAT



**smarthome**

ruimte voor een nieuw verhaal

## Bouwheer

## Smarthome

Franklin Rooseveltlaan 70  
1800 Vilvoorde  
T. 02 253 66 76  
www.smarthome.be

## Architect

## A2S-Architecten

Brusselstraat 199  
1702 Groot-Bijgaarden  
T. 02 310 00 99  
info@a2s-architecten.be

## Notaris

## BV "De Puydt & Verlinde"

Kerkstraat 2  
1730 Asse  
T. 02 452 95 95  
BTW BE 0541.490.919

## EPB

## STIR bv

Stationsstraat 278  
1700 Dilbeek  
T. 02 410 33 97

## Stabiliteitsstudie

## nv DEXCO,

Antwerpsesteenweg 653  
9040 Sint-Amandsberg  
T. 09 336 01 17

## Veiligheidscoördinatie

## TOPCO bv

Bergestraat 49/3  
9550 Herzele  
T. 054 59 82 82

## Aannemer

## ABR Polis

Baloise – Polisnummer 4.600.038

## Voltooiingswaarborg

BNP Paribas Fortis

---

## LEVERANCIERS (op afspraak)

- **Keukens**

**The Kitchen Company**

Antoon Catriestraat 1a  
9031 Drongen  
Tel. 02 380 96 54  
[gent@thekitchencompany.be](mailto:gent@thekitchencompany.be)

- **Sanitaire toestellen**

**Desco** (toonzaal Wijnegem)

Keuzevrijheid in toonzaal  
Bijkhoevelaan 2  
2110 Wijnegem  
Tel. +32 3 326 33 33  
[www.desco.be](http://www.desco.be)

- **Binnendeuren**

**Dubostyle**

J. Cardijnstraat 8  
9420 Erpe-Mere  
Tel. +32 53 80 23 49  
[www.dubostyle.be](http://www.dubostyle.be)

- **Trappen**

**Domino**

Brusselsesteenweg 188  
1730 Asse  
Tel: 02 454 52 32  
[www.trappendomino.be](http://www.trappendomino.be)

- **Vloeren en tegels**

A.	RUWBOUW .....	6
1.	Grondwerken en funderingen .....	6
2.	Voorzieningen tegen opstijgend vocht.....	6
3.	Riolering en nutsleidingen.....	6
4.	Metselwerken.....	6
5.	Isolatie en EPB .....	7
5.1.	Thermische isolatie.....	7
5.2.	Akoestische isolatie .....	7
6.	Structuurelementen in gewapend beton en in staal.....	7
B.	DAKWERKEN .....	8
1.	Dakconstructie.....	8
1.1.	Hellend dak.....	8
2.	Dakwaterafvoeren.....	8
3.	Dakdoorvoeren.....	8
C.	GEVELSLUITING .....	9
1.	Gevelbekledingen .....	9
2.	Buitenschrijnwerk en glaswerk .....	9
3.	Terrasbalustrades.....	9
D.	BINNENAFWERKING .....	10
1.	Wand- en plafondafwerking.....	10
1.1.	Gemeenschappelijke delen .....	10
1.2.	Privatieve delen.....	10
2.	Dek- en bedrijfsvloeren .....	10
3.	Binnenvloeren en wandbetegeling .....	10
3.1.	Gemeenschappelijke delen .....	10
3.2.	Privatieve delen.....	11
4.	Binnenschrijnwerk.....	11
4.1.	Privatieve delen.....	11
5.	Keuken.....	12
E.	SPECIALE TECHNIEKEN.....	13
1.	Sanitaire installatie .....	13
1.1.	Privatieve delen.....	13
2.	Verwarming .....	14
3.	Elektriciteit .....	14
3.1.	Privatieve ruimten .....	14
4.	Ventilatie .....	16
5.	Brandbeveiliging en signalisatie .....	16
F.	Buitenaanleg.....	17

1.	Gemene delen .....	17
2.	Privatieve delen.....	17
G.	ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	18
1.	Belangrijke opmerkingen .....	18
1.1.	Plannen.....	18
1.2.	Erelonen architect, ingenieur, EPB-verslaggever en Veiligheidscoördinator.....	18
1.3.	Niet inbegrepen.....	18
1.4.	Nutsvoorzieningen .....	18
1.5.	Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen .....	19
1.6.	Wijzigingen door de bouwheer .....	19
1.7.	Wijzigingen door de kopers.....	19
1.8.	Toegang tot de werf .....	20
1.9.	Premies.....	20
2.	Voorlopige oplevering .....	20
3.	Definitieve oplevering .....	20
4.	Wet Breyne.....	21
5.	Vergunning .....	21

---

## A. RUWBOUW

### 1. Grondwerken en funderingen

De grondwerken worden conform de plannen en studies uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken correct te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de funderingen zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de funderingen van het gebouw op de grond over te dragen. De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid. De funderingen worden uitgevoerd conform de studie en plannen van het ingenieursbureau.

### 2. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Bij de aanzet van het metselwerk op de funderingsplaat wordt steeds een vochtscherm voorzien. .  
Onder de funderingsplaat wordt een polyethyleen folie aangebracht.

### 3. Riolering en nutsleidingen

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en voorschriften van de overheid en van de bevoegde diensten van de beheerder van het rioleringsnet.

De rioleringen, inbegrepen alle bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtdeksels, enz., worden uitgevoerd in PVC, Benor gekeurd, conform het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de bepalingen van de betrokken maatschappijen en het gemeentelijk reglement met betrekking tot de aansluiting van water, elektriciteit, gas, teledistributie, etc.

Opmerking: de aansluiting van de nutsvoorzieningen en de aansluiting op het rioleringsstelsel is niet in de prijs inbegrepen. Deze worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsmaatschappijen. De uitvoering ervan wordt door Smarthome gecoördineerd. De facturen van de nutsmaatschappijen worden apart verrekend volgens het aandeel in de gemeenschap.

### 4. Metselwerken

Al de metselwerken zullen pas en recht geplaatst worden volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen.

De volgende metselwerken zijn voorzien:

- Het metselwerk in de ondergrondse verdieping wordt uitgevoerd in holle of volle betonblokken conform de studie van de ir Stabieliteit, en achter de hand gevoegd.
- Dragend metselwerk in silicaatsteen;
- Niet dragende binnenmuren in gipsblokken;
- Gevelmetselwerk in gevelsteen, kleur te bepalen door de bouwheer.
- De appartement scheidende wanden worden opgebouwd uit 1 wand in silicaatsteen, rotswolisolatie en een voorzetwand in gipsblokken. Waar nodig voor de stabiliteit wordt de silicaatsteen vervangen door betonwanden (dikte te bepalen in functie van de stabiliteitsvereisten).

## 5. Isolatie en EPB

### 5.1. Thermische isolatie

De isolatie wordt uitgevoerd afhankelijk van de voorwaarden in de bouwvergunning en van de resultaten van de EPB-berekeningen.

De gevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van een thermische isolatie volgens de geldende regels en conform de EPB-studie.

De woningen moeten minstens voldoen aan de EPB-eisen die geldig waren op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, nl. E35 (of E32 zonder hernieuwbare energie) en S31.

De woningen worden echter als BEN (Bijna Energie Neutraal) uitgewerkt. Zij zullen een E-peil lager of gelijk aan E30 hebben. Om dit peil te behalen kan het zijn dat er fotovoltaïsche panelen voorzien worden. Het aantal wordt vastgelegd in functie van het behalen van E30.

Alle administratieve verplichtingen inzake EPB worden uitgevoerd door de EPB-verslaggever.

De EPB-verslaggever controleert de uitvoering op conformiteit met het EPB-verslag en binnen de 6 maand na ingebruikname van de woning maakt hij de definitieve EPB-berekening op conform de as-built gegevens. Dit verslag wordt opgestuurd naar het Vlaams Energie Agentschap en de klant krijgt hiervan een kopij en een energiecertificaat van het VEA.

De koper houdt dit verslag en het bijhorende energiecertificaat bij (nodig bij verkoop of verhuur, 10 jaar geldig).

Op de website van het Vlaams energieagentschap ([www.vea.be](http://www.vea.be)) vindt u nog meer informatie omtrent energie sparen en EPB.

### 5.2. Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken in overeenstemming met de normale akoestisch comfort conform norm NBN S 01-4000-1. Indien andere normen of vereisten hiermee in tegenspraak zijn wordt er geval per geval afgewogen welke norm gevolgd wordt.

## 6. Structurelementen in gewapend beton en in staal

De draagconstructie wordt uitgevoerd volgens de specificaties, plannen en meetstaat van het ingenieursbureau stabiliteit.

Dit wordt toegepast op:

- Algemene funderingsplaat met vorstrand
- Vloerplaten bovenbouw
- Funderingsbalken
- Funderingszolen
- Funderingspalen
- Kolommen
- Balken
- Verdeelbalken, sloffen, sokkels, ringbalken

De uitkragende terrassen zijn verankerd in de aangrenzende vloerplaten en worden voorzien van een helling.

De trappen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien in geprefabriceerd zichtbeton met antislipneuzen. Kleur en type van afwerking van deze prefab zichtbeton wordt bepaald door de bouwheer.

---

## B. DAKWERKEN

### 1. Dakconstructie

#### 1.1. Hellend dak

Alle kap- en bakgootconstructies worden uitgevoerd in timmerhout. De kapconstructie omvat het geheel van spanten, gordingen, muurplaten, kepers, nokruiterlatten, ..., met inbegrip van de nodige raveelconstructies en de verankeringen aan de onderliggende constructies.

De isolatiematerialen worden aangebracht volgens de voorschriften van de fabrikant en de EPB vereisten. Een aanvullend damp scherm in PE-folie wordt in zo groot mogelijke afmetingen bevestigd en damp- en luchtdicht aangesloten met de randafwerkingen.

Het onderdak biedt de onderliggende dakisolatie een volledige bescherming tegen stof, insijpelend water, regen of stuif sneeuw.

De dakbedekking bestaat uit dakpannen. De kleur wordt bepaald door de bouwheer.

### 2. Dakwaterafvoeren

De zichtbare afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, aluminium of gelijkwaardig, met aangepaste diameter, conform de plannen van de architect.

### 3. Dakdoorvoeren

Voor de technische leidingen die bovendaks moeten uitmonden (ventilatie, sanitaire ontluchting, schouw) wordt een gepaste doorvoer voorzien, met aangelaste regeninslagvrije kunststofkap en plakplaat volgens ontwerp van de architect.



---

## C. GEVELSLUITING

### 1. Gevelbekledingen

Conform de uitvoeringsplannen, deze kunnen bestaan uit een combinatie van metselwerk, betonplaten, panelen en gevelbepleistering.

- Gevelmetselwerk in gevelsteen, kleur te bepalen door de bouwheer.
- Gevelbekledingen met panelen of gevelelementen:
  - de voorziene regelstructuur
  - de gevelelementen
  - bevestigingsmiddelen
  - randprofielen
  - e.a. met het oog op een verzorgde aansluiting op andere gevelmaterialen
- Gevelbespleistering op EPS (of gelijkwaardig)
  - Alle hulpstoffen, hoekprofielen, wapeningen, grondeermiddelen, isolatie, .... maken deel uit van één en hetzelfde systeem van dezelfde fabrikant, toegepast volgens de voorschriften van die fabrikant
  - Isolatiedikte conform EPB

### 2. Buitenschrijnwerk en glaswerk

Het buitenschrijnwerk, ramen en inkomdeuren, zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken aluminium profielen. Kleur volgens keuze van de bouwheer. Raam- en deurbeslag : in dezelfde kleur als de ramen.

Alle buitenramen zijn voorzien van een gepast isolerend glas, dikte en opbouw volgens de geldende normen en EPB-regelgeving en i.f.v. het behalen van normaal akoestisch binnencomfort volgens de norm.

De openingswijze van ramen en deuren staat aangeduid op de uitvoeringsplannen.

### 3. Terrasbalustrades

De borstweringen aan de terrassen worden uitgevoerd in aluminium, staal of glas, kleur en vormgeving conform de uitvoeringsplannen en bepaald door de bouwheer.

---

## D. BINNENAFWERKING

### 1. Wand- en plafondafwerking

#### 1.1. Gemeenschappelijke delen

Voor de wanden van de ondergrondse verdieping, technische lokalen, bergingen en afvalberging worden de metselwerken opgevoegd en de wanden in beton krijgen geen verdere afwerking.

De muren en plafonds van de inkomhal en de trappenhal (vanaf het gelijkvloers) worden bepleisterd en geschilderd.

De onderzijde van de geprefabriceerde trappen wordt niet verder afgewerkt.

#### 1.2. Privatieve delen

Uitvoering volgens de regels van de kunst. Sierlijsten worden niet voorzien. De zichtbare betonnen gewelven van de plafonds en de wanden in kalkzandsteen worden afgewerkt met een gladde spuitpleister. Wand en gipsblokken worden gepolijst.

Verlaagde plafonds in gipskarton worden enkel voorzien in functie van de technieken doch nooit in een berging. Raamopeningen worden volledig uitgepleisterd. Er worden geen venstertabletten voorzien..

Het bijwerken van niveauverschillen en het schilderklaar maken van de wanden en plafonds en het aanbrengen van een aangepast verfsysteem is niet voorzien. In functie van verdere afwerking zijn steeds nog plamuurwerken en schuurwerken door de schilder te voorzien.

Geen enkele verantwoordelijkheid aangaande kleine scheurtjes en barsten, te wijten aan het zetten van ieder nieuw gebouw, zal aan de verkoper ten laste kunnen gelegd worden. Alvorens te behangen, te beschilderen of te betegelen is een voorbehandeling aangeraden. Het nodige voorbereidend werk kan niet verhaald worden op de verkoper. Stof en hinder zijn hierbij altijd onvermijdelijk.

### 2. Dek- en bedrijfsvloeren

De vloer van de parking wordt verdicht en gepolijst tijdens het verhardingsproces van het beton. Er is geen verdere afwerking voorzien. Krimpscheurtjes kunnen zich aan de oppervlakte voordoen. De hellingbaan/inrit wordt geborsteld uitgevoerd.

In de woningen wordt een zwevende dekvloer voorzien. Op de betonnen vloerplaat wordt een uitvullaag aangebracht met een isolatiewaarde in functie van de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving. Vervolgens wordt een akoestische mat aangebracht. Bovenop komt een dekvloer. De dekvloer bestaat uit een mengeling van Rijnzand en cement, met een minimale dikte van 5 cm. Het bovenvlak is effen en vlak, volgens de geldende normen voor het verlijmen van vloeren.

### 3. Binnenvloeren en wandbetegeling

#### 3.1. Gemeenschappelijke delen

De geprefabriceerde betonnen trappen worden verder niet afgewerkt.

De bovengrondse lifthallen en hallen waar voordeuren van woningen op uitgeven worden betegeld, keuze door bouwheer.

Aan de inkomdeuren wordt een tussendorpel in natuursteen voorzien, keuze door bouwheer.

### 3.2. Privatieve delen

De tegelwerken en de plaatsingswerken van laminaat worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De kosten voor de plaatsing zijn inbegrepen in de prijs van het appartement. De koper kan bij de leverancier van de bouwheer een andere keuze bepalen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat. Een wijziging van de voorziene bekleding kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing ervan.

In het volledige appartement wordt bevoering voorzien zoals hieronder beschreven.

- In de inkomhal, keuken, leefruimte, berging, toilet, hallen, uitgezonderd de slaapkamers:
  - Bevoering met een volkeramische geglazuurde en niet-gerectificeerde tegel in het formaat 60x60 met een handelswaarde van **30€/m<sup>2</sup>** (excl. BTW en plaatsing) met een bijhorende plint met een handelswaarde van **10 €/lm.** (excl. BTW en plaatsing) . De tegels worden recht op recht geplaatst met een cementgrijze voeg. Overgangsprofielen worden uitgevoerd met een alu-profiel en uitzettingsvoegen elastisch opgekit.
- Badkamer:
  - Bevoering met een volkeramische geglazuurde niet-gerectificeerde tegel in het formaat 60x60 met een handelswaarde van **30€/m<sup>2</sup>** (excl. BTW en plaatsing) met een bijhorende plint met een handelswaarde van **10 €/lm.** (excl. BTW en plaatsing). Wij voorzien in de natte zones van de badkamer (douche en/of badwanden) tot plafondhoogte een geglazuurde wandtegel (25x40 tot 25x50) met een handelswaarde van **25€/m<sup>2</sup>** (excl. BTW en plaatsing). De tegels worden recht op recht geplaatst en standaard wit of grijs ingevoegd met op de hoeken een wit of grijs PVC profiel. De contouren en het front van het bad worden met dezelfde muurtegels voorzien. Fries en/of decoraties zijn niet inbegrepen. De siliconevoeg tussen wandbekleding en plafond wordt niet voorzien, deze dient achteraf door de schilder aangebracht te worden.
- Slaapkamers:
  - Wij voorzien een laminaat met een handelswaarde van **25€/m<sup>2</sup>** (excl BTW en plaatsing, inclusief een waterwerende-geluidsdempende folie). Het laminaat wordt zwevend geplaatst en voorzien van bijpassende of wit voorgedronde MDF-plinten met een handelswaarde van **6,50€/lm** (Excl BTW en plaatsing) . Aansluiting van vloer naar laminaat gebeurt steeds met een passend profiel. Het legpatroon: rechte raster.

## 4. **Binnenschrijnwerk**

### 4.1. Privatieve delen

#### Plamuurdeur celrooster

Deurblad: om te verven – celroostervulling, zijkanten in gevingerlast vuren of dennenhout

Kassement: plaat 18 mm MDF groen tot 16 cm muurdikte

Slaglat: 16 x 22 MDF groen met grundierfolie

Omlijsting: 7 cm trapezium MDF groen (sectie 68 x 11)

Kleur: onbehandeld – om te schilderen (niet schilderklar)

Slot: klavierslot ax 90 nikkel, één sleutel

Scharnieren: 3 kleine paumelles 80 x 80 rond, inox

Kruk: I – shape inox 19 mm

Geplaatst met montageschuim

## 5. Keuken

De keuken kan, indien de bouwfase dit alsnog toelaat, volledig door de koper samengesteld worden bij de leverancier van de bouwheer. Voor de keuken wordt een initieel budget voorzien dat integraal zal in mindering gebracht worden van de keuzeofferte.

Handelswaarden voorzien voor de keukeninrichting: **9000 euro excl. BTW**

Het voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 30% op het verschil tussen de voormelde handelswaarde en het werkelijk opgenomen bedrag. De toestellen, de meubels en het werktablet worden gekozen aan de hand van catalogusprijzen en niet aan promotie-prijzen.

De technieken voor volgende keukenelementen zijn inbegrepen in de prijs van het appartement:

- Inbouw kookplaat met 4 kookzones
- Recirculatiekap (recirculatie is verplicht)
- Oven
- Koelkast
- Spoelbak met ééngreepsmengkraan
- Vaatwasser

De koper kan bij de leverancier van de bouwheer een andere keuze bepalen, indien de bouwfase dit alsnog toelaat. Een wijziging van de voorziene toestellen kan aanleiding geven tot meerprijzen, zowel voor het materiaal als voor de plaatsing ervan.

De keuken op het verkoopplan dient als voorbeeld en is enkel indicatief.

---

## E. SPECIALE TECHNIEKEN

### 1. Sanitaire installatie

#### 1.1. Privatieve delen

Elke wooneenheid heeft een individuele watermeter in de inkomhal van de woning.

De sanitaire leidingen worden uitgevoerd in een meerlagenbuis. Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. Alle leidingen zijn ingewerkt in de muur, behalve in de ruimtes waar niet gepleisterd wordt. In de nabijheid van de centrale verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Toevoer - en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging of badkamer in het appartement (volgens plan).

De sanitair-warm-waterbereiding gebeurt individueel via de gaswandketel.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien. Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer.

Handelswaarden voorzien voor de sanitaire toestellen : **6000 euro excl. BTW**

Het voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van 30% op het verschil tussen de voormelde handelswaarde en het werkelijk opgenomen bedrag.

De toestellen worden gekozen aan de hand van catalogusprijzen en niet aan eventuele promotie-prijzen.

Plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals hieronder beschreven is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding - en plaatsingswerk. Een verrekening zal worden opgesteld door de bouwheer.

Indien acrylpanelen worden gekozen zal de plaatsing hiervan afzonderlijk aangeboden worden.

De volgende sanitaire toestellen zijn voorzien voor zover de lokalen voorkomen op de plannen van woningen 1 en 3:

#### Badkamer

- Dubbel badkamermeubel met wastafels en bijbehorende spiegel
- Twee wastafelmengkranen
- Douche in acryl in witte kleur met glazen douchescherm
- Douchemengkraan met douchestang en sproeier

#### WC gelijkvloers

- Hangtoilet
- Handwasbakje
- Kraan voor koud water

#### WC verdieping

- Hangtoilet

De volgende sanitaire toestellen zijn voorzien voor zover de lokalen voorkomen op de plannen van woning 2:

#### Badkamer

- Enkel badkamermeubel met wastafel en bijbehorende spiegel
- Een wastafelmengkraan
- Douche in acryl in witte kleur met glazen douchescherm
- Douchemengkraan met douchestang en sproeier

#### WC Gelijkvloers

- Hangtoilet
- Handwasbakje
- Kraan voor koud water

#### WC verdiepingen

- Hangtoilet

## 2. Verwarming

Elke wooneenheid heeft een individuele gasmeter, opgesteld in de gemeenschappelijke tellerlokalen.

De wooneenheden worden individueel verwarmd op gas door middel van een hoog rendement condenserende gaswandketel van het gesloten type (Vaillant, Ferolli, Junkers, Bulex of gelijkwaardig).

Er worden standaard plaatstalen radiatoren (geribde uitvoering, geen vlakke voorplaat) voorzien. De radiatoren worden geplaatst volgens de aanduiding op de plannen. In de hal(len), de wc('s) en berging(en) worden geen radiatoren geplaatst.

Iedere radiator kan individueel geregeld worden via een thermostatische kraan. In de leefruimte wordt een algemene kamerthermostaat voorzien.

De te bereiken temperaturen in de verschillende lokalen bij een buitentemperatuur van -10°C zijn als volgt voorzien:

- woonkamer: 21°C
- keuken: 21°C
- slaapkamer(s): 18°C
- badkamer: 24°C

De kostprijs voor de gebeurlijke uitbreidingen van het gasnet en voor de globale aansluiting op het gasnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

De kosten voor de indienststelling van de individuele gasmeter welke gekoppeld is aan het appartement zijn ten laste van de koper individueel.

## 3. Elektriciteit

### 3.1. Privatieve ruimten

Elke wooneenheid heeft een individuele elektriciteitsmeter.

De kosten voor de meterkasten en van de indienststelling van de individuele meter, gekoppeld aan de individuele abonnementsonderschrijving zijn individueel ten laste van de koper.

De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van het elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.

De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko Original of gelijkwaardig (standaardkleur). De individuele zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.

Er worden geen verlichtingsarmaturen, sockets of lampen voorzien in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per wooneenheid:

- Inkom hal
  - 1 bel
  - lichtpunten + schakelaar (2 indien lange hal of in hoek)
  - 1 enkel stopcontact
- Toilet (gelijkvloers/verdieping)
  - 1 lichtpunt + schakelaar
- Zitruimte
  - 1 lichtpunt + 2 schakelaars
  - 1 coax
  - 1 UTP
  - 1 drievoudig stopcontact
- Eetruimte
  - 1 lichtpunt + 1 schakelaar
  - 3 enkele stopcontacten
  - 1 thermostaat
- Keuken
  - 1 centraal lichtpunt + schakelaar
  - 1 lichtpunt keukenkasten + schakelaar
  - 2 dubbele stopcontacten
  - Aansluiting voor koelkast/vaatwas/ oven/dampkap/kookplaat
- Berging
  - 1 lichtpunt + schakelaar
  - 1 dubbel stopcontact (wasmachine/droogkast)
  - Voeding pomp van regenwaterput
  - 2 enkele stopcontacten voor telecom
  - Algemeen laagspanningsbord
- Badkamer
  - 1 lichtpunt wastafel + schakelaar
  - 1 centraal lichtpunt + schakelaar
  - 2 enkele stopcontacten
- Slaapkamer dubbel
  - 1 lichtpunt + schakelaar
  - 2 dubbele stopcontacten

- 1 enkel stopcontact
- Slaapkamer enkel
  - 1 lichtpunt + schakelaar
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 enkel stopcontact
- *Bureau (enkel van toepassing voor woning 2)*
  - 1 lichtpunt + schakelaar
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 UTP
- Nachthal
  - 1 lichtpunten + schakelaar (2 indien lange hal of in hoek)
  - Rookdetector
- Zolder (indien van toepassing)
  - 1 lichtpunt + schakelaar
  - Voeding ventilatie
  - Voeding CV-ketel
- Terras
  - 1 lichtpunt + schakelaar

*Er wordt één buitenarmatuur voorzien. De bouwheer staat in voor de keuze van het type, de kleur en de afmetingen van deze armatuur teneinde een uniform uitzicht van de buitengevel te vrijwaren.*

#### 4. Ventilatie

In de woningen wordt een verluchtingssysteem type D voorzien. In de 'natte' ruimten (wc, badkamer, keuken, berging) wordt afzuiging voorzien. Verse lucht wordt toegevoerd in de leefruimte en slaapkamers. Een individuele mechanische ventilatie-unit met warmterecuperatie wordt in de berging opgesteld. De volledige installatie beantwoordt aan de resultaten van de EPB-berekeningen.

Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien (er dient een condensatiedroogkast voorzien te worden).

Er wordt eveneens geen luchtafvoer voor de dampkap voorzien (recirculatie dampkap).

#### 5. Brandbeveiliging en signalisatie

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordening, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

In de gemene delen wordt signalisatie voorzien conform de geldende brandweernormen. Deze omvat: aanduiding vluchtwegen en uitgangen, aanduiding brandbestrijdingsmiddelen, huisnummers op gelijkvloers, benaming gemeenschappelijke lokalen.



---

## F. Buitenaanleg

### 1. Gemene delen

De gemeenschappelijke buitenruimte (beplanting, voetpaden,... ) wordt ingericht door de bouwheer.

### 2. Privatieve delen

Op de grenzen van de zone privaat genot een geplastificeerde draad van 180cm hoogte geplaatst van type Bekaert of gelijkwaardig, kleur zwart of groen met achteraan een poortje naar de gemeenschappelijke buitenruimte. De tuin wordt een eerste maal ingezaaid. Onderhoud en eventuele bijzaaiingen alsook voldoende bewatering zijn de verantwoordelijkheid van de koper. De bouwheer geeft geen enkele garantie op de beplantingen of plantgarantie.

Het terras wordt afgewerkt d.m.v. tegels. De tegels worden zorgvuldig in een zand/cement bedding geplaatst.

Elke woning wordt ook uitgerust met een brievenbus en huisnummer.

---

## G. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### 1. Belangrijke opmerkingen

#### 1.1. Plannen

De plannen van het pand welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Voor wat betreft de afwerking, 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 het akkoord van de kopers te bekomen.

#### 1.2. Erelonen architect, ingenieur, EPB-verslaggever en Veiligheidscoördinator

De erelonen van de architect, de ingenieur, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator welke aangesteld werden door de bouwheer, 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 aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect, ingenieur, EPB-verslaggever of veiligheidscoördinator zijn ten financiële laste van de koper.

#### 1.3. Niet inbegrepen

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers, kuisgerief;
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De verlichtingstoestellen en alle zonneweringen van de privatieve delen
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen;

Vast meubilair is niet voorzien. Inbouwkasten en meubilair zijn niet inbegrepen. De eventuele aanduiding ervan op de plannen is louter illustratief. Gordijnkasten zijn niet inbegrepen

#### 1.4. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie, internet/dataverkeer) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek en voorafgaand aan de voorlopige oplevering hun aandeel in de kosten ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van de factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen/overheden regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen/overheden. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsvoorzieningen.

### 1.5. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekocht pand. 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.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld.

De gekozen materialen (sanitair, keuken, tegels, ...) worden gekozen aan de hand van catalogusprijzen en niet aan promotie-prijzen.

### 1.6. Wijzigingen door de bouwheer

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, nutsvoorziening maatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of 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 voorzien materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz.

### 1.7. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn pand), kan dit slechts in de mate van de bouwheer 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 tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Indien de koper bepaalde supplementen (meer-werken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Van zodra de bestelbon definitief bevestigd is door de koper kan er 30% van dit gekozen supplement ten alle tijden worden gefactureerd. Voorafgaand op de voorlopige oplevering zal de overige 70% worden gefactureerd.

Het is de koper niet toegestaan 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 (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 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers 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 kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook 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 mogelijk 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 pand verkocht werd met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven, zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

### 1.8. Toegang tot de werf

Principieel is het de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

### 1.9. Premies

Bij [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) vindt u de nodige informatie voor het volgende:

- Isolatie
- Glas
- Verwarming

## 2. Voorlopige oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten van het appartement of de woning voldoende afgewerkt zijn, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering.

Tijdens de voorlopige oplevering zal er een rondgang gemaakt worden met de koper, de klantencontactpersoon of de werfleider van Smarthome.

Samen zullen deze vaststellen of de werken conform zijn aan de verkoopovereenkomst, het lastenboek, de plannen en de keuzes die koper heeft gemaakt. Indien er nog zichtbare gebreken worden vastgesteld, zullen deze genoteerd worden op het proces-verbaal dat door alle partijen wordt ondertekend.

Na de betaling van alle openstaande facturen ontvangt de koper de sleutels van het appartement of de woning en kan het goed in gebruik genomen worden.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit. Ook vangt vanaf deze datum de tienjarige aansprakelijkheid aan en gaat het risico volledig over op de koper.

## 3. Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de privatieve delen vindt stilzwijgend plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering.

Indien er nog opmerkingen zijn in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting

gekomen zijn, dient de koper uiterlijk in de loop van de 11de maand na de voorlopige oplevering van het privaatief deel de bouwheer per aangetekend schrijven hiervan in kennis te stellen.

#### 4. Wet Breyne

De verkoop van deze eenheden op plan geschiedt volgens de woningbouwwet van 1 juli 1971, namelijk de Wet Breyne. Deze wet, omschreven in de koopovereenkomst, beoogt een volledige en correcte informatieverstrekking aan de toekomstige eigenaar.

#### 5. Vergunning

De bouwheer verklaart de stedenbouwkundige vergunning te hebben ontvangen op 25/05/2021

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter illustratie. 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 wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het pand werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening: .....

De koper(s)

De verkoper