



# LASTENBOEK

## residentie "Belwood"

### Molenstraat 8

#### Balen

**Neuts Woonprojecten BV**

Ginderbroek 58  
2400 Mol  
Tel. 014/72.67.55

[info@neutswoonprojecten.be](mailto:info@neutswoonprojecten.be)  
[www.neutswoonprojecten.be](http://www.neutswoonprojecten.be)

Erkenningsnr. 35853  
Ond.nr. 0818.738.792





## PROJECT

---

Residentie **Belwood**  
6 appartementen  
Molenstraat 8  
Balen

## AANNEMER

---



## ONTWERP

---



## INFO EN VERKOOP

---



## INHOUDSTAFEL

1. ALGEMEEN
2. GRONDWERKEN
  - 2.1 TERREIN
  - 2.2 GRAAFWERKZAAMHEDEN
3. RUWBOUW
  - 3.1 FUNDERINGEN
  - 3.2 RIOLERING
  - 3.3 VLOERPLAAT GELIJKVLOERS
  - 3.4 MUREN
    - 3.4.1 SPOUWMUREN
    - 3.4.2 BINNENMUREN
  - 3.5 VERDIEPINGSVLOERPLATEN
  - 3.6 VLOERISOLATIE
  - 3.7 VLOERAFWERKING
    - 3.7.1 CHAPE
    - 3.7.2 VLOER
    - 3.7.3 TEGELS
    - 3.7.4 LAMINAAT
    - 3.7.5 VENSTERTABLETTEN EN DORPELS
    - 3.7.6 BEREKENINGSWIJZE
  - 3.8 TERRASSEN EN BALKONS
    - 3.8.1 GELIJKVLOERS
    - 3.8.2 ETAGES
  - 3.9 POUTRELS
4. BUITENSCHRIJNWERK
  - 4.1 RAMEN EN DEUREN
  - 4.2 KELDERPOORT
5. DAKCONSTRUCTIE EN –AFWERKING
  - 5.1 DAKOPBOUW IN SPANTEN
  - 5.2 DAKGOTEN
  - 5.3 LOOD- EN ZINKWERK
  - 5.4 PLAT DAK
6. BEPLEISTERING
  - 6.1 ALGEMEEN
  - 6.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
7. SANITAIRE INSTALLATIE
  - 7.1 AANVOERLEIDINGEN
  - 7.2 AFVOEREN
  - 7.3 SANITAIRE APPARATEN
    - 7.3.1 BADKAMERS
    - 7.3.2 KEUKENS
    - 7.3.3 WC
    - 7.3.4 BERGING
  - 7.4 VERLUCHTING
  - 7.5 REGENWATERRECUPERATIE
8. ELEKTRISCHE INSTALLATIE
  - 8.1 ALGEMEENHEDEN
  - 8.2 UITRUSTING
  - 8.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
  - 8.4 LIFT
  - 8.5 ZONNEPANELEN
9. VERWARMINGSINSTALLATIE
  - 9.1 ALGEMEENHEDEN
  - 9.2 UITRUSTING
10. KEUKEN



- 10.1 ALGEMEENHEDEN
- 10.2 UITRUSTING
  
- 11. BINNENSCHRIJNWERK
  - 11.1 BINNENDEUREN
  
- 12. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
  - 12.1 ALGEMEEN
  - 12.2 BRANDVEILIGHEID
  - 12.3 DE INKOMHAL
  - 12.4 DE TRAPHAL
  - 12.5 DE KELDERHAL/INRIJLAAN
  - 12.6 TUINEN
  
- 13. VOEGWERKEN
  - 13.1 ALGEMEEN
  
- 14. UITVOERING
  - 14.1 ALGEMEEN
  - 14.2 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN
  - 14.3 ZETTING VAN HET GEBOUW
  - 14.4 MEUBILERING
  
- 15. WERFAFVAL
  - 15.1 ALGEMEEN
  
- 16. WAT NIET IS INBEGREPEN
  - 16.1 ALGEMEEN
  
- 17. PRIJZEN EN BETALINGSWIJZE EN OPLEVERING
  - 17.1 PRIJZEN
  - 17.2 BETALINGSWIJZE
  - 17.3 OPLEVERING
  
- 18. WERFBEZOeken
  - 18.1 ALGEMEEN
  
- 19. POSTINTERVENTIEDOSSIER
  - 19.1 ALGEMEEN
  
- 20. GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR
  - 20.1 OVERDRACHT GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR
  
- 21. ANDERE
  - 21.1 ALGEMEEN
  - 21.2 DE SYNDICUS
  - 21.3 TOT SLOT



## 1.ALGEMEEN

De aanneming betreft het bouwen van een "meergezinswoning" volgens onderhavig lastenboek en gespecificeerd door het contract.

De uitvoering gebeurt naar goed vakmanschap en conform de wettelijke bepalingen.

Het bouwplan wordt bestudeerd door een erkend bouwkundig ingenieur. De werken worden dan ook volledig uitgevoerd volgens deze studie. Deze studie heeft voorrang op elk ander plan, document of andere bepaling.

Enkel wat expliciet vermeld staat in het contract, behoort tot de aanneming.

Wij voorzien een standaard uitrusting, genaamd "MASTERLINE". Indien gewenst kan de koper kiezen voor de "LUXELINE". De kostprijs van de "LUXELINE" wordt telkens ook vermeld. Hiervan dient de prijs van de "MASTERLINE" in mindering worden gebracht.

De veiligheidscoördinatie, opgelegd door het KB van 25/01/2001, is inbegrepen in deze overeenkomst.

De residentie bestaat uit

- ✓ kelderverdieping:
  - 6 privékeders
  - 1 kelder voor de gas-, water en elektriciteitsmeters
  - 1 machinekamer voor de lifftinstallatie
  - gemeenschappelijke kelder- en traphal en lift
  - 1 containerlokaal
  - 9 open parkeerplaatsen
- ✓ gelijkvloers met terrassen en tuintjes en gemeenschappelijke traphal en lift
- ✓ 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping met terrassen en gemeenschappelijke traphal en lift
- ✓ gemeenschappelijke in- en uitrit naar de ondergrondse parkeerplaatsen

Hoofdaansluitingen nutsvoorzieningen zijn voorzien van:

- ✓ elektriciteit
- ✓ gas
- ✓ water
- ✓ telefoon en internet
- ✓ tv
- ✓ riolering

De appartementen zijn luxueus opgevat. Dit houdt o.a. in:

- ✓ per appartement is een gesloten hoogrendements condensatieketel op aardgas voorzien
- ✓ de keuken is een standaard voorstelling maar kan naar wens worden aangepast
- ✓ de sanitaire toestellen in de badkamer zijn een standaard voorstelling maar kunnen naar wens worden aangepast
- ✓ ook voor de deuren kunnen andere modellen worden gekozen
- ✓ vloer- en wandtegels, laminaat en venstertabletten kunnen ook door de kopers gekozen worden
- ✓ er wordt bij elke woongelegenheden grote zorg besteed aan zowel het thermische als akoestische comfort
- ✓ de ramen zijn voorzien van superisolerende beglazing
- ✓ beveiligde sleutel per appartement
- ✓ individueel verluchtingssysteem per appartement voor berging, badkamer, toilet, slaapkamers en keuken
- ✓ per appartement een ruim zongericht terras
- ✓ per appartement is minstens één private ondergrondse parkeerplaats én een kelder beschikbaar
- ✓ degelijk afgewerkte gemeenschappelijke ruimten

**De aanneming van dit bouwwerk gebeurt onder de Wet Breyne. Dit betekent o.a. dat de koper beschermd is door een "borgstelling", gedeponereerd door de bouwheer bij de nationale borgstelling- en consignatiekas.**

## 2.GRONDWERKEN

### 2.1 TERREIN

De werken worden aangevat op een vlak terrein, vrij van bomen, struiken en andere obstakels.

De perceelgrenzen zijn duidelijk door een erkend landmeter aangeduid.

Een dieptesondering wordt uitgevoerd teneinde de stabiliteit van de ondergrond juist te kunnen inschatten. A.d.h.v. deze sondering zal de ingenieur zijn stabiliteitsstudie aanpassen.



## 2.2 GRAAFWERKZAAMHEDEN

Eerst wordt de bouwput machinaal en pas uitgegraven tot op het niveau van de kelder-vloerplaat.

Indien nodig wordt het grondwaterpeil kunstmatig verlaagd tot onder het uit te graven niveau.

De uitgegraven grond blijft ter plaatse en zal later gebruikt worden om rondom het project te nivelleren tot de te bekomen hoogte volgens het bouwplan.

Indien er een teveel aan grond is, zal dit worden afgevoerd.

De diepte van de kelder-vloerplaat wordt zó bepaald, dat ,na het opleveren van het project, een degelijke doorgang in de kelder kan worden verzekerd. Doorgaans is de nuttige plafondhoogte in de kelder +/-2.40m.

## 3.RUWBOUW

### 3.1 FUNDERINGEN

De funderingsvloerplaat van minimum 30 cm dikte, wordt steeds gestort in Benor-gekeurd beton. Dit is beton met 350kg cement/m<sup>3</sup> en kiff. Het beton wordt gestort op een plastic folie om het emigreren van het bindingswater in het beton te voorkomen.

Onder de funderingsvloerplaat is een aardingsslus voorzien welke aan beide uiteinden uitmondt in de elektriciteitskast.

De vloerplaat, voorzien van de ,volgens de betonstudie, nodige wapening, wordt in één keer gestort. Er wordt een dubbele wachtwapening en pvc slab voorzien waar later de funderingsmuur wordt op gestort. Dit om een volledige waterdichte aansluiting tussen vloerplaat en muur te garanderen.

De buitenmuren worden eveneens in één keer gestort, indien mogelijk.

De nodige hoeveelheid wapening is voorzien; Deze wapening bestaat uit een dubbel wapeningsnet van 8mm dikte. Of volgens de betonstudie.

Na het storten van het beton zal het getrild worden om een maximale sterkte en dichtheid te verzekeren.

Op de juiste plaatsen is een doorgang voorzien voor de buitenverluchting. Hierin past exact de later te plaatsen verluchtingsbuis van 160mm.

Ook voor de riolering zijn op de vooraf berekende plaatsen moffen voorzien. Omdat deze zich op een lager peil bevinden, zijn zij voorzien van een dichtingsring.

Wij gebruiken steeds conische moffen, hierdoor kunnen de buizen die er later worden in geplaatst, onder een helling van 1% à 2% worden geplaatst.

De doorvoeren die werden gebruikt om de bekisting te positioneren, zullen allen waterdicht worden opgekit.

De binnenmuren van de kelder zijn voorzien in holle betonblokken.

De ondersteuningsbreedten van buiten- en binnenmuren bedragen over het algemeen respectievelijk 29 en 19 of 14 centimeter. De ondersteuning van een "ontdubbelde muur" bedraagt eveneens 29 centimeter.

De private kelders worden verlucht d.m.v. het weglaten van de lateien boven de private kelderdeuren. Deze luchtdoorvoer vermijdt condensatie op muren en plafonds.

De meterkelder is voorzien van degelijke onder- en bovenverluchting Ø200.

Pompput in beton is voorzien in de fietsenstalling en wordt afgedekt met metalen rooster. Leidingen lopen langs de muur naar de riolering. Pomp bevindt zich in de pompput.

### 3.2 RIOLERING

Het volledige gemeenschappelijke rioleringstelsel wordt geplaatst met dikwandige Benor-gekeurde pvc-buizen. Standaard diameter is 110mm, 125mm en 160mm.

Als gemeenschappelijke standleidingen worden er Benor-gekeurde pvc-buizen voorzien met diameter 110mm. Deze bevinden zich in de schachten welke voorzien zijn voor het plaatsen van alle gemeenschappelijke leidingen.

Op de standleiding voor rioolwater worden de afvoerbuizen van de appartementen aangesloten onder een neerwaartse hoek van 45°.

Ook voor de afvoer van het fecaal water(toiletten), wordt een standleiding voorzien.

Bovenop deze standleidingen worden statische luchtzuigers geplaatst om het "slurpen" van de sifons uit te sluiten óf monden deze standleidingen uit in de buitenlucht.

In volle grond zijn de nodige toezichtputten voorzien, dit is bij horizontale hoeken van 90°. Alsook een regenwaterput van 10000 liter.

Deksels van de putten worden tot op de hoogte van het maaiveld geplaatst en voorzien van een gietijzeren deksel.



Bij horizontale leidingen (tegen het kelderplafond) worden nooit bochten van 90° geplaatst maar steeds 2 bochten van 45°. Dit om verstopping te voorkomen. Met regelmaat is een inspectie-schroefdoop voorzien.

Aansluiting op het openbare net is voorzien d.m.v. een gescheiden stelsel; regenwater en rioleringswater. Elk stelsel is voorzien van een inspectieput of -deksel in de stoep, vlak voor de aansluiting op het openbare rioleringsstelsel.

### 3.3 VLOERPLAAT GELIJKVLOERS

Tussen de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping en de funderingsmuur is een waterkerende laag voorzien in DPC (gewapend PE-folie).

De vloerplaat bestaat uit Benor-gekeurde welfsels van 13 of 17 centimeter dikte van het merk Vets. Zij hebben een draagkracht van 350kg/m<sup>2</sup>. Volgens de betonstudie worden ook predallen gebruikt.

### 3.4 MUREN

De eerste laag op de gelijkvloerse vloerplaat bestaat overal uit zgn. durkvaste Ytongblokken. Deze doen dienst als thermische onderbreking.

#### 3.4.1 SPOUWMUREN

De buitenmuur is steeds een traditioneel opgebouwde spouwmuur.

De spouwmuur is steeds voorzien van de nodige waterkerende lagen.

De spouwmuur bestaat uit een binnenmuur in traditionele snelbouw van 14 centimeter dikte, een geventileerde spouw, voorzien van 12 centimeter harde isolatieplaten, namelijk Eurowall van Recticel of gelijkaardige. En een buitenmuur in klassieke baksteen, module 50, van 9 centimeter dikte.

De spouwmuur is voorzien van de nodige spouwhaken met druiprand; minimum 5 stuks/m<sup>2</sup>.

Op de door de ingenieur bepaalde plaatsen wordt in de lintvoegen van de buitenmuur een wapening voorzien in Murfor.

Nergens komen de buiten- en binnenmuur, op welke wijze dan ook, rechtstreeks met elkaar in contact (bv bij betonbalken boven de raamopeningen); zij worden steeds gescheiden door harde isolatieplaten van minimum 2 centimeter dikte. N.I. Floormate van Styrofoam of gelijke.

In de buitenmuur zijn de nodige open stootvoegen voorzien om eventueel binnengedrongen water af te voeren en de spouw te verluchten; net boven de onderste waterkerende laag en net boven de waterkerende lagen van raam- en deuropeningen.

#### 3.4.2 BINNENMUREN

De binnenmuren van de woongelegenheden bestaan allen uit snelbouw: dragende muren 14cm dikte en niet-dragende 9cm dikte.

De scheidingsmuren tussen de woongelegenheden en tussen woongelegenheden en gemeenschappelijke delen, bestaan steeds uit een 'ontdubbelde' muur van 2 snelbouwmuren van 14cm dikte én een spouw van 2cm. Om de akoestische en thermische eigenschappen van de woningen te verbeteren wordt de spouw volledig opgevuld met zachte isolatie zoals rotswol of gelijke.

### 3.5 VERDIEPINGSVLOERPLATEN

De verdiepingsvloerplaat bestaat telkens uit Benor-gekeurde welfsels van 13 of 17 centimeter dikte van het merk Vets. Of volgens de betonstudie predallen.

### 3.6 VLOERISOLATIE

Op de druklaag van de gelijkvloerse vloerplaat volgt een uitvullingslaag in gespoten PUR van +/-10 centimeter dikte met dan een geluidsisolerende(contactgeluid) mat van 5mm, n.l. de Ethafoam of gelijke.

Op de druklaag van de verdiepingsvloerplaten komt +/-12 centimeter schuimcement als uitvulling met dan een geluidsisolerende(contactgeluid) mat van 5mm, n.l. de Ethafoam of gelijke.

### 3.7 CHAPE- VLOER- EN TEGELWERKEN EN LAMINAAT

#### 3.7.1 CHAPE

Op de vloerisolatie van de vloerplaten volgt 6 centimeter (9cm op gelijkvloers), met glasvezel gewapende, chape. Deze wordt pas afgewerkt, klaar om te vloeren of laminaat te leggen.

#### 3.7.2 VLOER

In elke kamer, behalve slaapkamers en eventuele nachthal, wordt afgewerkte vloer voorzien.

De plinten worden niet rechtstreeks óp de vloer geplaatst maar worden door een elastische voeg van 2 millimeter ervan gescheiden om de akoestische eigenschappen(contactgeluid) van de "zwevende" vloerchape te optimaliseren.

Plintafwerking in de berging rond de sanitaire- en cv-leidingen is voorzien d.m.v. een sokkel.





In de badkamer wordt vloer geplaatst zonder plinten.  
Omdat hier geen plinten voorzien zijn, wordt de voeg tussen vloer en tegels opgekit met een elastische kit i.p.v. opgevoegd i.v.m. de contactgeluidsisolatie.

Alle vloeren worden geplaatst in recht verband.  
Het formaat dient minimum 30cm bij 30cm te bedragen. De plaatsing van kleinere formaten of formaten groter dan 59cm bij 59cm wordt verrekend. Alsook voor de plaatsing van natuursteen of parket zal een meerprijs verrekend worden.  
Alle tegels en vloeren worden gelijmd met een elastische lijm.  
Invoegen gebeurt met kant-en-klare voegpasta's. Indien met meer dan één kleur dient te worden ingevoegd, wordt dit verrekend.

Onder de deuren lopen de vloeren gewoon door; er is geen stofdorpel voorzien.

Indien er een overgang is, bv tussen vloer en laminaat, is de overgang voorzien onder de deur zodat deze bijna niet in het zicht komt wanneer de deur gesloten is. De overgang tussen laminaat en vloertegels bestaat uit een aluminium opzetlijst.

Volgende waarden worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
  - Vloertegels 45\*45 niet gerecificeerd: 30,00€/m<sup>2</sup>
  - Plinten: 7,50€/m<sup>2</sup>
- ✓ Luxe-Line:
  - Vloertegels 60\*60 gerecificeerd: 35€/m<sup>2</sup>
  - Plinten: 12,50€/m<sup>2</sup>

### 3.7.3 TEGELS

Tegels zijn voorzien in de badkamer over gans de oppervlakte van de muren.  
Zij worden ofwel horizontaal, ofwel verticaal geplaatst.

Eventuele buitenhoeken worden voorzien van een pvc-hoekafwerkingsprofiel.  
Het invoegen der tegels gebeurt in één kleur met kant-en-klare voegpasta. Indien met meer dan één kleur dient te worden ingevoegd, wordt dit verrekend.

Indien er geopteerd wordt voor een douche i.p.v. een bad, zal een eventueel muurtje en de volgens de technische voorschriften vereiste meerwerken, verrekend worden. Dit is o.a. de plaatsing van een vochtwerende doek die zich achter de volledige tegeloppervlakte van de douche bevindt.

Let op: een gevloerde inloopdouche wordt niet toegestaan.

Het apart toilet wordt niet voorzien van muurtegels en dient dus te worden geschilderd.

Volgende waarden worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
  - Wandtegels niet gerecificeerd: 25,00€/m<sup>2</sup>
- ✓ Luxe-Line:
  - Wandtegels 60\*30 gerecificeerd: 30,00€/m<sup>2</sup>

### 3.7.4 LAMINAAT

Op de slaapkamers en de nachthal wordt overal laminaat van 7mm dikte voorzien van het merk Balterio, Haro of gelijke.  
Tevens worden witte mdf-plinten voorzien van 3,50€/lm én een zachte, geluidsdempende ondervloermat van 2mm dikte.

Volgende waarden worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
  - Laminaat: 15,45€/m<sup>2</sup>
  - Plinten: 7,50€/m<sup>2</sup>
- ✓ Luxe-Line:
  - Parket gelijmd : 60,00€/m<sup>2</sup> (dagprijs)
  - Plinten: 12,50€/m<sup>2</sup>

### 3.7.5 VENSTERTABLETTEN EN DORPELS

Venstertabletten worden overal voorzien in 'Mocca creme' natuursteen, behalve bij een eventuele raam in de badkamer en bij vensters tot op de grond; Bij vensters tot op de grond lopen



de vloertegels door tot tegen de raam. In de badkamer wordt de eventuele volledige raamopening afgewerkt met tegels.

Volgende waarden worden voorzien:

- ✓ Master-Line:
  - Tablet Mocca Creme: 131,45€/m<sup>2</sup>
- ✓ Luxe-Line:
  - Tablet Belgisch Blauwe steen: 230,00€/m<sup>2</sup>

Alle arduinen buitendorpels zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen van 5 centimeter dikte. Aan de deuren zijn de dorpels voorzien van een waterkerende opkant. Alle dorpels zijn voorzien van een druiplijst.

**Bij de schuifdeuren aan de achtergevel is géén dorpel voorzien: hier loopt de vloer door, net als de onderregel van de schuifdeur, op gelijke hoogte als het terras en afgewerkte vloer.**

### 3.7.6 BEREKENINGSWIJZE

Wanneer u vloeren, tegels en laminaat kiest bij onze leverancier, wordt de hoeveelheid steeds als volgt bepaald:

Als Master-Line vloertegel beschouwen wij een tegel van 45x45cm en 7 stuks per pak.

Als Master-Line wandtegel beschouwen wij een tegel van 25x50cm en per 8 stuks verpakt.

Als Master-Line laminaat beschouwen wij laminaat verpakt per 2,13m<sup>2</sup>. Plinten per 2,40lm.

Tenzij u volledig kiest voor de Luxe-Line betreffende vloer-en wandbekledingen, wordt uw keuze/bestelling steeds vergeleken met deze Master-Line bekledingen.

De oppervlakte van de kamer wordt berekend. Bij deze oppervlakte wordt 7% snijafval geteld.

Deze hoeveelheid wordt naar boven afgerond zodat de bestelling steeds overeenkomt met een volledige doos vloertegels, wandtegels of laminaat.

Voor de stenen plinten wordt berekend hoeveel lopende meter nodig is. Afhankelijk van de hoeveelheid plint die kan gesneden worden uit één tegel, wordt de juiste hoeveelheid vloertegels besteld. Ook hier wordt naar boven afgerond op een gehele doos.

Bij het laminaat wordt het aantal lopende meters plinten zo bepaald dat er zich niet meer koude voegen in het resultaat bevinden dan noodzakelijk.

Raamtabletten worden zo opgemeten dat zij zich +/-2cm in de muur bevinden aan de zijanten en +/-2cm uitsteken aan de binnenkant van kamer.

Het prijsverschil wordt berekend tussen de Master-Line prijs/m<sup>2</sup>(of lm) en de prijs van de door u gekozen materialen met de zonet berekende hoeveelheden. Dit bedraagt de eventuele min- of meerprijs. Ondanks dat u binnen de bovenstaande budgetten blijft, kán het zijn dat dit toch een kleine meer- of minprijs genereert; Dit heeft te maken met het aantal m<sup>2</sup>/pak.

Tegels, vloeren, plinten, venstertabletten en laminaat dienen gekozen te worden bij de aangeduide leverancier.

Concreet betekenen de Master- en Luxe-Line de volgende budgetten per appartement, geplaatst:

- ✓ App1
  - Master-Line vloertegels: 3878,24€
  - Master-Line laminaat: 1048,88€
  - Master-Line wandtegels: 1219,70€
  - Master-Line raamtabletten: 118,68€
  - Luxe-Line vloertegels: 4508,66€
  - Luxe-Line parket: 2577,81€
  - Luxe-Line wandtegels: 1558,55€
  - Luxe-Line raamtabletten: 168,00€
  - Opleg tussen de Master- en Luxe-Line: 2547,52€
- ✓ App2
  - Master-Line vloertegels: 4133,12€
  - Master-Line laminaat: 1283,21€
  - Master-Line wandtegels: 1258,95€
  - Luxe-Line vloertegels: 4886,64€
  - Luxe-Line parket: 3204,89€
  - Luxe-Line wandtegels: 1625,58€
  - Opleg tussen de Master- en Luxe-Line: 3041,82€
- ✓ App3
  - Master-Line vloertegels: 3878,24€
  - Master-Line laminaat: 1048,88€
  - Master-Line wandtegels: 1219,70€
  - Master-Line raamtabletten: 118,68€



- Luxe-Line vloertegels: 4508,66€
- Luxe-Line parket: 2577,81€
- Luxe-Line wandtegels: 1558,55€
- Luxe-Line raamtabletten: 168,00€
  - Opleg tussen de Master- en Luxe-Line: 2547,52€
- ✓ App4
  - Master-Line vloertegels: 4013,15€
  - Master-Line laminaat: 1704,67€
  - Master-Line wandtegels: 1308,70€
  - Master-Line raamtabletten: 302,63€
  - Luxe-Line vloertegels: 4752,52€
  - Luxe-Line parket: 4221,04€
  - Luxe-Line wandtegels: 1654,45€
  - Luxe-Line raamtabletten: 428,40€
    - Opleg tussen de Master- en Luxe-Line: 3727,26€
- ✓ App5
  - Master-Line vloertegels: 3300,39€
  - Master-Line laminaat: 1020,27€
  - Master-Line wandtegels: 1356,95€
  - Master-Line raamtabletten: 178,02€
  - Luxe-Line vloertegels: 3917,14€
  - Luxe-Line parket: 2570,51€
  - Luxe-Line wandtegels: 1731,98€
  - Luxe-Line raamtabletten: 252,00€
    - Opleg tussen de Master- en Luxe-Line: 2615,99€
- ✓ App6
  - Master-Line vloertegels: 4804,38€
  - Master-Line laminaat: 1585,00€
  - Master-Line wandtegels: 1358,45€
  - Master-Line raamtabletten: 278,90€
  - Luxe-Line vloertegels: 5686,58€
  - Luxe-Line parket: 3896,52€
  - Luxe-Line wandtegels: 1733,73€
  - Luxe-Line raamtabletten: 394,80€
    - Opleg tussen de Master- en Luxe-Line: 3684,89€

### 3.8 TERRASSEN EN BALKONS

#### 3.8.1 GELIJKVLOERS

De woonegelegenheden op de gelijkvloerse verdieping beschikken over een terras uit hardhouten planken op tegel dragers. Grootte; zie kenmerken van de appartementen. Achter deze terrassen zijn de private tuinen gelegen. Deze zijn standaard aangelegd in kunstgras en omheind met tuindraad van 1,20m hoogte t.o.v. elkaar.

Links en rechts van de gelijkvloerse appartementen zijn tuinschermen in composiet voorzien om de privacy te vrijwaren.

De afwerking van de opstaande muurtjes rond de gelijkvloerse terrassen bestaat uit betonnen afdekstenen. Zij worden +/- 10cm hoger geplaatst dan de terrasvloer zodat een egale overstap naar de tuin mogelijk is.

#### 3.8.2 ETAGES

De woonegelegenheden op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping beschikken ook over een ruim terras aan de achterzijde. Dit wordt ook afgewerkt met hardhouten planken op tegel dragers. Grootte; zie kenmerken van de appartementen.

Aan de achterzijde van het terras is een leuning in glas voorzien. Links en rechts van deze appartementen zijn ook tuinschermen in composiet voorzien om de privacy te vrijwaren. Afwerking opstaande muurtjes ook in een betonnenafdeksteen.

Er is ook een glazen leuning voorzien bij alle niet toegankelijke ramen tot op de grond.

### 3.9 POUTRELS

Alle poutrels zijn gestraald en geveerd tegen roest met een hoogwaardige antiroest verf. Eventuele lassen worden volgens goed vakmanschap uitgevoerd en eveneens behandeld tegen roest. De oplegging van de poutrels bestaat steeds uit een gewapende betonslof om scheurvorming te voorkomen.

## 4. BUITENSCHRIJNWERK

### 4.1 RAMEN EN DEUREN



Standaard zijn ramen en deuren in 7-kamer pvc voorzien. Merk Shuco. Kleur te bepalen door Neuts Woonprojecten. Eventueel met de nodige verstevigingen.  
Ramen en deuren steeds met driepuntsluiting en veiligheidsbeslag.  
Glas is standaard super isolerend en heeft een k-waarde van 1.1 W/m<sup>2</sup>K. Het heeft een opbouw van 4/15/5 om aan de meest veeleisende thermische én akoestische isolatienormen te voldoen.  
Draai-kiptramen voorzien zoals op plan. De grote raam die uitgeeft op de terrassen, is steeds een hef-schuifdeur.  
De ramen in de droge ruimtes zijn voorzien van een zelfregelend verluchttingsrooster van het Merk Renson, namelijk 'Invisivent', welke het juiste aan te voeren luchtdebiet waarborgt.  
Deze roosters zijn uiterst esthetisch verantwoord; zij zijn visueel bijna niet waarneembaar van buitenaf.  
Voegen tussen binnenmuren en ramen of deuren worden opgevuld met PUR-schuim of glaswol. Voegen tussen buitenmuren en ramen of deuren worden eerst voorzien van een voegband en dan opgespoten met een elastische kit in eenzelfde kleur als het buitenschrijnwerk.  
De ramen in de gemene delen, zijn ook draai-kiptramen om het poetsen van de ramen langs binnen mogelijk te maken.

#### 4.2 KELDERPOORT

De inrit wordt voorzien van een automatische sectionaalpoort. Zij kan worden bediend met afstandsbedieningen en klavier.  
Elke koper ontvangt één afstandsbediening per parkeerplaats.  
Na het openen zal zij automatisch sluiten na instelbare tijd. In geval van nood kan zij met de hand geopend worden. Bij brand zal zij automatisch openen. In geval van stroomuitval bij brand zal zij toch automatisch openen door een autonome stroomvoorziening.  
Er is in de kelder en bovenaan de kelderinrit een rood- en groen licht geplaatst als waarschuwing voor aankomende voertuigen.

### 5. DAKCONSTRUCTIE

#### 5.1 DAKOPBOUW IN SPANTEN

Standaard wordt het dakgebint opgebouwd met spanten. Steeds met de nodige stippen en spanstukken. Er is standaard geen oversteek of gootplank voorzien.  
De zijkanten van eventuele dakkapellen zijn bekleed met vezelcementplaten of gelijke. Kleur te kiezen door Neuts Woonprojecten.  
Tussen het timmerwerk van de dakkapellen is steeds minerale wol van 20 cm dikte, met dampscherm voorzien.  
Het timmerwerk van de dakkapellen is steeds uit gedrenkt hout en voldoende dik om de isolatie te kunnen behuizen.  
Er is steeds ook een onderdakfolie voorzien aan de zijkant van de dakkapellen. Dit om de isolatie bij eventuele beschadiging van de pvc-bekleding te beschermen.  
Op de spanten komt een lucht-open onderdak-folie van Dörken.

Tussen de spanten plaatsen wij zachte isolatiedekens van 22 centimeter dikte. Het dampscherm wordt steeds naar de warmste kant toe geplaatst.  
Aan de onderkant van de spanten komt een belatting welke dient om de wapening van het stukadoorwerk tegen te bevestigen. Deze wapening is steeds van het merk Stuccanet en wordt met roestvrije nieten bevestigd.

#### 5.2 DAKGOTEN

De dakgoten zijn steeds vervaardigd uit zink. Met standaard rechte vorm.  
Zij worden bevestigd d.m.v. verzinkte goothaken om de 35 à 45 centimeter.  
De afvoerbuizen zijn ook vervaardigd uit zink en rond (Ø 8cm) of vierkant van vorm (8 cm x 8 cm). Zij worden bevestigd tegen de muur met de nodige haken.

#### 5.3 LOOD- EN ZINKWERK

Alle dakkapellen worden aan de zijkant voorzien van een loden slab.

Waar het epdm-dichtingsmembraam van de platte daken tegen een spouwmuur opklimt, wordt een epdm-membraam ingemetseld tot tegen de binnenmuur. Later wordt deze over het dakdichtingsmembraam geplooid en waterdicht gelijmd, ifv de raamdorpel die even hoog zit als de vloeren en terrasbekleding.

Eventuele kielen worden voorzien van zinken kielgoten met omgeplooid rand om het eventueel omhoog gewaarde water tegen te houden. De zinken kielgoten worden aan elkaar gesoldeerd.

#### 5.4 PLAT DAK

De dakdichting bestaat uit epdm welke wordt geplaatst met een minimum aan lijmnaden.



Isolatie van minimum 12cm en een dampscherm zijn voorzien.

Het epdm-membraam wordt op de borstwering gelijmd en afgewerkt d.m.v. aluminium dakrandprofielen of betonnen afdekstenen.

In de binnenhoeken wordt het epdm-membraam zorgvuldig geplooid zodat er geen kwetsbare naden ontstaan. Op eventueel kritieke plaatsen, wordt de constructie met speciale, hiervoor bestemde kit, afgekit of gelijmd.

De afvoeren bestaan uit een epdm-slab met alu-muurdoorvoer. Hier kan het epdm-membraam feilloos, d.m.v. aan het materiaal eigen zijnde technische voorschriften, worden gehecht, zodat de constructie één geheel vormt.

## 6. BEPLEISTERING

### 6.1 ALGEMEEN

Alle muren van de privégelegenheden worden bepleisterd (behalve in de kelders).

Alle plafonds van de privégelegenheden worden bepleisterd (behalve in de kelders).

Alle buitenhoeken worden verstevigd.

De binnenkanten van de raamopeningen worden uitgevuld en dan ook bepleisterd.

Bij het dakappartement, of waar moet bepleisterd worden op houten belatting i.p.v. stenen muur, worden 2 lagen op de Stuccanet aangebracht; een ruwe basislaag en dan een afwerklaag.

De horizontaal lopende hoeken aan de onder- en bovenkant van schuine dakgedeelten worden afgewerkt met rechte óf ronde overgang.

Daar waar een douche of bad zal worden geplaatst, wordt een zg. Kerdidoek geplaatst.

Daar waar wordt bepleisterd op overgangen tussen verschillende materialen, baksteen, beton, poutrels,..., kunnen, ondanks het feit dat deze overgangen worden voorzien van een glasvezelwapening in de pleisterlaag, zogenaamde Gitex, scheurtjes ontstaan. Daarom wordt aangeraden eerst te behangen met een glasvliesbehang alvorens te schilderen.

Na het bepleisteren is er nog één nabeurt voorzien om eventuele tekortkomingen bij te werken.

### 6.2 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Alle muren van de inkom- en traphal worden bepleisterd, behalve als de muur uit betonblokken of stortbeton is vervaardigd. In de kelder of in de kelder-traphal wordt geen bepleistering aangebracht.

De onderkant van de betonnen prefabbrappen en de eventuele prefabbordessen worden ook bepleisterd.

## 7. SANITAIRE INSTALLATIE

### 7.1 AANVOERLEIDINGEN

Alle sanitaire aanvoerleidingen zijn vervaardigd uit VPE van het merk Henco of gelijke; buis in buis systeem.

De volgende warme aansluitingen zijn voorzien;

- ✓ 1 bad
- ✓ 1 lavabo badkamer
- ✓ 1 spoelbak keuken
- ✓ 1 uitgietbak berging

De volgende koude leidingen zijn voorzien;

- ✓ 1 bad
- ✓ 1 lavabo badkamer
- ✓ 1 spoelbak keuken
- ✓ 1 wc
- ✓ 1 wasmachine
- ✓ 1 leiding gaswandketel
- ✓ 1 handwasser toilet
- ✓ 1 uitgietbak berging

De collectoren van sanitaire leidingen én verwarming, alsook de gaswandketel, worden gecentraliseerd in de (technische) berging.

### 7.2 AFVOEREN



De afvoeren binnen de appartementen zijn vervaardigd uit Benor-gekeurd, dikwandig pvc. Steeds wordt de juiste diameter van de buizen gerespecteerd; minimum 32mm voor afvoer gaswandketel en wasmachine, minimum 40mm voor keuken, douche, bad en lavabo.  
Bij horizontale leidingen wordt nooit een bocht van 90° gebruikt maar steeds 2 van 45°.

Daar waar een horizontale leiding overgaat in een standleiding, zal steeds de diameter toenemen om eventuele onderdruk te vermijden en dus een betere doorstroming te verzekeren.

### 7.3 SANITAIRE APPARATEN

#### 7.3.1 BADKAMER

##### ✓ Master-Line

- o 1 acryl ligbad met lengte 170cm. 75cm breedte. Met bad/douchethermostatische kraan en sproeier.
- o 1 WIT badkamermeubel(120cm) met dubbele spoelbak, twee ééngreepsmengkranen met automatische lediging, 2 kolomkasten, spiegel én spiegellicht.
- o Budget twv 3355,18€



##### ✓ Luxe-Line:

- o 1 composiet hoogglans ligbad met lengte 180cm. 80cm breedte. Met zwarte bad/douchethermostatische kraan en zwarte sproeier.
- o 1 SMOAKED OAK badkamermeubel(120cm) met wastafelblad in SMOAKED OAK. Opbouw dubbele spoelbak, twee zwarte ééngreepsmengkranen, 2 kolomkasten, spiegel én spiegellicht.
- o Budget twv 5633,42€





Opbouw wastafels bij Luxe-Line



Wastafelkraan bij Luxe-Line



Opbouw wastafel bij Luxe-Line

### 7.3.2 KEUKEN

Master-Line én Luxe-Line

- ✓ 1 dubbele spoeltafel in inox mét sifon
- ✓ 1 eengreepsmengkraan

Deze toestellen zijn inbegrepen in de prijs van de keukens.

### 7.3.3 WC

Master-Line:

- ✓ 1 hangtoilet 'Pro Casa Normus'
- ✓ 1 handwasbakje met kraan

Luxe-Line:

- ✓ 1 hangtoilet 'Vitra Integra'
- ✓ 1 handwasbakje met zwarte kraan

### 7.3.4 BERGING

Master-Line én Luxe-Line:

- ✓ 1 uitgietbak met tweegreepsmengkraan en zwenkarm

- Opleg sanitaire apparaten tussen Master-Line en Luxe-Line: 2278,24€

Sanitaire apparaten dienen gekozen te worden bij de aangeduide specialzaak. Tenzij toestellen worden gekozen die speciale of uitgebreide plaatsingseisen vragen, is de plaatsingskost in begrepen.

## 7.4 VERLUCHTING

De verlichting is volledig geconstrueerd volgens de huidige EPB-regelgeving:

Er zijn regelbare toevoeropeningen voorzien boven alle ramen in de 'droge' ruimten. Hierlangs wordt verse lucht aangevoerd. Droge ruimten zijn b.v. slaapkamers en woonkamer.

Er is een individuele afzuiging voorzien per appartement. Afzuigmondjes in de 'natte ruimten': de berging, keuken, wc en badkamer.

Deze afzuiging wordt verkregen door een zelfregelende aanzuigventilator, welke de bezoedelde lucht afvoert uit de natte ruimten. Vanaf een registratie van 5% toename van de vochtigheid, zal de ventilator zijn toerental automatisch opvoeren. Merk; Renson of gelijke.

De verplaatsing van de lucht van droge naar natte ruimtes verloopt d.m.v. de verplichte doorstroombopeningen van minimum 0,75cm onder de deuren.



Wij maken m.a.w. gebruik van het ventilatie systeem "C+". D.w.z. dat wij gezonde lucht aanvoeren in de droge ruimtes via de raamverluchting en de bezoedelde lucht afvoeren via een geforceerde, zelfregelende ventilatie in de natte ruimtes.

De bewoner kan de draaisnelheid van de ventilator, indien gewenst, zelf bijregelen via een app.

De centrale woonhuisventilator wordt per appartement voorzien, in de berging. Enkele metalen spiraalbuizen of flexibels zullen zichtbaar zijn tegen het plafond in de berging. Behalve in de berging zal, wanneer een verluchtingsbuis tegen het plafond wordt opgehangen, deze worden afgekast met gyproc of met gemelamineerde platen.

Een eventuele droogkast dient een condensatietype te zijn en mag niet worden aangesloten op het verluchtingssysteem.

De gaswandketel wordt verlucht via de buitenmuur of, bij de appartementen waar de berging niet aan een buitenmuur grenst, via de gemeenschappelijke schacht d.m.v. een apart, hiervoor bestemd, CLV-buizensysteem. Dit buizensysteem voert op een veilige manier de rookgassen af en voert tegelijk verse lucht aan voor de verbranding in de gesloten gaswandketels.

De dampkap is van het type recirculatie. Hierdoor is er geen afvoer voorzien voor de dampkap.

#### 7.5 REGENWATERRECUPERATIE

Een regenwaterrecuperatie-installatie is voorzien voor 6 buitenkraantjes.

### 8.ELEKTRISCHE INSTALLATIE

#### 8.1 ALGEMEEN

De elektrische installatie wordt steeds volgens het technische reglement geconstrueerd.

Alle schakelaars zijn van het merk Niko of gelijke.

Er wordt gebruik gemaakt van automatische zekeringen.

Alle stopcontacten en lichtschakelaars worden in de muur ingebouwd. Behalve in de kelder verdieping worden deze op de muur gebouwd.

Alle stopcontacten zijn voorzien van kinderbeveiliging en aarding.

Schakelaars zijn steeds aan de kant van de klink voorzien, zodat zij makkelijk bereikbaar zijn. Zij worden geplaatst op een hoogte van +/-1.2m zodat kinderen het licht ook kunnen bedienen.

Alle leidingen worden verticaal uitgeslepen. Sleuven lopen nooit horizontaal in een muur.

Elke woongelegenheden is voorzien van een videfooninstallatie.

Elk appartement krijgt een deurbel.

Het boren van spots rechtstreeks in de welfsels is, in principe, om stabiliteits-technische redenen niet toegelaten en moet geval per geval worden bekeken.

Per appartement is de nodige bedrading voorzien voor internet, centraal in de bergplaats. Deze bedrading wordt door desbetreffende nutsmaatschappij na oplevering verder aangesloten. Voor internet dient bij ingebruikname een draadloze router te worden voorzien door de koper.

In de berging is een z.g.n. telenetblok voorzien; dit is een 3-dubbel opbouw stopcontact om de router etc aan te sluiten op het stroomnet.

#### 8.2 UITRUSTING

Volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien;

	lichtpunten	schakelaars	stopcontacten	Videfoon
Zithoek	1	1	6	1
eethoek	1	1	1	
Keuken	1	1	0	
keukenmeubel	1*	1	3	





kelder	1	1	1	
Berging/technische ruimte	1	1		
slaapkamer 1	1	1	2	
slaapkamer 2	1	1	2	
Terras	1	1	0	
badkamer	1	1	0	
Nachthal	1	2	0	
aansluiting thermostaat			1	
wasmachine			1	
droogkast			1	
Toilet	1	1		
aansluiting telefoon			1	
aansluiting tv			1	
badmeubel	1	1	1	
fornuis			1	
vaatwasser			1	
ijskast			1	
Microgolf			1	
Berging/telenetblok			3	
Dampkap			1	
Gaswandketel			1	

\*= in de vorm van een kleine TL-armatuur onder de bovenkast

### 8.3 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

In de kelder, inkom- en traphal bevindt zich een meervoudige lichtbediening met vindverlichting en tijdsinterval. Zij is zo opgesteld dat steeds een vlotte inschakeling kan gewaarborgd worden. In de parkeerkelder bestaat de verlichting uit TL-armaturen.

Per verdiep is in de traphal een lichtarmatuur met lamp voorzien.

In de inkomhal is een gemeenschappelijk stopcontact voorzien.

In de parkeergarage zijn bewegingsdectoren geplaatst die ervoor zorgen dat het licht automatisch aanspringt wanneer men de garage betreedt of binnen rijdt.

### 8.4 DE LIFT

De lift betreft een hydraulische liftinstallatie met snelheid van 1m/s, hefvermogen van 630kg en 4 stopplaatsen(-1,0,1,2). De machineinstallatie bevindt zich in de kelder in de machinekamer.

De liftkooi heeft volgende eigenschappen:

-breedte: 110cm

-diepte: 140cm

-hoogte: 215cm

-bedieningspaneel:inox met LCD-uitlezing, voorzien van alarm-, bedienings-, en deur-open- en deur-sluiten-knoppen. Alsook een handevrij ingebouwd telefoontoestel, inox handleuning en spiegel

-materiaal: gezette staalplaat elementen in één kleur te kiezen door Neuts Woonprojecten

Dagstukken en kooideuren in dezelfde kleur of in inox

Vloer in linoleum of rubber

-deur: 1 volautomatische, naar één zijde openende 2-delige telescoop schuifdeur, voorzien van sluitbeveiliging

-plafond: wit gelakte staalplaat, voorzien van 4 LED-inbouwspots en noodverlichting

Eerste keuring en onderhoud is gebeurd bij oplevering. De vereniging der medeëigenaars dient vanaf dan zelf in te staan voor onderhoud en keuring van de liftinstallatie.

### 8.5 ZONNEPANELEN

Om het E-peil van maximum E30 te behalen, kunnen sommige appartementen voorzien worden van zonnepanelen. De berekening van deze panelen zal gebeuren a.d.h.v. de EPB-startverklaring.

## 9. VERWARMINGSINSTALLATIE



## 9.1 ALGEMEEN

De verwarmingsinstallatie is zó berekend dat de gewenste temperatuur wordt bereikt tot een buitentemperatuur van -10°C, volgens de Duitse DIN-normen!

Wij opteren steeds voor een gesloten condensatiegaswandketel van het merk De Dietrich of gelijke. Deze ketel zorgt ook voor de warmwatervoorziening zodat op elk tijdstip zoveel warm water kan gevraagd worden als gewenst.

De radiatoren zijn van het merk Van Marcke, type Unicomcompact of gelijke. De onzichtbare ophangstrippen zijn zeer doordacht en knap afgewerkt. Ook makkelijk bij latere schilder- of behangwerken.

Deze radiatoren zijn standaard voorzien van boven- en zijbekledingen én zijn voorzien van ingebouwde kraan.

Standaard is een muuraansluiting zodat het poetsen van de vloer zonder hindernissen kan geschieden. Alsook voor het esthetische aspect.

Alle radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen, behalve in de kamer waar de kamerthermostaat zich bevindt. Dit om conflicten in de goede werking van het systeem te vermijden.

Leidingen zijn van het merk Henco; VPE-buizen; buis in buis systeem of gelijke.

Per woongelegenhed is een programmeerbare thermostaat voorzien.

Op de badkamer is een sierradiator voorzien.

## 9.2 UITRUSTING

In de volgende tabel vindt u de kamers met hun te behalen temperaturen en de radiatoren op deze kamer.

	temperatuur in °C	aantal radiatoren
badkamer	26	1
leefruimte	22	2 of 3
slaapkamer 1	20	1
slaapkamer 2*	20	1

\*=indien aanwezig

## 10.KEUKEN

### 10.1 ALGEMEEN

De keuken wordt kookklaar opgeleverd.

Telkens is voorzien; 1 dubbele spoelbak(1+3/4 met afdruipvak), 1 dubbele syphon en een keramische eengreepsmengkraan.

De deuren zijn voorzien in kunststof. De 4 kanten zijn afgeboord met een dikke pvc-strip.

De binnenkasten zijn in melamine.

De keuken wordt afgewerkt tot aan het plafond.

Handgrepen zijn inbegrepen tot € 5,45,- per stuk.

Het werkblad is voorzien in kunststof, 4cm dik, vooraan afgerond.

De schuiven en pottenlades zijn volledig uittrekbaar en voorzien van het remsysteem blumotion. Voor alle deuren worden dempers gemonteerd(tegen geluidshinder).

In de spoelbakkast ligt een aluminium bodem.

Vuilbak en besteklade zijn inbegrepen.

Alle schabben zijn verlegbaar.

Tussen werkblad en bovenkasten is een mooie afwerking voorzien tegen de muur in het zelfde materiaal als het werkblad.

### **Verschil tussen Master-Line en Luxe-Line:**

**Luxe-Line heeft een natuurstenen werkblad en achterwand én een inductie kookplaat van 90cm i.p.v. een keramische kookplaat van 60cm.**



Volgende waardes zijn voorzien, volledig kookklaar geplaatst:

- ✓ app. 1:
  - Master-Line: 7818,53€
  - Luxe-Line: 10644,17€, inclusief 90cm inductie ipv 60cm keramische kookplaat en natuurstenen werkblad van 3cm + achterwand in graniet "Jet Black Polie"
    - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 2825,64€



- ✓ app. 2:
  - Master-Line: 7366,53€
  - Luxe-Line: 10039,62€, inclusief 90cm inductie ipv 60cm keramische kookplaat en natuurstenen werkblad van 3cm + achterwand in graniet "Jet Black Polie"
    - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 2673,09€



- ✓ app. 3:
  - Master-Line: 7581,23€
  - Luxe-Line: 10406,87€, inclusief 90cm inductie ipv 60cm keramische kookplaat en natuurstenen werkblad van 3cm + achterwand in graniet "Jet Black Polie"
    - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 2825,64€



- ✓ app. 4:
  - Master-Line: 7208,33€
  - Luxe-Line: 9757,12€, inclusief 90cm inductie ipv 60cm keramische kookplaat en natuurstenen werkblad van 3cm + achterwand in graniet "Jet Black Polie"
    - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 2548,79€



- ✓ app. 5:
  - Master-Line: 7581,23€
  - Luxe-Line: 10406,87€, inclusief 90cm inductie ipv 60cm keramische kookplaat en natuurstenen werkblad van 3cm + achterwand in graniet "Jet Black Polie"
    - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 2825,64€



- ✓ app. 6:
  - Master-Line: 7163,13€
  - Luxe-Line: 9587,62€, inclusief 90cm inductie ipv 60cm keramische kookplaat en natuurstenen werkblad van 3cm + achterwand in graniet "Jet Black Polie"
    - Opleg tussen Master-Line en Luxe-Line: 2414,49€



De kleuren van werkblad, deuren, handgrepen en keuken zijn te kiezen bij onze leverancier.

## 10.2 UITRUSTING



- ✓ 1 keramische kookplaat van 60cm
- ✓ 1 geïntegreerde dampkap 90cm
- ✓ 1 geïntegreerde vaatwasser
- ✓ 1 geïntegreerde koelkast van 167 liter
- ✓ 1 geïntegreerde microgolfoven

Keuken en toestellen dienen gekozen te worden bij de aangeduide specialzaak.

## 11. BINNENSCHRIJNWERK

### 11.1 BINNENDEUREN

Om een ruimtelijk gevoel te creëren, hebben alle appartemeten een standaard hoogte van 211,5cm ipv 201,5cm.

#### Master-Line:

- ✓ Binnendeuren  
Standaard is een vlakke kwaliteitsschilderdeur voorzien.  
Het deurblad bestaat uit celroostervulling, zichtvlakken voorgeverfd, kanten onbehandeld.  
De dagstukken en deurlijsten in mdf kliksysteem om te schilderen.  
Scharnieren in aluminium, 3 stuks. Deurkruk standaard recht model in aluminium.
- ✓ Glasdeur  
De deur tussen inkomhal en leefruimte is een glazen deur in veiligheidsglas. Dagstukken en deurlijsten ook in mdf kliksysteem om te schilderen.
- ✓ Inkomdeur appartement  
De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van een vlakke brandwerende deur (30 minuten) met brandwerende afkasting en cilinderslot. Zij worden door Neuts Woonprojecten geschilderd aan de kant van de gemeenschappelijke traphal.  
Het cilinderslot van deze Rf-deuren, voorzien van 2 sleutels, bemoeilijkt doorboren, kan niet uit de behuizing geklopt worden zonder sleutel en heeft een veiligheidscertificaat welk noodzakelijk is voor het eventueel naleveren van een sleutel.

De deuren worden schilderklar opgeleverd. Eventuele nagelgaten dienen echter nog te worden opgevuld. Degelijk schuren is steeds nodig.

#### Luxe-Line:

- ✓ Binnendeuren  
Vlakke wit gelakte kwaliteitsdeur met tubespaan vulling.  
Dagstukken en deurlijsten in wit gelakt kliksysteem. Scharnieren in aluminium, 3 stuks. Deurkruk standaard recht model in aluminium. Scharnieren in aluminium, 3 stuks. Deurkruk standaard recht model in aluminium.
- ✓ Glasdeur  
Een ware eye-catcher is de luxe glasdeur Retro, zwart gelakt. Zij rijkt tot het plafond. Zie foto.
- ✓ Inkomdeur  
Idem als bij de Master-Line maar dan wit gelakt aan de binnenzijde.

Volgende waarden van de geplaatste binnendeuren worden gehanteerd:

- ✓ Master-Line
  - Vlakke schilderdeur celrooster met afkasting in mdf kliksysteem: 235,20€
  - Glasdeur Essential met afkasting in mdf kliksysteem: 522,00€
  - Vlakke schilderdeur RF'30 met met afkasting in mdf kliksysteem: 493,20€
- ✓ Luxe-Line
  - Vlakke deur Essential tubespaan met afkasting in mdf kliksysteem, wit gelakt: 546,00€
  - Luxe glasdeur Retro AO-SA Model 8R, tot plafond, zwart gelakt: 2982,72€
  - Vlakke deur RF'30 met afkasting in mdf kliksysteem, wit gelakt: 819,60€





De Luxe glasdeur Retro AO-SA Model R hier afgebeeld met standaardhoogte

Concreet betekenen de Master- en Luxe-Line de volgende budgetten per appartement, geplaatst:

✓ App1	o Master-Line:	2470,80€	
	o Luxe-Line:	6811,92€	
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		4341,12€
✓ App2	o Master-Line:	2470,80€	
	o Luxe-Line:	6811,92€	
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		4341,12€
✓ App3	o Master-Line:	2470,80€	
	o Luxe-Line:	6811,92€	
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		4341,12€
✓ App4	o Master-Line:	2706,00€	
	o Luxe-Line:	7353,92€	
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		4651,92€
✓ App5	o Master-Line:	2470,80€	
	o Luxe-Line:	6811,92€	
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		4341,12€
✓ App6	o Master-Line:	2470,80€	
	o Luxe-Line:	6811,92€	
	▪ Opleg tussen de Master- en Luxe-Line:		4341,12€

De binnendeuren dienen te worden gekozen bij onze leverancier.

## 12. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 12.1 ALGEMEEN

De gemeenschappelijke delen bestaan uit de inkomhal, traphal, kelderhal en de in- en uitrit naar de kelder, containerlokaal, meterlokaal, fietsenberging en parkeerkelder.

De scheidingsdeuren tussen de gemeenschappelijke delen en de woongelegenheden worden aan de kant van het gemeenschappelijke deel ook geleverd in een door Neuts Woonprojecten te bepalen kleur. De 'kopse kanten' dienen door de koper te worden geleverd.



De gemeenschappelijke delen binnen het gebouw, uitgezonderd de betonnen trap en keldervloer, worden gevloerd afgeleverd. De vloer is eerste keus vloer, te kiezen door Neuts Woonprojecten.

Voor elke woongelegenheden wordt een aparte brievenbus voorzien buiten tegen de straatkant, volgens de geldende normen van de gemeente en de Post.

#### 12.2 BRANDVEILIGHEID

Alle deuren die zich tussen de gemeenschappelijke delen bevinden, zijn verfdeuren, voorzien van een automatische deursluiting en zijn 30 minuten brandwerend.

Per etage zijn de nodige noodweg-aanduidingen, en brandbestrijdingsmiddelen voorzien, zoals aangeduid op het bouwplan. Op elke etage bevindt zich in de traphal een autonome veiligheidsverlichting, alsook in de parkeerkelder, keldertraphal en het meterlokaal. Deze verlichting garandeert de werking in geval van stroomuitval gedurende een half uur.

De verlichting van de gemeenschappelijke delen is op een afzonderlijk verdeelbord aangesloten.

Elke scheiding tussen woongelegenheden en gemeenschappelijk deel, geschiedt door de reeds eerder besproken ontdeubbelde muur is voorzien van een brandwerende deur met brandweerstand van 0,5uur.

Alle gebruikte materialen zijn conform de brandrichtlijnen.

Buiten is een algemene gasafsluiter voorzien welke door de brandweer kan worden afgesloten in geval van nood.

In elk appartement en de kelderverdieping is een autonome rookdetectie voorzien. De eigenaar van elk appartement dient zelf in te staan voor het onderhoud (vervangen batterij) van zijn rookdetector.

In de gemeenschappelijke traphal is een rookluik voorzien welk zich in het dakvlak bevindt. Dit rookluik kan geopend worden vanaf de gelijkvloers. In de inkomhal is de centrale bedieningseenheid van het rookluik voorzien. Alle componenten van dit systeem worden verbonden d.m.v. brandveilige bekabeling. In de kelder is een grote verluchtingsopening voorzien (verplichte brandveiligheid).

#### 12.3 DE INKOMHAL

De inkomhal is voorzien van vloer t.w.v. 30,00€. Plinten; 7,50€/lm.

De voordeur is voorzien van een cilindrisch slot. Deze deur kan, wegens veiligheidsredenen, steeds langs binnen geopend worden, ook zonder sleutel. Zij is voorzien van een groot glas om de lichtinval te optimaliseren.

Elke eigenaar ontvangt 2 sleutels van de voordeur.

#### 12.4 DE TRAPHAL

De trap bestaat uit een prefab betonnen trap, afgewerkt in natuursteen. Uitgezonderd de keldertrap, dit is een prefabtrap die zichtbaar blijft. Hijsgaten worden opgegoten en kunnen kleurverschil geven. Een leuning in inox is voorzien aan één kant van de trap. De overlopen worden gevloerd opgeleverd.

#### 12.5 DE KELDERHAL/INRIJLAAN

De volledige kelder is in gepolierde beton.

De muren bestaan uit gemetselde betonblokken en/of gegoten beton. Er zijn geen plinten voorzien in de kelder. Muren uit betonblokken worden tijdens het metselen mee ingemorteld en afgeborsteld.

De deuren die uitgeven op de private kelders, zijn door te koper te schilderen.

De inrijhelling is uitgevoerd in geribd beton.

#### 12.6 TUINEN

Er is geen collectieve tuin voorzien. De tuintjes zijn privaat voor de gelijkvloerse appartementen en uitgevoerd in kunstgazon.

### 13.VOEGWERKEN

#### 13.1 ALGEMEEN

Alle gevels worden gevoegd in wit, beige of grijs.

De binnenmuren van de kelder worden ook opgevoegd/ingemorteld.

### 14.UITVOERING

#### 14.1 ALGEMEEN

De aanbesteding begint bij de bouwaanvraag.





Het begin der werken is bepaald zo snel mogelijk na het verkrijgen van de bouwvergunning en afronden van de aanbestedingen.

De startdatum zal per brief worden medegedeeld aan de kopers zo snel mogelijk na het verkrijgen van de vergunning.

Het einde der werken, winddicht, is bepaald op 160 werkdagen na begindatum der werken voor projecten tot 165 m<sup>2</sup>. De oplevering der appartementen en gemeenschappelijke delen zal ten laatste plaats vinden op 160 werkdagen na het winddicht afwerken van het gebouw. Voor grotere werken worden beide termijnen verlengd met 40 werkdagen.

Verletdagen worden berekend op basis van de gegevens van het Koninklijk Meteorologisch Instituut en worden niet als werkdagen gerekend.

Supplementaire werken alsook wijzigingen van het contract, geven recht op een evenredige verlenging van de uitvoeringstermijn.

Indien de werkzaamheden achterstand oplopen door de nalatigheid van één van onze leveranciers, onderaannemers óf door overmacht (oorlog, pandemie,...) kan Neuts Woonprojecten BV hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld.

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is daarom verplicht binnen de 15 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek van de promotor tot hem gericht in verband met het tot stand komen van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord wordt geformuleerd 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 betreffende de keuze van de materialen, kleuren, ... M.a.w dienen bv de keuzes bij onze leveranciers te gebeuren binnen de 15 dagen na verzoek van de promotor.

Neuts Woonprojecten BV behoudt zich het recht voor, het lastenboek te wijzigen indien dit de kwaliteit van de werken bevordert en dit in functie van de evolutie van de bouwtechnieken en bouwmaterialen. Alsook het recht om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkaardige materialen. Dit in geval de beschreven materialen niet zouden tijdig kunnen bekomen worden door gevallen van overmacht of andere. Of eventueel door vereisten van de architectuur of stabiliteit. Alle afmetingen op de plannen zijn "circa"-afmetingen. Noodzakelijke aanpassingen van algemeen belang om constructieve of esthetische redenen, zijn toegelaten zonder voorafgaandelijke toelating van de koper.

#### 14.2 WERKEN UITGEVOERD DOOR DERDEN

Het is de koper NIET toegelaten werken van om het even welke aard, vóór de oplevering van het appartement, door derden te laten uitvoeren of zelf uit te voeren. Tenzij met schriftelijke toelating van Neuts Woonprojecten BV.

Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn private delen.

#### 14.3 ZETTING VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarsten die veroorzaakt worden door het zetten van het gebouw, kunnen geen aanleiding geven tot het uitstel van betaling. Zij kunnen ook niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer of Neuts Woonprojecten BV worden gecatalogeerd. Het gaat hier immers om een verschijnsel inherent aan de natuur van het gebouw.

#### 14.4 MEUBILERING

De meubilering of aanplanting op het plan of presentatie, met inbegrip van de keuken en badkamer, is niet voorzien; Zij werd enkel ter illustratie voorzien op het plan.

Enkel de in onderhavig lastenboek vermelde meubels zijn inbegrepen.

### 15. WERFAFVAL

#### 15.1 ALGEMEEN

Op de werf blijft geen afval achter; alle afval wordt, op het laatst van de werkzaamheden, in een daarvoor bestemde container afgevoerd.

De kosten hiervoor zijn ook inbegrepen in de prijs.

### 16. WAT NIET IS INBEGREPEN

#### 16.1 ALGEMEEN

- ✓ Boven vermelde prijzen zijn steeds zonder btw.
- ✓ Alle niet voorziene posten en opties.
- ✓ Eventuele taksen (registratie, akte- en notariskosten,) en waarborgen.



- ✓ Schilder- en behangwerk in de private delen en schilderen van kelderdeuren.
- ✓ Verlichtingsarmaturen in de private delen.
- ✓ Aansluitkosten voor nutsvoorzieningen per appartement. Deze bedragen 2650€.
- ✓ 20% van de eventueel niet opgenomen sommen. M.a.w. wanneer voor bv de keuken het voorziene budget niet volledig wordt opgebruikt, is de koper 20% van het niet opgenomen bedrag verschuldigd aan Neuts Woonprojecten BV.

## 17. PRIJZEN EN BETALINGSWIJZE

### 17.1 PRIJZEN

Onze prijs is vast en wordt niet herzien gedurende een periode van 24 maanden na de principiële overeenkomst, op voorwaarde dat het akkoord omtrent de financiering van de klant ons binnen de 2 maanden kan worden voorgelegd teneinde de werken te starten.

Alleen het definitieve contract is bindend voor beide partijen.

Waar opties gekozen werden die afwijken van de standaard beschrijving, dienen zij bij de overeenkomst gespecificeerd te worden.

### 17.2 BETALINGSWIJZE

Behoudens een andere overeenkomst, zal de betaling als volgt gebeuren:

- 5% van het grondaandeel als voorschot bij compromis
- 95% van het grondaandeel bij verlijden authentieke akte voor de notaris (<2 mnd na compromis)
  
- 5% van het constructieaandeel bij einde grondwerken
- 10% van het constructieaandeel bij voltooiën van de betonnen stortkelder
- 10% van het constructieaandeel bij plaatsen van de welfsels op de kelder
- 10% van het constructieaandeel bij plaatsen van de welfsels op gelijkvloers
- 10% van het constructieaandeel bij plaatsen van de welfsels op 1<sup>e</sup> verdieping
- 15% van het constructieaandeel bij voltooiën dakwerken
- 10% van het constructieaandeel bij winddicht
- 10% van het constructieaandeel bij einde plaatsing van elektriciteit en sanitaire leidingen
- 5% van het constructieaandeel bij einde der stukadoorswerken
- 5% van het constructieaandeel bij einde der vloer en tegelwerken
- 5% van het constructieaandeel bij einde plaatsen badmeubels
- 5% van het constructieaandeel bij voorlopige oplevering

Na betaling van de laatste factuur is het appartement volle eigendom van de koper.

Wanneer vóór de aankoop, optionele afwerking werd gekozen/geplaatst door de promotor, welke duurder is dan de Master-Line, wordt deze meerprijs voorgelegd aan de koper en verrekend.

### 17.3 OPLEVERING

Zodra de privative delen van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstelling of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die delen over te gaan. Deze voorlopige oplevering heeft niet alleen tot doel het einde der werken vast te stellen, maar ook kleine onvolmaaktheden ter kennis te brengen van de verkoper. Deze onvolmaaktheden worden, tenzij een zaak van overmacht, binnen de maand in orde gebracht.

Minimum één jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Tussen deze 2 opleveringen wordt minimum een tijdspanne één jaar gerespecteerd om het gebouw en zijn aanhorigheden elk seizoen te laten doormaken zodat de goede kwaliteiten ervan, of eventueel onvolmaaktheden, aan het licht kunnen komen.

Het goed wordt bezemschoon opgeleverd. Wanneer de koper echter het goed gaat bewonen, is het aangeraden tegels en vloeren degelijk te poetsen om een lichte cementsluis te verwijderen. Dit kan gebeuren met een hiervoor speciaal ontwikkeld product. Neuts Woonprojecten BV is echter niet verantwoordelijk voor het eventueel verkeerd gebruik van dit product.

## 18. WERFBEZOEKEN

### 18.1 ALGEMEEN

Naar aanleiding van de contractuele bepalingen conform de veiligheidsvoorschriften, opgelegd door de veiligheidscoördinator, is het onbevoegden verboden de werf op eigen initiatief te betreden op welk tijdstip dan ook en ongeacht de afwerkingsfase.



Eventuele werfbezoeken dienen steeds voorafgaandelijk aangevraagd worden aan Neuts Woonprojecten BV en steeds te worden uitgevoerd in het bijzijn van de bouwheer of architect. Alle veiligheidsregels dienen strikt te worden in acht genomen en elk bezoek is steeds op eigen verantwoordelijkheid.

Dit verbod geldt tot op het ogenblik dat de werf wordt vrijgegeven en/of de oplevering van de woongelegenheden.

## 19. POSTINTERVENTIEDOSSIER

### 19.1 ALGEMEEN

Voor bovenvermelde werken zal een postinterventiedossier worden opgesteld. Dit dossier moet worden bijgewerkt tot minstens aan de voorlopige oplevering en zal bijgevolg pas na de voorlopige oplevering aan de koper worden overgedragen.

Om praktische reden kan het zijn dat dit dossier aan de syndicus wordt overgedragen, waar het ter beschikking ligt van alle mede-eigenaars.

## 20. GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR

### 20.1 OVERDRACHT GEMEENSCHAPPELIJKE MUUR

De zogenaamde gemeenschappelijke muren worden volledig op eigen perceel gebouwd waardoor zij ten allen tijde eigendom blijven van de vereniging der mede eigenaars.

## 21. ANDERE

### 21.1 ALGEMEEN

Enkel een door de verkoper én koper geparafeerd lastenboek kan als geldig worden beschouwd.

Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen aan de standaard uitrusting van het goed (bv opties op badkamer, keuken,...), onderhandelt hij rechtstreeks met de leverancier.

De leverancier zal de offerte overmaken aan Neuts Woonprojecten BV, welke deze doorstuurt naar de koper. De koper rekent af met Neuts Woonprojecten BV, tenzij anders overeengekomen.

Neuts Woonprojecten BV neemt echter geen enkele verantwoordelijkheid ivm de gekozen opties.

Eventuele wijzigingen, zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaand schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs ervan. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden, altijd in functie van de werfplanning. Boven op de kostprijs van de meerwerken en/of wijzigingen wordt een meerkost van 10% aangerekend, met een minimum van 150€, voor de administratie, architectkosten, uitvoerings- en begeleidingskosten. Deze zal bij de voorlaatste schijf worden aangerekend. Voor wijzigings- of meerwerken dient steeds een voorschot van 10% te worden betaald.

De keuzes bij onze leveranciers dienen zo snel mogelijk te gebeuren teneinde het goede verloop der werkzaamheden niet in het gedrang te brengen.

Wanneer de koper nalaat tijdig een keuze te maken bij een door Neuts Woonprojecten BV aangestelde leverancier, dan zal de in onderhavig lastenboek standaard voorziene uitrusting geplaatst worden. Dit geldt zowel voor de binnendeuren, keuken, badkameruitrusting en vloer- en wandtegels.

Vanaf de voorlopige oplevering dient de koper de woning te verzekeren tegen brand, stormschade en hagel; doorgaans wordt dit behelst door de gebouw-polis welke door Neuts Woonprojecten BV werd afgesloten en welke door de vereniging der mede eigenaars dient worden overgenomen; zie 22.2.

### 21.2 DE SYNDICUS

De vereniging van mede eigenaars welke tot stand zal komen na de voorlopige oplevering der verkochte appartementen, zal een syndicus aanstellen.

De eerste algemene vergadering zal georganiseerd worden door Neuts Woonprojecten BV, zo snel mogelijk na de voorlopige oplevering van de verkochte appartementen. Bij de voorlopige oplevering zal het gebouw verzekerd zijn tegen brand en storm. Deze verzekering dient het eerste jaar te worden overgenomen door de vereniging der mede eigenaars. Na het aflopen van de termijn van deze verzekering, doorgaans één jaar, kan de vereniging der mede eigenaars beslissen deze verzekering verder te zetten of naar een andere maatschappij over te schakelen.

### 21.3 TOT SLOT

Deze lastenboek bevat in totaal 28 bladzijden, inclusief titelbladen, en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst.

Dit document wordt in tweevoud opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke bladzijde dient voorzien te zijn van een paraaf van beide partijen.

Beide partijen verklaren een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit lastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het appartement werd verkocht zoals beschreven in dit lastenboek of verkoopovereenkomst, zonder verdere uitzonderingen of mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de koper ondertekend.

*Wij wensen de koper er op attent te maken dat elk facet van de woning "handenarbeid" is en geen "machinaal bandwerk" waardoor 100% perfectie niet bestaat. Alle facetten van uw woning worden uiteraard naar goed vakmanschap uitgevoerd, doch minimale ongeregelheden kunnen niet als minderwaardig of foutief worden bestempeld.*

