

VERKOOPSLASTENBOEK

**Van Der Bekenlaan 42
2360 Oud-Turnhout**

INDELING VAN DE APPARTEMENTEN,
ALGEMENE KWALITEITSKENMERKEN
EN BESCHRIJVING DER WERKEN

HOOFDSTUK 1: INDELING VAN HET APPARTEMENT

APPARTEMENT gelijkvloers

Inkom

Slaapkamer 1

WC

Badkamer

Slaapkamer 2(bij app.1 ook slaapkamer 3)

Bergplaats groot

Bergplaats klein

Keuken

Eethoek

Zithoek

Terras met tuin

garage

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BOUWWERKEN

VERLAGING GRONDWATERSTAND

De uitvoering van de ondergrondse constructiedelen gebeurt in droge omstandigheden. Zonodig wordt de grondwaterstand verlaagd door een bronbemaling.

GRONDWERKEN

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. Heraanvullingen gebeuren pas na voldoende verharding van de uitgevoerde constructiedelen en met daartoe geschikte aanvulgrond.

FUNDERINGEN

Het gebouw draagt op een fundering in gewapend beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van het studie bureau.

De vloerplaat van het gelijkvloers bestaat uit welfsels gelegd op steunmuren die opgetrokken zijn in betonblokken. In deze kruipruimte worden de nodige doorgangen tot de diverse compartimenten uitgespaard.

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

RIOLERING

De riolering wordt naar gelang de doormeter uitgevoerd in PVC en/of betonnen rioleringsbuizen met de nodige inspectieputten en wordt aangesloten op het openbaar rioolnet. De gehele afvoerinstallatie beantwoordt aan de gemeentelijk geldende bouwverordeningen.

De standleidingen van de binneninstallatie worden verlucht.

BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES

Het dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde snelbouwbaksteen of betonblokken.

De niet dragende wanden kunnen naargelang de toepassing uitgewerkt worden in gipswanden/gipsblokken en in zekere mate naar de wensen van de koper vrij ingeplant worden.

Voor het buitenmetselwerk wordt een absoluut vorstvrije gevelsteen gebruikt, type en kleur te

bepalen door de architect.

Het voegwerk wordt uitgevoerd met cementmortel van hoge kwaliteit in aangepaste kleur en textuur eveneens volgens de keuze van de architect.

De deurdorpels worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen.

VERLUCHTINGEN EN ROOKAFVOEREN

Het appartement voldoet aan de ventilatienormen door middel van het systeem c, dwz door afzuiging van een renson basic motor.

Evacuatie van de verbrandingsgassen gebeurt met schouwkanalen dewelke aan de eisen van de brandweer voldoen.

De vrije verluchtingsmonden zijn voorzien van roosters. De verluchting van de woon- en slaapvertrekken gebeurt met renson invisivent roosters in de raamprofielen

THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met geluidsisolatie partywall. De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met thermogran. Langs de wanden wordt de isolatie omhooggebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een "zwevende vloer" ontstaat.

Het gebouw wordt geïsoleerd conform de K-45 isolatienorm:

- 6 cm eurowall recticel in de spouw
- 15 cm minerale wol isover met spijkerflensen tussen de dakspanten van de hellende dakconstructie
- 10 cm harde isolatieplaten op platte daken
- Dubbel isolerende beglazing (warmtedoorgangscoefficiënt niet groter dan 3 W/m²K)

DAKWERKEN

De schuine dakvlakken worden uitgevoerd met houten spanten volgens de berekening van het stabiliteitsbureau. Aan de buitenzijde wordt er een aftimmering in houten bebording voorzien. Aan de binnenzijde van de leefruimte wordt het dakvlak afgewerkt met gyplat, dewelke wordt bevestigd op een structuur van panlatten.

Het hellend dak wordt afgewerkt met een zwarte vlakke pan.

De platte daken worden afgewerkt met een meerlaagse bitumineuze dichting met technische goedkeuring waarop door de aannemer een garantie van 10 jaar gegeven wordt op volledige waterdichtheid.

DAKWATERAFVOER

Dakgoten en afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink. De afvoerbuizen aan de buitengevel worden bevestigd met beugels.

TERRASSEN

De gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in betonnen terrasklinkers of tegels met gestructureerd oppervlak, geplaatst in een poucher bedding en aansluitend aan de spatstrook welke rond de gebouwen wordt geplaatst.

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium. Het buitenschrijnwerk beschikt als systeem over een technische goedkeuring. Het hang- en sluitwerk is in aangepaste combinatie met de ramen.

De ramen zijn uitgevoerd als

Voor de garages wordt een kantelpoort geplaatst en electriciteit wordt voorzien voor het plaatsen van een motor.

HOOFDSTUK 3: PRIVATE DELEN

SANITAIR

Voor de aankoop van het lavabomeubel is volgend budget voorzien:

Zie bijlage

Wanneer de kopers meer toestellen dan op de plannen vermeld wensen te plaatsen, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing, enzovoort.

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 de private verwarmingsinstallatie op aardgas. In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine (dubbel-dienstkraan). Eventuele droogkasten dienen van het type "condensatiedroogkast" te zijn of gewone via een voorziene luchtafvoer op aanvraag.

ELEKTRICITEIT

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter met dag- en nachttarief (tweevoudig uurtarief). In het verdeelbord in het appartement zijn afzonderlijke kringen met automatische zekeringen voorzien voor verlichting, stopcontacten, voeding van de voorziene keukentoestellen, wasmachine, droogkast, centrale verwarmingsinstallatie. Stopcontacten, schakelaars, aansluitdozen enz... zijn in wit of ivoorkleurige kunststof.

Differentieelschakelaars worden voorzien overeenkomstig het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI).

Per appartement is de nodige installatie voor een telefoonaansluiting en kabeldistributie voorzien.

De elektrische installatie van de appartementen bevat minimaal volgende standaarduitrusting:

<i>woonkamer</i>	2 lichtpunten met 4 schakelaar
	7 stopcontacten
	1 aansluiting voor telefoon
	1 aansluiting voor kabeldistributie
	1 schakelaar voor terrasverlichting
	1 parfooninstallatie

1 wachtleiding voor thermostaat

<i>keuken</i>	1 lichtpunt met 2 schakelaars 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar 4 stopcontacten 1 stopcontact of aansluitpunt voor	dampkap koelkast kookplaat oven/microgolfoven vaatwasser
1 ^{ste} slaapkamer	1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar 3 stopcontacten 1 aansluiting tv	
2 ^{de} (en 3 ^{de}) slaapkamers	1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars 3 stopcontacten	
berging	1 lichtpunt met schakelaar 1 stopcontact CV 1 stopcontact 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact renson motor	
<i>berging klein</i>	1 lichtpunt met schakelaar 1 stopcontact	
<i>badkamer</i>	1 lichtpunt met schakelaar 1 wandlichtpunt (badkamermeubel) met schakelaar 2 stopcontacten	
<i>toilet</i>	1 lichtpunt met schakelaar	
<i>garage</i>	1 lichtpunt met schakelaar 1 stopcontact 1 stopcontact poort	

De details van de elektrische installatie worden met de installateur ter plaatse besproken.

VERWARMING

Er is voor ieder appartement een gasmeter voorzien. Elk appartement heeft een individuele condensatieketel merk ACV. De installatie werkt volgens het 2-pijp systeem met ovengelakte plaatstalen paneelradiatoren, kleur gebroken wit. De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit de muur.

De regeling gebeurt door een kamerthermostaat met instelbare klok voor dag- en nachtrekening en aangepaste programma's voor verlengd dagregime, verlengd nachtrekime enz. die opgesteld wordt in de woonkamer.

De volgende minimale binnentemperaturen worden gegarandeerd (bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige verwarming van alle ruimten):

- woonkamer:	22°C
- keuken:	22°C
- slaapkamer:	18°C
- badkamer :	24°C

PLAFONDS EN MUREN

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

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd als "goed verzorgd werk" met een éénlagige pleister op de plafonds en de muren. Eventueel Buitenhoecken worden beschermd door metalen hoekprofielen over de ganse hoogte. De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden gepleisterd. De wanden in gipsblokken worden uitgeplamuurd.

Alle wanden in de garages worden achter de hand opgevoegd en bijgevolg worden wanden en plafond niet gepleisterd.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat.

VLOERAFWERKING EN WANDBETEGELING

De vloeren worden voorzien van een zand-cement chape, in dikte aangepast aan de beschreven vloerafwerkingen. De prijzen voor vloeren en wandtegels zoals hieronder vermeld zijn particuliere aankooprijzen (excll. btw) en de materialen zijn te kiezen bij een door de verkoper aan te duiden handelaar.

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

Heel het appartement: Bevoering in keramische tegels voorzien met een waarde van 30,00

€/m²

Tegels in badkamer twv 20 €/m²

BINNENSCHRIJNWERK

De voordeur van de appartementen is een brandvrije volle schilderdeur met een omlijsting in ommanteld MDF. Ze is brandwerend Rf 30' De binnendeuren van de appartementen zijn volle schilderdeuren met een omlijsting in ommanteld MDF. Er worden standaard deurkrukken voorzien

KEUKEN

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen is volgend budget voorzien:

(zie bijlage)

De aanduidingen op de plannen zijn illustratief.

NUTSAANSLUITINGEN

Aansluitingen van gas, electriciteit en water worden voorzien door de verkoper
Aansluitingen van internet en/of telefonie zijn ten laste van de koper

HOOFDSTUK 4: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

INKOMDEUR

De inkomdeur van elk gebouw wordt uitgevoerd in aluminium.

BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen worden volgens de vereisten van De Post voorzien aan de straatzijde en zijn voorzien van een inwerp en een met sleutel bedienbare uitneemopening.

VLOEREN EN TRAPPEN

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal en de trapbordessen op de verdiepingen worden uitgevoerd in tegels volgens de keuze van de architect. In de inkom wordt een vloermat voorzien. De traptreden en de tussenbordessen worden in harmonie met de tegels van de inkomhal uitgevoerd.

WANDAFWERKING

De wanden van de gemeenschappelijke delen evenals de plafonds worden gepleisterd. De trapbalustrade wordt uitgevoerd in een metalen constructie.

HOOFDSTUK 5: BELANGRIJKE NOTA'S

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, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter 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.

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 aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

NUTSVOORZIENINGEN

MATERIALEN, HANDELSWAARDE EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de vijftien dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor 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 promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De promotor 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 promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor 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.

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 (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/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 kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. 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/promotor (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 zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De aannemer/promotor 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. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, 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 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 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. Onduidelijkheden 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.

APPARTEMENT : n°
GARAGE : n°

Bruto oppervlakte appartement : ca m ²
Bruto oppervlakte tuin : ca m ²

Datum ondertekening:

Voor akkoord

De koper

Voor akkoord

De verkoper