

## **Projectbeschrijving :**

1. Bouwproject bestaande uit 3 luxe appartementen met tuin of terras en lift + 4 garages.

Gelegen in de Schoolstraat, 30 te 2222 - Itegem

De appartementen en garages worden kwalitatief hoogstaand en luxueus afgewerkt volgens de hoogst geldende bouwnormen en in samenspraak met de kopers.

**Bouwheer :** Verhuys nv Mijl, 69  
te 2500 – Lier

**Architect :** Crauwels Jan Wiekevorstsesteenweg, 50  
te 2270 - Herenthout

**Immo : Intra Muros** Stationsstraat, 209  
te 2590 - Berlaar

## **APPARTEMENTEN & GARAGES :**

**2.**

### **GELIJKVLOERS :**

Appartement van 138 m<sup>2</sup> met een aparte inkomhal, 2 slaapkamers, leefruimte van 58 m<sup>2</sup>, apart toilet, badkamer met inloopdouche, ruime berging en een tuin van 110 m<sup>2</sup> eventueel aansluitend met een garage van 28 m<sup>2</sup>

### **1<sup>e</sup> VERDIEP :**

Appartement met lift van 96 m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers, leefruimte van 42 m<sup>2</sup>, apart toilet, badkamer met inloopdouche, ruime berging en een terras van 48 m<sup>2</sup>

### **2<sup>e</sup> VERDIEP :**

Appartement met lift van 102 m<sup>2</sup>, 2 slaapkamers, leefruimte van 42 m<sup>2</sup>, apart toilet, badkamer met inloopdouche, ruime berging, misanette en een terras van 18 m<sup>2</sup>

### **GARAGE 1 – 2 – 3 :**

Garages van 28 m<sup>2</sup> met een sectionale elektrische poort, betegeld, water, elektriciteit en dakisolatie .

### **GARAGE 4 :**

Super grote garage van 48 m<sup>2</sup> met een sectionale poort, betegeld, water, elektriciteit en dakisolatie.

( De garages zijn apart te kopen met een eigen kadastraal nummer. Kopers van een appartement hebben echter de eerste optie voor aankoop. )

## **DE PLANNEN:**

**3.**

De plannen van de appartementen en garages dienen als basis. De beschrijving in dit lastenboek heeft voorrang op de plannen en de afwerking op de plannen is dan ook louter indicatief. De maten op de plannen dienen gezien te worden als “circa” maten en de verschillen in het meer/min worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van het algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijke toestemming van de kopers.

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan vermeld in het lastenboek indien dit door externe redenen noodzakelijk zou zijn.

( materiaal niet meer verkrijgbaar, faling van een onderaannemer ....)

## **WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS:**

Wil de koper wijzigingen aanbrengen aan dit bestek kan hij dit enkel met schriftelijk akkoord van de bouwheer. Bij sommige wijzigingen kan een meerprijs aangerekend worden. Deze zullen dan berekend worden door de bouwheer of de onderaannemer.

Het uitwendige en de gemene delen van het gebouw kunnen niet veranderd worden.

Voor de oplevering kan de koper zelf of via derden geen werken uitvoeren. Wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden indien ze ruim op tijd gevraagd worden om de werfplanning te respecteren en bij schriftelijk akkoord van de bouwheer en de koper.

Toegang tot de werf is voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken verboden, tenzij op afspraak en onder begeleiding van een verantwoordelijke.

**OPEVERING:**

Elk appartement en garage zal door de bouwheer proper opgeleverd worden. Vrij van werfmateriaal of puin. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. De koper zal het appartement dan ook grondig moeten kuisen op zijn kosten.

**EPB:**

Het EPB verslag zal door de bouwheer aan de koper overhandigd worden.

**VERZEKERINGEN:**

De bouwheer zal alle noodzakelijke verzekeringen voorzien tot de oplevering en het verlijden van de aankoopacte van de appartementen of garages.

**10 – JARIGE AANSPRAKELIJKHEID:**

Deze start bij de oplevering. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken) waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Na oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken. (artikel 1642 van het burgerlijk wetboek)

**LEVERANCIERS VAN MATERIALEN:**

De keuze van alle materialen, toestellen, enz..... moet gebeuren bij de speciaal-zakendoor de bouwheer aangeduid. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen.

**ZETTINGEN:**

Het betreft hier een nieuw/vernieuwd gebouw. er kan zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting voordoen. Deze kunnen veroorzaakt worden door temperatuurschommelingen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, architect of aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk gesteld worden. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade door vroegtijdige schilder of behangwerken door de koper.

**GROND EN FUNDERINGSWERKEN:**

De grondmetingen om de stabiliteit te garanderen werden uitgevoerd door de firma: DE GROOF BVBA En naar aanleiding van de resultaten werden de funderingswerken door de architect uitgerekend en toegepast. De openbare ruimte met 3 parkeerplaatsen word betegeld met waterdoorlaatbare klinkers en enkele groene prieeltjes.

**RIOLERING, WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT:**

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen en 2 sterfputten (1 voor afvalwater en 1 voor de dak afwatering) volgens de gemeentelijke voorschriften en aangesloten op het rioleringsnet. Water, gas en elektriciteit worden voorzien volgens de wettelijke normen en aangesloten op de desbetreffende meters. Zowel voor water, gas als de eclecticische installatie zal een keuringsverslag aan de koper overhandigd worden.

**GEVELS :**

De gevels van zowel het huis als de garages worden afgewerkt met een hoogwaardige bepleistering in gebroken wit en op het grond niveau afgelijst met blauwe natuursteen.

**BUITEN RAMEN EN DEUREN :**

Aan de tuin en de terrassen worden schuifdeuren voorzien, die openen van het midden naar de zijkanten links en rechts. Alle andere ramen zijn van het type : open / kantelramen en voorzien van verluchtingen roosters. Op het gelijkvloers zijn rolluiken voorzien.

De garages hebben sectionale poorten die elektrisch bediend worden.

Alles uitgevoerd in hoogwaardig gecoat aluminium (zeer donker antraciet, ral 9011 ) het glaswerk van de ramen voldoet aan de hoogste isolatiewaarden van  $1.0 \text{ w/m}^2\text{K}$ .

**DAKEN :**

Dak van het huis is van “ UNIDEK” platen. (dit heeft de hoogste isolatiewaarde en zijn volledig waterdicht en slijtvast ) Daarboven komen antraciet kleurige stenen dakpannen. ( zie render )

**TERASSEN :**

De terrassen worden uitgevoerd in tegels op tegeldragers.

De terrasleuningen worden uitgevoerd in aluminium profielen met daartussen verstevigd glas.

**AFWERKING INKOMHAL EN TRAPPENHAL :**

De wanden en de plafonds worden uitgevlakt en in het wit geschilderd.

De vloer en de trappen worden afgewerkt in donkere natuursteen.

De lift is van het merk “ AESY LIFT “ en is een elektronische lift op spindel. ( geen hydraulische lift, dus geen onderhoud en jaarlijkse keuring. ) deze word uitgevoerd in dezelfde ral 9011 als de ramen en deuren.

Boven de trappenhal is een rookkoepel voorzien met elektrische aandrijving volgens de voorschriften inzake brandveiligheid.

**OMGEVINGS AFWERKING :**

De oprit en de parkeerplaatsen worden aangelegd met waterdoorlatende klinkers. De prielen worden aangeplant met streekeigen groen in samenspraak met de architect.

**AFWERKING VAN DE PRIVATE DELEN :****VLOERAFWERKING :**

In de basisprijs van het appartement zijn de tegels en de plaatsing ervan voorzien in alle kamers. De keuze van de vloer en wandtegels dient te geschieden bij STEYLAERTS te Lier.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij Steylaerts.

Handelswaarde : tegels 60 €/m<sup>2</sup> incl. btw

Plinten 12 €/lm incl. btw

Op de plaatsen waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn , worden geen plinten geplaatst. Indien de koper kiest voor duurdere tegels en plinten zal de meerprijs aangerekend worden.

**WAND EN PLAFOND AFWERKING :**

Alle wanden en plafonds worden door middel van bezetting bewerkt en uitgevlakt (klaar voor beschildering ) opgeleverd. (wij raden aan enkele maanden met de beschildering te wachten om de bezetting de kans te geven volledig uit te drogen)

In de badkamer worden wandtegels voorzien in de douche en achter de lavabo's en dit met tegels van een maximum handelswaarde van 60 €/m<sup>2</sup> . Indien de koper kiest voor een volledige betegeling of duurdere tegels, zal de meerprijs aangerekend worden.

**ELECTRISCHE INRICHTING :**

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detail plan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de bouwheer in samenspraak met de elektrische installateur. de installatie wordt gekeurd door een erkende controleorganisatie. Bij tijdige beslissing en aankoop van de klant kunnen eventuele wijzigingen in het elektrische plan, op voorhand, uitvoerig besproken worden met de bouwheer en mits verrekening anders worden uitgevoerd naar de wensen van de klant.

**KEUKEN :**

1 X schakelaar met lichtpunt

1 X schakelaar met lichtpunt naar keukenkasten en op het werkblad

3 X dubbel stopcontact

Voeding en afloop (indien nodig) vaatwasser, combi-oven, ijskast, gasvuur en dampkap.

**LEEFRUIMTE :**

2 lichtpunten met meerrichtingsschakelaar aan elke toegangsdeur.

5 x dubbel stopcontact

Tv , telefoon en data aansluiting

Videofoon

Schakelaar voor lichtpunt naar het terras

**BADKAMER :**

1 x schakelaar voor licht punten

1 x schakelaar voor lavabo meubel

2 x dubbel stopcontact



**SLAAPKAMERS :**

3 x dubbel stopcontact

Schakelaar met lichtpunt

Tv en data aansluiting

**BERGING :**

Schakelaar met lichtpunt

2 X dubbel stopcontact

Voeding en afloop voor : boiler, wasmachine, droogkast en ventilatie unit

**WC :**

Schakelaar met lichtpunt

**HAL :**

Lichtpunt met meerrichtingsschakelaar

**TERRAS / TUIN :**

1 schakelaar voor 2 lichtpunten

2 X dubbel waterdicht stopcontact

1 vorstvrij buitenkraantje

In elk appartement zal 1 rookmelder voorzien worden

De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de (apart toegankelijk) inkomhal op het gelijkvloers.

De individuele verdeelkasten bevinden zich in de appartementen.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof.

**BINNEDEUREN:**

De binnendeuren worden afgewerkt met de omkasting en klinken. Indien de koper voor bestelling van de deuren beslist kan hij de deuren zelf kiezen. De particulier handelswaarde van de deuren met klink en plaatsing is begroot op maximum 460,00 € btw 6% inbegrepen per deur.

**SANITAIRE VOORZIENINGEN :**

Alle aanvoer voor warm en koud water is uitgevoerd in buizen van HENCO. Alle afvoeren zijn van PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De volledige installatie is uitgevoerd volgens de geldende voorschriften met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met een condensaat opvangbak.

Voor de badkamer is een totale particuliere handelswaarde voorzien van 7.000 € incl. BTW. Dit omvat 1 meubel met dubbele lavabo, 1 hangtoilet, 1 inloopdouche en 1 handdoekdroger. De levering en plaatsing van de basis sanitaire elementen is inbegrepen in de aankoopprijs van de appartementen. Indien er aan de basis opstelling, door de koper, wijzigingen gevraagd worden of bijkomende toestellen moeten geplaatst worden, dient men ook rekening te houden met eventuele bijkomende kosten voor het wijzigen van de plaatsing en aansluit kosten.

**KEUKEN :**

In de basis verkoopprijs van de appartementen is een keuken voorzien met kastelementen en elektrische toestellen met een particuliere handelswaarde van 15.000,00 € incl. (dampkap, oven, kookplaat, koelkast, micro wave en vaatwasmachine) bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keuken meubelen en toestellen kiezen in overleg met de keuken fabrikant aangesteld door de bouwheer. Indien de klant zelf voor de keuken opteert zal het initiële aankoopbedrag van het appartement verminderd worden met 15.000,00 € incl. btw.

## **LEVERANCIERS :**

### **TEGELS :**

**STEYLAERTS**  
**SCHOLLEBEEKSTRAAT, 29**  
**2500—LIER**  
**TEL: 03 482 13 53**

### **SANITAIR :**

**DESCO**  
**JOSEPH VAN INSTRAAAT, 14**  
**2500—LIER**  
**03 488 58 58**

### **BINNENDEUREN :**

**DEUREN DE DONDER**  
**STATIONSSTRAAT, 30**  
**1745—OPWIJK**  
**052 35 51 07**