



r e s i d e n t i e

# STADSHOF

Turnhout, Kwakkelstraat 132

LASTENBOEK





## Inhoudstafel

Voorwoord	40	3.3.7. Rook- en ventilatiekanalen	50
1. Projectteam	41	3.3.8. Dakwerken	51
2. Beschrijving van het project	42	3.3.8.1. Platte daken	51
3. Bouwkundig lastenboek	45	3.3.8.2. Dakdichting boven parkeergarage	51
3.1 Afbraak en voorbereidende werken	48	3.3.8.3. Dakafvoeren	51
3.2 Ondergrondse ruwbouwwerken	48	3.3.9. Buitenschrijnwerk	51
3.2.1. Funderingen	48	3.3.9.1. Ramen en deuren in aluminium	51
3.2.2. Ondergrondse ruwbouwstructuur	48	3.3.9.2. Borstweringen aan terrassen en terrasscheidingen	52
3.2.3. Ondergronds metselwerk	48	3.3.9.3. Garagepoort	52
3.2.4. Voorzieningen tegen opstijgend vocht	48	3.3.9.4. Terrassen	52
3.2.5. Rioleringsnetten	48	3.4 Technische installaties	52
3.3 Bovengrondse bouwwerken	49	3.4.1. Videfoon en deuropener	52
3.3.1. Gewapend beton	49	3.4.2. Liftinstallatie	52
3.3.2. Staal	49	3.4.3. Elektriciteit	53
3.3.3. Metselwerk	49	3.4.3.1. Algemeen	53
3.3.4. Gevels	49	3.4.3.2. Gemeenschappelijke delen	53
3.3.5. Thermische isolatie	50	3.4.3.3. Appartementen	53
3.3.6. Akoestische isolatie	50	3.4.4. Sanitaire installatie	55



3.4.5. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	56	4.1 Algemeen	61
3.4.6. Ventilatie	56	4.2 Plannen	61
3.4.7. Keukeninstallatie	57	4.3 Materialen, installaties of verwerking	61
3.5 Afwerking	57	4.4 Projectteam	61
3.5.1. Vloeren	57	4.5 Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, uitvoeringswaarborg	62
3.5.1.1. Gemeenschappelijke delen	57	4.6 Erelonen architect, ingenieur, technische studies	62
3.5.1.2. Privatieve delen	57	4.7 Wijzigingen	62
3.5.2. Wandafwerking	58	4.8 Werfvreemde aannemers (niet aangesteld door de Bouwheer/Verkoper)	63
3.5.2.1. Gemeenschappelijke delen	58	4.9 Toegang tot de werf	64
3.5.2.2. Privatieve delen	58	4.10 Taksen en belastingen	64
3.5.3. Plafondafwerking	58	4.11 Aansluitingen/nutsvoorzieningen	64
3.5.4. Binnenschrijnwerk	59	4.12 Stedenbouwkundige vergunning	64
3.5.4.1. Deuren	59	4.13 Oplevering	64
3.5.4.2. Gordijnkasten	59	4.14 De appartementen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval.	65
3.5.5. Metalen schrijnwerk	59	4.15 Zetting van het gebouw	65
3.5.6. Afwerking inkomhal/lifthal	59	4.16 Volmacht	65
3.5.7. Schilderwerken	60	4.17 Tegenstrijdigheden	65
3.5.8. Diversen	60		
3.6 Buitenaanleg	60		
4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN			



## Voorwoord

Dit verkoopslastenboek heeft tot doel de kopers van een appartement een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw.

Als promotor hebben wij de ligging van het bouwperceel optimaal benut om een kwalitatief hoogstaand woonproject te ontwikkelen. Bereikbaarheid, groen, rust, veiligheid, degelijkheid, hoge afwerkingsgraad, kwalitatief architecturaal concept, zijn enkele van de elementen die het ontwerp van Stadshof bepalen.

“Duurzaam bouwen, is bouwen voor de toekomst”, is het centrale thema van het project. Het bouwproject werd zowel op bouwtechnisch als op architecturaal vlak grondig bestudeerd. De attractieve planopbouw, de binnenindeling, de doordachte keuze van materialen en een gecontroleerde uitvoering staan borg voor een optimaal comfort en woongenot.

Van harte welkom in Stadshof!



# 1. Projectteam

BOUWHEER/PROMOTOR    MORETUS GROEP NV  
Buxuslaan 18  
2940 Stabroek  
[www.moretusgroep.be](http://www.moretusgroep.be)

N3X VASTGOED  
Parklaan 49/5  
2300 Turnhout  
[www.n3xvastgoed.be](http://www.n3xvastgoed.be)

GRONDEIGENAAR    MORETUS VASTGOED Comm.V  
Buxuslaan 18  
2940 Stabroek

ARCHITECT    Architects In Motion bvba  
Parklaan 146  
2300 Turnhout

EPB-VERSLAGGEVER    Zenga bvba  
Beekhoek 41  
2440 Geel

NOTARIS    Marynen en Janssens  
Hoogeind 33  
2940 Stabroek

INFO & VERKOOP    Vansweevelt vastgoed en advies  
Graatakker 91  
2300 Turnhout  
[www.vansweevelt.be](http://www.vansweevelt.be)

BODEMDESKUNDIGE    wordt op een later tijdstip bepaald.



## 2. Beschrijving van het project

De Residentie Stadshof is een hedendaags appartementsgebouw, bestaande uit 30 comfortabele appartementen, gelegen in het groen en op wandelafstand van het stadscentrum. De stijlvolle appartementen met privétuinen en ruime terrassen, zijn voorzien van alle faciliteiten, die wonen zorgeloos en aangenaam maken.

De appartementen variëren in oppervlakte van 65m<sup>2</sup> tot 93m<sup>2</sup> en beschikken over één tot twee slaapkamers. Bovendien zijn de appartementen zo ingedeeld dat de meeste leefruimtes kunnen genieten van een zuidwestelijk, zon georiënteerd terras. De achterste gelijkvloerse appartementen beschikken over een privé-tuin.

Het terrein wordt met groen aangelegd en er wordt publieke ruimte voorzien. Verder is er individuele fietsenstalling. De kelderverdieping is vanuit de woongelegenheden met lift toegankelijk en is uitgerust met 30 autostaanplaatsen, en private bergplaatsen. Verder wordt er gemeenschappelijke huisvuilberging voorzien.



## oppervlakten van de appartementen:

Appartement	slaapkamers	bewoonbare opp.	terras/tuin
App. 0.01	2	93	19
App. 0.02	2	90	85,89
App. 0.03	1	65	59,1
App. 0.04	2	91	41
App. 0.05	1	68	21
App. 0.06	2	93	19
App. 0.07	2	90	31
App. 0.08	1	65	20
App. 0.09	2	91	41
App. 0.10	1	68	21
App. 1.01	2	93	9,4
App. 1.02	2	90	9,4
App. 1.03	1	65	9,4
App. 1.04	2	91	14
App. 1.05	1	68	9,4

Appartement	slaapkamers	bewoonbare opp.	terras/tuin
App. 1.06	2	93	9,4
App. 1.07	2	90	9,4
App. 1.08	1	65	9,4
App. 1.09	2	91	14
App. 1.10	1	68	9,4
App. 2.01	2	93	9,4
App. 2.02	2	90	9,4
App. 2.03	1	65	9,4
App. 2.04	2	91	14
App. 2.05	1	68	9,4
App. 2.06	2	93	9,4
App. 2.07	2	90	9,4
App. 2.08	1	65	9,4
App. 2.09	2	91	14
App. 2.10	1	68	9,4





## 3 BOUWKUNDIG LASTENBOEK

### 3.1 Afbraak en voorbereidende werken

DE BOUWHEER/VERKOPER ZORGT VOOR:

- › Afbraak en bouwrijp maken van het terrein.
- › Inplanten van de werken.

### 3.2 Ondergrondse ruwbouwwerken

#### 3.2.1 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het “Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie” wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

#### 3.2.2 Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De lift- en trapkern zijn voorzien in gewapend beton en/of metselwerk.

#### 3.2.3 Ondergronds metselwerk

De scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, evenals de scheidingen tussen de ondergrondse lokalen onderling worden uitgevoerd in betonblokken – dikte volgens de richtlijnen van de ingenieur – achter de hand gevoegd, behoudens wanden onder punt 3.2.2 hierboven vermeld.

#### 3.2.4 Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

#### 3.2.5 Rioleringsnetten

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in polyethyleen of PVC. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PVC. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen, zodanig dat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het rioleringsstelsel onder de funderingsplaat is uitgevoerd in polyethyleen. Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de nodige doorvoeren voor het binnenbrengen van de nutsleidingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig. Het rioleringsstelsel wordt aan een keuring onderworpen voor oplevering.



## 3.3 Bovengrondse bouwwerken

### 3.3.1 Gewapend beton

#### WORDEN VOORZIEN IN GEWAPEND BETON:

- › Alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken, met uitzondering van de dakappartementen worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gegoten platen. Voor de vloerplaten wordt rekening gehouden met een gebruikslast van 2 kN/m<sup>2</sup>.
- › Alle balken, wanden, kolommen en trappen nodig voor een goede constructie.
- › Binnentrappen en liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen.
- › De terrassen die uitkragen aan de gevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.
- › De indicaties op de architectuurplannen zijn louter informatief: alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

### 3.3.2 Staal

Volgens de richtlijnen van het ingenieursbureau, worden waar nodig structurele elementen voorzien in staal.

### 3.3.3 Metselwerk

Het dragend metselwerk bestaat uit snelbouw of kalksteen muren.

De scheidingswanden in de appartementen, voor zover niet uitgevoerd in dragend metselwerk of beton, kunnen worden opgebouwd uit massieve gipsblokken met glad oppervlak – dikte 10 cm, snelbouwstenen of cellenbetonblokken.

### 3.3.4 Gevels

De gevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in paramentmetselwerk met hier en daar een accent in duurzaam hout.

### 3.3.5 Thermische isolatie

Alle vloeren, daken, gevels en appartementscheidende wanden worden voorzien van de nodige thermische isolatie om te voldoen aan de geldende energie prestatieregelgeving (EPB). Het streefpeil voor deze appartementen is een E peil van 60 wat voldoet aan de huidige doelstellingen waardoor u als koper zeker bent van een laag energieverbruik.

### Alternatieve energiebron

Als alternatieve energiebron opteren wij voor het plaatsen van zonnepanelen dewelke vanuit het gelijkvloers onzichtbaar worden geïnstalleerd op het dak. Er worden standaard 60 panelen voorzien met elk een wattpiek (Wp) van 255Wp. De mogelijkheid wordt geboden om extra zonnepanelen te plaatsen dewelke individueel per appartement kunnen worden aangekocht.



### 3.3.6 Akoestische isolatie

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidsisolatie van de gevel en van de technische installaties, is volledig conform de Belgische Norm. Om normaal akoestisch comfort (conform de basisnormen te verzekeren) worden volgens de aanduiding op het plan de scheidingswanden tussen twee appartementen ontubbeld uitgevoerd met plaatsing van een geluidsisolatie ertussen.

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd op een akoestische en thermische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren (op de gelijkvloerse verdieping wordt enkel chape op thermische isolatie voorzien, aangezien men zich boven de kelder bevindt). Rondom de chape wordt tegen de muren eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat chape en afwerkplaten volledig onafhankelijk zijn.

De koper of huurder mag in geen geval wijzigingen aanbrengen die de akoestische kwaliteit beïnvloeden, zoals onder meer het doorboren van wanden, het plaatsen van luidruchtige toestellen, het veroorzaken van contact tussen de zwevende chape en de overige constructiedelen.

### 3.3.7 Rook- en verluchtungskanalen

Kanalen worden voorzien voor:

- › afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht
- › verluchting van badkamer, W.C., keuken en berging in het appartement, via een ventilatiesysteem C+.
- › geen afvoer voor dampkap, er dient gewerkt te worden met een dampkap met koolstoffilter

- › geen afvoer voor droogkast (indien gewenst kunnen de kopers een condenserende droogkast gebruiken)

De ondergrondse parkeergarage en vuilnisberging worden mechanisch verlucht.

### 3.3.8 Dakwerken

#### 3.3.8.1 Platte daken

Algemene opbouw:

- › dragende vloerplaat
- › hellingsbeton
- › dampremmende laag
- › isolatie in polyisocyanuraat (PIR)
- › gemodificeerde bitumineuze dakdichting met gelaste naden
- › hellingsbeton, dampremmende laag en isolatie kunnen eventueel vervangen worden door een in afschot geplaatste isolatie

Aan de opstanden worden de isolatieplaten mechanisch bevestigd.

#### 3.3.8.2 Dakdichting boven parkeergarage

- › draagstructuur
- › waterdichting
- › groendak



### 3.3.8.3 Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in gepatineerd zink. De niet-zichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof. De terrassen van de eerste verdieping worden aangesloten op de riolering.

## 3.3.9 Buitenschrijnwerk

### 3.3.9.1 Ramen en deuren in aluminium

De buitenramen en de buitendeuren worden uitgevoerd in aluminiumprofielen (kleurkeuze door de promotor in overleg met de architect). Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen. Alle ramen en/of deuren hebben een dorpel in blauwe hardsteen of aluminium, uitgezonderd indien de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt. Alle beglazing in de woongedeelten wordt uitgevoerd in super isolerende dubbele beglazing (U-waarde 1.0 W/m<sup>2</sup>K). Het project voldoet aan de nieuwe glasnorm NBN S23-002.

### 3.3.9.2 Borstweringen aan terrassen en terrasscheidingen

Alle terrasleuningen en -scheidingen worden uitgevoerd in gelakt metaal of aluminium, eventueel gecombineerd met glazen panelen, geperforeerde panelen gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen. De architect zal, in samenspraak met het bouwteam de vormgeving, de kleur en de oppervlaktestructuur bepalen. Muurafdekstenen zijn voorzien in blauwe hardsteen of aluminium afdekkappen.

### 3.3.9.3 Garagepoort

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien van een garagepoort met een afstandsbediening via een individuele zender (1 zender per autostaanplaats).

Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan. Na de doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch. Verkeerslichten staan in verbinding met de garagepoort en regelen het verkeer op de inrit. Bij het verlaten van de parking gaat de poort automatisch open door middel van detectie van het voertuig.

### 3.3.9.4 Terrassen

De terrassen, uitkragend op de gevels, worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. Kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens de keuze van de architect in samenspraak met het bouwteam.

## 3.4 Technische installaties

### 3.4.1 Videofoon en deuropener

Aan de algemene inkom wordt een bel en videofoon geïnstalleerd alsook een geheel van brievenbussen. Daarnaast wordt elke privé inkom voorzien van een bel. In elk appartement wordt nabij de inkomdeur, een binnenpost voorzien met luidspreker, microfoon, video en drukknop.

### 3.4.2 Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over een ruime, moderne lift voorzien met een kooi conform de Europese richtlijnen. Deze lift is rolstoeltoegankelijk.

De machinekamer van deze lift is ondergebracht in de kelder. De liftkooi en kooiwanden worden afgewerkt in harmonie met de lifthal.



#### BEDIENINGSPANELEN:

- › Op de gelijkvloerse verdieping: een digitale stand aanduiding en richtingspijlen.
- › Bij elke stopplaats op het bordes: één drukknop

### 3.4.3 Elektriciteit

#### 3.4.3.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme. De verslagen van deze keuring worden opgenomen in het post-interventiedossier.

#### 3.4.3.2 Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect. De verlichtingsschakelaars zijn zowel voor het bovengronds als voor het ondergronds gedeelte aangesloten op bewegingsmelders.

In de trappenhuisen, de lifthallen en de ondergrondse garage wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien. In de voortuin en bij de parkeerplaatsen voor bezoekers zullen tevens verschillende sfeervolle armaturen worden geplaatst, volgens de keuze van de architect.

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen gebeurt als volgt:  
: Alle gemeenschappelijke delen worden aangesloten op één aparte elek-

tricitetsmeter waarop de verlichting van inkomhal, trappenhuis, lifthal, lift, stopcontacten en verlichting van de tellerlokalen, verlichting van de garage, deurcontacten van de bergingen (inclusief lamp en armatuur), pompen, garagepoort, verkeerslichten, buitenverlichting, mechanische verluchting vuilnisberging. Het verbruik van deze teller wordt evenredig verdeeld over de verschillende mede-eigenaars.

#### 3.4.3.3 Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal. De individuele verdeelborden staan in het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type. Een volledige videofoon verbonden met de inkom op het gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur. De drukknop van de belinrichting aan de algemene inkomdeur geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de inkomdeur van het appartement.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen, behoudens een terrasverlichting (volgens de keuze van de architect).





De volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

#### EETKAMER/SALON

- › 2 lichtpunten met elk 2 bedieningen wipschakelaar op dimmer
- › 6 dubbele stopcontacten TV en Data-aansluiting
- › Videofoon

#### KEUKEN

- › 1 lichtpunt met 1 bediening wipschakelaar, 3 dubbele stopcontacten.
- › Stopcontact vaatwasser
- › Stopcontact kookplaat
- › Stopcontact dampkap
- › Stopcontact oven
- › Stopcontact koelkast
- › Stopcontact diepvriezer
  
- › Stopcontact TV-modem
- › Stopcontact wasmachine en droogkast
- › Stopcontact CV ketel

#### BADKAMER

- › 2 lichtpunten met 1 bediening wipschakelaar
- › 2 enkele stopcontacten+voeding badkamermeubel

#### TOILET

- › 1 lichtpunt met 1 bediening wipschakelaar

#### HAL

- › 1 lichtpunt met 2 bedieningen wipschakelaar
- › 1 stopcontact

#### TERRAS

- › 1 lichtpunt met 1 bediening binnen in de woning.

#### SLAAPKAMER 1

- › 1 lichtpunt met 1 bediening wipschakelaar
- › 3 dubbele stopcontacten TV en Data-aansluiting

#### SLAAPKAMER 2

- › 1 lichtpunt met 1 bediening wipschakelaar
- › 2 enkele stopcontacten en 1 dubbel

#### KELDERBERGING

- › 1 lichtpunt met deurschakelaar (gemeenschappelijke teller)



### 3.4.4 Sanitaire installatie

Alle leidingen van warm en koud water worden uitgevoerd in aluminium/Vernet Poly Ethyleen buis. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in PVC bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Toevoer - en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging in het appartement (volgens plan).

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

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

In de basisaankoopprijs van het appartement is dus begrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen. Voor elk appartement is er een basisopstelling opgemaakt. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening voor het gewijzigde leiding - en plaatsingswerk. Een verrekening zal worden opgesteld door de bouwpromotor/aannemer.

Particulierprijzen voor levering van sanitaire toestellen excl. BTW:  
- € 3.000 voor appartementen met 1 slaapkamer  
- € 3.500 voor appartementen met 2 slaapkamers

### 3.4.5 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding zijn individueel en op gas. De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

DE ALGEMENE OPVATTING KAN OMSCHREVEN WORDEN ALS VOLGT:

Op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten condenserende hoog rendement (HR) Top wandgasketel geplaatst, geluidsarm en economisch door zijn atmosferische brander met een modulatie van 30% tot 109% vermogen met weersafhankelijke sturing met buitenvoeler. Deze gecombineerde condenserende wandgasketel presteert een warmwaterproductie van +/- 17 l/min, bij een temperatuurverschil van in - en uitstromend water van 25°C.

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren met muuraansluiting voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit. Ze zijn uitgerust met thermostatische kranen, behalve in de woonkamer.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met de volgende temperaturen: Bij een buitentemperatuur van -10 graden C.

> Hal	18 graden C
> Woonkamer/keuken	22 graden C
> Slaapkamers	18 graden C
> Badkamer	24 graden C



De volledige unit wordt gestuurd door middel van een klokthermostaat voorzien van een digitale klok met weekprogrammatie en een buitenvoeler zodat een optimale economische werking bekomen wordt.

### 3.4.6 Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem C ++ voorzien met luchttoevoer (pulsie) in de leefruimte en de slaapkamers via raamroosters en mechanische afzuiging (extractie) in de natte ruimtes zoals de keuken, de badkamer, het toilet en de wasruimte. De technische omschrijving wordt opgenomen in de EPB studie. Dit individueel ventilatiesysteem zal geplaatst worden in de privé berging in uw appartement.

### 3.4.7 Keukeninstallatie

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met een kastenensemble, een inox spoelbak en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en – toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de Bouwheer/Verkoper. Indien er aan de basisinplanting wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing keuken excl. BTW:  
- € 5.000 voor appartementen met 1 slaapkamer  
- € 6.000 voor appartementen met 2 slaapkamers

## 3.5 Afwerking

### 3.5.1 Vloeren

#### 3.5.1.1 Gemeenschappelijke delen

Voor de gelijkvloerse inkomhal en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen wordt een natuurstenen bevoering voorzien met de nodige aangepaste plinten. In de inkomhal op de gelijkvloerse verdieping wordt een ingewerkte vloermat voorzien. De vloer zal gekozen worden door de architect in harmonie met de overige gebruikte materialen en in overeenstemming met het residentiële karakter van het gebouw.

De trappen worden voorzien in prefab beton en eveneens afgewerkt met een keramische tegel.

De vloer van de ondergrondse verdieping (nl. parkings, kelderbergingen, keldergangen, enz.) wordt uitgevoerd in gepolierd beton. De helling wordt uitgevoerd in geborsteld beton, niet gepolierd.

#### 3.5.1.2 Privatieve delen

In de basisprijs van het appartement is de levering en de plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de woonkamer, de hal, de keuken, de badkamer, het toilet en de berging. De voorziene particuliere handelswaarde voor de levering van de tegels is 30 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW) en voor de plinten 9 €/lm (excl. BTW). Er kan gekozen worden voor parket indien tijdig beslist en tegen verrekening van de kosten.



Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de Bouwheer/Verkoper. Voor keuze van tegels en/of parket met een hogere handelswaarde zal een verrekening gebeuren. Bij bijzondere legpatronen of tegelformaten en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van de plaatsingseisen welke afwijken van de gewone standaard vloertegel 30x30 cm of 45x45 cm, geplaatst in recht verband, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs.

In de slaapkamers en voorkomend geval nachthal van de appartementen wordt een chape voorzien, bekleed met een laminaat en rondom voorzien van een plint. De particuliere handelswaarde voor levering van zachte vloerbekleding is 25€/m<sup>2</sup> (excl. BTW) en voor de bijhorende plinten 10 €/lm (excl. BTW). Eveneens kan de koper zelf, bij tijdige beslissing een keuze maken bij de leverancier, opgegeven door de Bouwheer/Verkoper.

### 3.5.2 Wandafwerking

#### 3.5.2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen, de lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en de trappenhuizen worden bepleisterd en afgewerkt met meerlaags schilderwerk. De kleuren worden bepaald door de architect. Voor de wanden van de ondergrondse verdieping worden de metselwerken opgevoegd en de wanden in beton krijgen geen verdere afwerking.

#### 3.5.2.2 Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd – hetzij d.m.v. bezetting op de snelbouw metselwerken – hetzij door het voorzien van een glad afgestreaken gyproc.. De voorbereidende werken voor het schilderen van de muren maken geen deel uit van dit bestek.

In de badkamer worden muurtegels voorzien tot op plafondhoogte en in de keuken worden muurtegels voorzien boven het werkblad voor een oppervlakte van 2,5 m<sup>2</sup>. De particuliere handelswaarde voor levering van de faience betegeling bedraagt 25,00 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW). Bij bijzondere plaatsingspatronen of tegelformaten en formaten met uitzonderlijk veel snijverlies omwille van plaatsingseisen welke afwijken van de gewone standaard wandtegel 25x40 cm, zal tevens een verrekening worden opgesteld voor de plaatsingsprijs. Plaatsen van decoratieve strips of mozaïek zal telkens voorwerp zijn van een verrekening die ter goedkeuring aan de koper zal worden overgemaakt voor de uitvoering.

### 3.5.3 Plafondafwerking

De betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag. De plafonds van de gelijkvloerse inkomhallen en de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd. De onderkant van de prefab trappen is glad afgewerkt en wordt daar waar zichtbaar eveneens geschilderd

Noot: de onderzijde van de vloerplaten in de kelder blijft in beton met zichtbare voegen zonder verdere afwerking.

### 3.5.4 Binnenschrijnwerk

#### 3.5.4.1 Deuren

- > De inkomdeuren van de appartementen zijn schilderdeuren Rf 30, inbraakwerend gevat in een houten omlijsting en voorzien van een driepunt slot met veiligheidscilinder en kijkglas. De inkomdeur wordt aan de buitenzijde uniform afgelakt volgens de kleurkeuze van de architect.



Ze wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop in aluminium aan de buitenkant. Deze deuren kunnen niet worden gewijzigd door de kopers.

- › De binnendeuren in de appartementen worden standaard uitgevoerd in vlakke tubespan schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.
- › Indien tijdig aangevraagd kan de koper de privatieve deuren wijzigen door een andere keuze te maken in de toonzaal van de door de verkoper/promotor aan te duiden leverancier.
- › In dit geval worden de nu voorziene deuren in mindering gebracht voor een bedrag van 180 €/deur.
- › De deuren van de privatieve ondergrondse bergingen zijn eveneens vlakke schilderdeuren, gevat in een stalen of houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk. Het licht in de berging gaat automatisch aan via een deurcontact.
- › In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien – afgeschilderd volgens de instructies van de architect.

#### 3.5.4.2 Gordijnkasten

Er worden geen gordijnkasten voorzien in de basisuitrusting.

#### 3.5.5 Metalen schrijnwerk

De trapleuningen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in metaal of aluminium en afgewerkt met een roestwerende schilderlaag en afwerkingslaag.

#### 3.5.6 Afwerking inkomhal/lifthal

De inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping naar de inkomhal is voorzien van veiligheidsglas, deurpomp en siertrekker. Deze deuren worden beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

#### 3.5.7 Schilderwerken

Het inkomgeheel, het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd volgens afwerking en kleur naar de keuze van de architect.

Noot : alle deuren worden langs de zijde van de gemeenschappelijke delen geschilderd in een kleur door de architect bepaald.

#### 3.5.8 Diversen

- › In de appartementen wordt onderaan tussen de raamdagkanten van alle ramen met een borstwering een natuursteen of composiet raamtablet geplaatst.
- › De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.





### 3.6 Buitenaanleg

Verharding, beplanting en verlichting zullen aangelegd worden volgens het ontwerp van de landschapsarchitect in de voortuinstroken. De privatieve achtertuinstroken worden plantklaar opgeleverd. De scheiding tussen de privatieve tuinen worden gerealiseerd door middel van palen in zwart gemoffeld staal met bovenbuis waartegen gaasdraad wordt gespannen in met zwarte kunststof overtrokken staaldraad. De scheidingen worden verder voorzien van een groene aanplanting (keuze te bepalen door de landschapsarchitect).

## 4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### 4.1 Algemeen

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- › De plannen hechtend aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- › Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- › De notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.

### 4.2 Plannen

De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de koopovereenkomst. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. De appartementen worden gebouwd volgens deze plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies. 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 kunnen wijzigen of aanleiding kunnen geven tot een eis tot schadevergoeding door één der partijen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabiliteit, akoestische en/of techni-



sche redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

### 4.3 Materialen, installaties of verwerking

De kwaliteit en het concept zijn principieel vast. De Bouwheer/Verkoper behoudt zich het recht voor om de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan te wijzigen in overleg met de architect, zonder de kwaliteit te schaden.

### 4.4 Projectteam

Leden van het Projectteam kunnen door de Bouwheer/Verkoper vervangen worden.

### 4.5 Prijsschommelingen van lonen en materialen tijdens de werken, uitvoeringswaarborg

De verkoopprijzen zijn vast en definitief en er zal geen verhoging toegepast worden voortvloeiend uit de schommelingen van lonen en materialen, tenzij laattijdige betaling of andere redenen veroorzaakt door de koper. Tot de voorlopige oplevering worden de werken gedekt door een 100% bankgarantie conform de wettelijke bepalingen ter zake.

In het verkoopslastenboek wordt melding gemaakt van « particuliere handelswaarden » voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs op het moment van de uitvoering van de werken, exclusief BTW, bij een door de Bouwheer/Verkoper aangeduide leverancier en/of plaatsers.

### 4.6 Erelonen architect, ingenieur, technische studies

Het ereloon van de architect, ingenieur en/of de studiebureaus is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen gevraagd door de koper. Hiervoor kan een bijkomend ereloon aan de koper worden aangerekend.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de koper, dus anderen dan de hiervoor vermelde architect en ingenieur en/of studie-bureau, zijn ten laste van de koper.

### 4.7 Wijzigingen

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid opgesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De Bouwheer/Verkoper behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering of indien dit om praktische, constructieve of andere noodzakelijke technische redenen nuttig of noodzakelijk wordt geacht, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkoopslastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de Bouwheer/Verkoper hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de Bouwheer/Verkoper, de hoofd-



aannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

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 in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.

In dit verkoopslastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit verkoopslastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het verkoopslastenboek genoteerd werd en door de Bouwheer/Verkoper ondertekend.

De koper stelt de Bouwheer/Verkoper 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/Verkoper tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de Bouwheer/Verkoper of dat de koper de vrijheid laat aan de Bouwheer/Verkoper betreffende keuze van materialen, kleuren, enz.

## 4.8 Werfvreemde aannemers (niet aangesteld door de Bouwheer/Verkoper)

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 Bouwheer/Verkoper (dit dient dan wel door de

koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met al 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/Verkoper uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de Bouwheer/Verkoper, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed voordat de voorlopige oplevering plaatsvond, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatdelen. De Bouwheer/Verkoper wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk.

Ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

## 4.9 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, is de toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de Bouwheer/Verkoper of van de verkoper of van de architect of projectleider en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De Bouwheer/Verkoper wijzen alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op een der welk recht van vergoeding, noch vanwege de Bouwheer/Verkoper of diens afgevaardigde, noch de aannemer of architect.



## 4.10 Taksen en belastingen

De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

## 4.11 Aansluitingen/nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, T.V.-FM-distributie) en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de Bouwheer/Verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en gewoonten van de lokale maatschappijen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

Voor de organisatie van alle aansluitingen rekent de aannemer/promotor 10% aan als coördinatievergoeding. Het verbruik van de algemene meter na aansluiting zal in evenredigheid doorgerekend worden aan de koper.

## 4.12 Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning voor de Residentie werd afgeleverd door de stad Turnhout.

## 4.13 Oplevering

De koper zal door de bouwheer/projectontwikkelaar aangezocht worden om de woning op te leveren. De bouwheer/projectontwikkelaar bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van de woning.

De oplevering gebeurt ter plaatse in aanwezigheid van de koper, de architect en de bouwheer waarbij een rondgang wordt gedaan en waarbij de koper de mogelijkheid heeft zijn opmerkingen over te maken. Alle zichtbare gebreken worden opgenomen in het proces verbaal van voorlopige oplevering waarbij ook de termijn zal vermeld worden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen.

Het pv van voorlopig oplevering inclusief de opmerkingen wordt ter plaatse ondertekend door de koper, de bouwheer/projectontwikkelaar en de architect. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit.

De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering overhandigt de bouwheer/projectontwikkelaar een afrekening aan de koper. Als deze voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan de woning in gebruik genomen worden.

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering verbindt de koper er zich toe de woning te verzekeren.



#### 4.14 De appartementen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van het appartement, uitvoeren van de schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezitname van dit eigendom.

De sleutels worden, bij oplevering, overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn.

#### 4.15 Zetting van het gebouw

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie - of uitvoeringsfout op de promotor, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten, zal de koper voor zijn rekening nemen.

#### 4.16 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de Bouwheer/Verkoper om namens hen de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, en te dien einde alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privaat.

De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, enz.. of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek “commodo et incommodo”, enz.

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de Bouwheer/Verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

#### 4.17 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voormelde beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat eventueel ter illustratie op de verkoopsplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals de omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 27 november 2017 en het bevat 21 pagina's.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in dit verkoopslastenboek vermeld is.

voor de verkoper

“Gelezen en goedgekeurd”

voor de koper

“Gelezen en goedgekeurd”



Plaats en datum



ontwikkeling & realisatie



info & verkoop

# Vansweevelt

vastgoed en advies

kantoren te Turnhout, Herentals, Geel en Antwerpen

Graatakker 91 te Turnhout • 014 41 42 42 • [info@vansweevelt.be](mailto:info@vansweevelt.be) • [www.vansweevelt.be](http://www.vansweevelt.be)



[www.stadshof.be](http://www.stadshof.be)