

Lastenboek

# The Urban Village



## Algemene werken

### Algemeen

Residentie Urban Village is gelegen te de Jan de Cordesstraat te Beerzel. Het is een nieuwbouwproject dat 21 appartementen telt.

### Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

### Draagstructuur

De funderingen, vloerplaten, balken, dragende elementen, kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieurbureau. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief. Alle hoogtes en diktes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie. Voor dit project werken we samen met het ingenieurbureau V2S te Hasselt.

### Rioleringen

De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in PVC of PE volgens het ontwerp van de architect dat voldoet aan de geldende voorschriften.

### Ondergronds metselwerk

De wanden worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonwanden of metselwerk.

### Gewapend beton

Vloerplaten, dakplaten, dragende balken en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton dit alles volgens de stabiliteitsstudie van het ingenieurbureau.

### Buitenmuren

De buitenmuren worden opgetrokken in baksteenmetselwerk, van het merk Nelissen Steenbakkerij of gelijkaardig.

### Thermische Isolatie

De isolatie van de gevels, wanden, vloeren en platte daken zijn conform de EPB-regelgeving. Voor dit project wordt er een E-peil van E20 gehaald wat zeer energiezuinig is. Spouwmuur: Recticel harde PUR platen met een dikte van minstens 12cm of evenwaardig. De platen sluiten perfect aan.

Dakisolatie: Recticel harde PUR platen of evenwaardig. Vloerisolatie: Isolatiemortelchappe Starbeads Low lambda 0,040

## **Akoestische isolatie**

De Akoestische isolatie in het gebouw voldoet aan de geldende voorschriften van 'normaal akoestisch comfort'. Dit wordt bekomen door:

- Akoestische vloerisolatie op elke verdieping
- De plinten en vloeren worden zwevend geplaatst om contactgeluid te voorkomen.
- Dubbele wandconstructie tussen de appartementen
- Gebruik van breedvloerplaten met opstort i.p.v. holle welfsels met opstort. Deze eersten zijn veel zwaarder en door hun grotere massa laten ze nog minder geluid door. Tenzij uitzonderlijk op advies van de stabiliteitsingenieur.

## **Binnenmuren**

Alle binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen, beton, betonblokken of gelijkwaardig.

## **Rook- en verluchtungskanaal**

Voor de verluchtingen van keuken, badkamer, wc, bergingen worden de nodige kanalen voorzien. Droogkasten moeten van het condenserende type zijn. e afzuiging van de dampkamp is enkel mogelijk met plasma- of koolstoffilter.

## **Bepoelstering**

Alle muren worden bepleisterd, deze zijn niet schilderklar. Ook de plafonds worden bepleisterd. De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst.

Nota: Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

## **Buitenschrijnwerkerij**

De buitenschrijnwerkerij wordt uitgevoerd in schrijnwerk van aluminium met een thermische onderbreking, incl. dubbele beglazing, het aluminium schrijnwerk wordt voorzien in het zwart. (K-waarde van het glas 1.0, evenwaardig aan seizoensglas) Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen.

De globale geleidingscoëfficiënt U van het venster (raamwerk + beglazing), berekend volgens de vereenvoudigde formules van de geldende norm (NBN B 62), ligt lager dan of is gelijk aan 1,8 W/(m<sup>2</sup>.K).

## **Terrassen:**

### **Gelijkvloers**

Alle terrassen van de appartementen worden niet uitgevoerd in de budgetten. Dit mits een meerprijs.

## **Afwerking van de private delen**

### **Schilderwerk**

Er zijn geen schilder- en/of behangwerken voorzien voor de private gedeeltes. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

### **Binnendorpels aan de ramen**

De ramen starten steeds op tredehoogte en worden aan de bovenzijde afgewerkt met een overschilderbare watervaste plaat in mdf.

### **Binnenschrijnwerk**

Inkom deur

De toegangsdeur naar elk appartement is brandvertragend. De 'Rf' of weerstand tegen brand van een bouwelement, wordt bepaald volgens NBN713-020 of door een erkende berekeningsmethode. De Rf van de

deuren wordt geattesteerd door het 'BENOR-ATG'- merk. De inkomdeuren zijn voorzien van een spionooch en een driepuntsluiting. De deuren worden aan de buitenkant geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect.

Binnendeuren

De omlijsting en afkasting is inbegrepen in watervast overschilderbare MDF, inbegrepen 3 paumelles. De standaarddeuren zijn uitgevoerd in overschilderbare tubespaan en voorzien van een slot en een aluminium kruk met bijbehorende sleutels. De klant zal zelf moeten zorgen voor het dichten van de spijker- of vijsmaatjes in de omlijsting.

### **Centrale verwarming**

Het appartement wordt uitgerust met een hoog rendement lucht-water warmte pomp installatie. Elk appartement is voorzien van vloerverwarming met aparte regelbare circuits zodat elke kamer apart kan aangestuurd worden.

De temperatuur wordt geregeld door een klokthermostaat met weersafhankelijke regeling.

De installatie wordt gekeurd door een erkend onafhankelijk organisme. De keuring is ten laste van de verkoper.

### **Ventilatie**

Een ventilatiesysteem type D is inbegrepen in de prijs.

### **Zonnepanelen**

Op de daken worden zonnepanelen geplaatst zoals blijkt uit het EPB verslag

## Elektrische installatie

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. Er wordt een gedetailleerd installatieschema met lichtpunten, schakelaars en stopcontacten ter beschikking gesteld aan de koper. Eventuele aanpassingen in het installatieschema kunnen op voorhand, zo lang dit nog mogelijk is binnen de planning.

De appartementen beschikken over een videofoon met kleurenscherm. Ieder appartement beschikt over een drukschakelaar die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur kan openen.

Wij voorzien het onderstaande als basis in het appartement volgens aanduiding op het plan van de architect/ installateur:

Inkomhal:

- 1 lichtpunt aan het plafond - 2 Schakelaars

Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond - 1 schakelaar

Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond  
- 2 schakelaars per lichtpunt  
- 2 enkele stopcontacten  
- 2 dubbele stopcontacten  
- 1 aansluiting TV (coax)  
- 1 aansluiting internet (RJ45)  
- 1 videofoon installatie  
- 1 aansluiting kamerthermostaat  
- 1 schakelaar voor lichtpunt terras

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond  
- 1 schakelaar  
- 1 voeding voor keramische kookplaat op aparte kring  
- 1 voeding voor vaatwasser op aparte kring  
- 5 enkele stopcontacten (nodig voor o.a. oven, frigo, microgolfoven en dampkap) - 1 dubbel stopcontact

Berging:

- - 1 lichtpunt aan het plafond
- - 1 schakelaar
- - 1 stopcontact wasmachine op aparte kring
- - 1 stopcontact droogkast op aparte kring
- - 1 aansluiting voor ventilatie unit op aparte kring
- - 1 dubbel stopcontact
- - 1 stopcontact voor verwarmingsketel

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond  
- 1 schakelaar

- 1 lichtpunt boven de wastafel - 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten

Slaapkamer 2 (indien van toepassing): - 1 lichtpunt

- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 3 (indien van toepassing): - 1 lichtpunt

- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

Nachthal:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Rookmelder:

- 1 rookmelder

Terras:

- 1 lichtpunt met armatuur bepaald door de bouwheer
- 1 stopcontact

Berging in de kelder: - 1 lichtpunt

- 1 stopcontact - 1 schakelaar

## Keuken

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. De keuken wordt uitgevoerd volgens het plan van de keukenleverancier en de wensen van de klant. Voor het keukenmeubilair en -toestellen is er een budget van **€ 80,00** per m<sup>2</sup> bruto oppervlakte van het appartement excl. BTW inclusief, voorzien uit te kiezen bij Siematic Wilrijk . De levering en plaatsing is inbegrepen. Bijvoorbeeld: 100m<sup>2</sup>= 80,00€ x 100 = 8000 euro

## Vloeren

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, te kiezen door de klant bij Rg tegels te Massenhoven voor een waarde van **€ 42,00** per m<sup>2</sup> bruto oppervlakte van het appartement excl. BTW. Bijhorende plinten worden voorzien aan **€ 11,00** per m<sup>2</sup> excl. BTW . De plaatsing is voorzien voor een tegel met formaat **60x60 cm – niet-gerectificeerd**.

Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening, ook voor de plinten. We voorzien een snijverlies van 15%. Indien duurdere of goedkopere tegels worden gekozen wordt ook met dit snijverlies rekening gehouden.

Bij de eventuele plaatsing van een parket (niet voorzien) dient men rekening te houden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Bij de plaatsing van een parket dient men tevens rekening te houden met een chape die lager ligt dan bij de gewone vloeren. Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven dat men eventueel parket wenst, zodat dit kan besproken worden.

Indien natuursteen, parket of buitenformaat tegels worden gekozen kan dit ook aanleiding zijn voor een meerprijs. Hetzelfde geldt voor bepaalde legpatronen (Romeins verband, diagonaal legpatroon, ...)

### **Wandtegels**

In de badkamer worden wandtegels voorzien voor een waarde van **€ 32,00** per m2 bruto oppervlakte van het appartement, excl BTW, Standaardplaatsing is voorzien in formaat **30x60 cm – niet-gerectificeerd**, dit rondom de plint (+-40 cm) van het bad en het gedeelte muur waarmee het bad in aanraking komt tot op plafondhoogte. De douchewanden telkens tot plafondhoogte. Alle andere wanden worden standaard niet betegeld. Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening. Eveneens wordt er hier rekening gehouden met een snijverlies van 15%.

### **Sanitaire installatie**

In de verkoopprijs is een bedrag voorzien van **€ 45,00** per m2 bruto oppervlakte van het appartement, inclusief BTW, bruto oppervlakte van het appartement. (Een appartement van bv 100 m2 heeft een bedrag van 40 maal 100 = 4200 €)

Dit is het bedrag voorzien te kiezen bij Desco.

### **Nutsvoorzieningen**

Ieder appartement heeft zijn eigen elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het in dienst stellen van de diverse installaties (elektriciteit + water) zijn ten laste van de koper (niet inbegrepen in de aankoopprijs). De keuring van de installaties is ten laste van de verkoper. De definitieve aansluitingen zullen door de aannemer aangevraagd worden door middel van een volmacht van de koper. Zo niet dient de koper zijn aansluitingen zelf aan te vragen.

Telefoon en kabeldistributie dienen persoonlijk aangevraagd te worden door de koper van de woonst. Er is een wachtbuis (diameter 17mm) met trekdraad voorzien voor internet via Belgacom of Telenet.

De volmacht voor het aanvragen van zowel nutsvoorzieningen als energieleverancierscontracten (nodig voor het in dienst stellen van de tellers, contracten zijn maandelijks opzegbaar) wordt automatisch geschonken bij het ondertekenen van het lastenboek. Deze contracten worden overgedragen bij de voorlopige oplevering.

## Afwerking gemene delen

### **Gemeenschappelijke inkomhal**

De inkomhal wordt afgewerkt volgens het ontwerp van de architect. Deze wordt betegeld (vloer) en de muren geverfd. Een brievenbus per appartement wordt voorzien conform de voorschriften van De postverdelingsorganisatie. Er wordt een videofoon geïnstalleerd.

### **Trappenhal**

De trappenhal wordt uitgevoerd in beton die daarna met een tegel wordt afgewerkt naar keuze van de verkoper. Eveneens wordt een leuning in metaal voorzien passend bij de architectuur van het gebouw.

### **Lift**

Er wordt 1 lift voorzien per appartementsgebouw zoals aangeduid op plan. De liften zijn machinekamer loos en geluidsarm. Ze zijn van het merk Schindler. De liften zijn voorzien van telescopische schuifdeuren.

### **Regenwaterrecuperatie**

Een ondergrondse regenwaterput van 10,000 liter wordt aangesloten op een gemeenschappelijk kraan. Er wordt een waterpomp voorzien aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter. Verder is dit water dan gratis.

### **Brandbeveiliging**

Het brandweeraadvies wordt rigoureus opgevolgd. Dit houdt o.a. in dat een strikte compartimentering wordt aangehouden, er brandhaspels en poederblussers worden voorzien zoals voorgeschreven, noodverlichting aangebracht wordt, elk appartement voorzien wordt van een rookmelder, een noodtrap voorzien is in de kelder, etc.

### **Signalisatie in de kelder**

De parkeerplaatsen in de kelder worden aangeduid op de grond en genummerd.

### **Buitenverlichting**

Het gebouw zal discreet en zonder storende lichtinval voor de bewoners uitgelicht worden aan de buitenzijde.

### **Schilderwerken**

De gemeenschappelijke hal, bovengrondse trappenhal, gangen worden geschilderd. De buitenkant van de toegangsdeur naar elk individueel appartement wordt ook geschilderd. De kleur is naar keuze van de verkoper.



## **Parkeervoorziening**

De parkeerplaats bevindt zich in de ondergrondse parkeergarage. De toegang tot de ondergrondse parking wordt afgesloten met een poort, die elektrisch wordt bediend. De parking zal met een signalisatieplan worden afgewerkt. Er zijn 2 zenders voorzien per staanplaats.

## **Verlichting gemene delen**

Voldoende verlichting zal voorzien worden door de verkoper inclusief de armaturen. Op sommige plaatsen zal eveneens de gevel uitgelicht worden.

## **Sleutelplan**

Er wordt een sleutelplan voorzien zodat met slechts 1 sleutel je de voordeur van gemeenschappelijke hal als zowel je eigen appartementsdeur kan opendoen?

Dit geldt niet voor de ondergrondse bergingen, hiervoor zijn individuen sleutels voorzien.

## **Plannen en Lastenboeken**

Wij garanderen de kwaliteit en het concept van het project, maar het valt niet uit te sluiten dat er in de vooraf beschreven materialen en/of installaties wijzigen plaatsvinden. Maar dit zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit of het concept.

Noodzakelijke wijzingen omwille van constructieve of esthetische redenen, vereisen geen voorafgaande toestemming van de kopers.

## **Keuze afwerking**

De verkoper zal de koper verzoeken om al zijn keuzes voor een bepaalde datum vast te leggen. Wanneer de keuzes niet op tijd worden gedaan en hierdoor de opleveringstermijn wordt overschreden, zal dit nooit ten nadele van de projectontwikkelaar kunnen gebruikt worden.

## **Opkuis**

Het appartement wordt voor de oplevering een eerste keer gekuisd (bezemschoon). Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

## **Voorlopige oplevering**

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouwwerken vorderen zal er een prognose van opleveringsdatum worden gegeven.

## **Garantie**

Het appartementencomplex wordt gebouwd volgens de "Wet Breyne". Durban RED gaat hiervoor een voltooiingswaarborg aan om de volledige afwerking van het complex te garanderen.

## Opmerkingen:

- De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.
- Bij de keuken en het binnenschrijnwerk is de plaatsing in de prijs inbegrepen. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.
- Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien;
- De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit verkoopslastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.
- De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).
- Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de verkoper.
- Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, kan dit aanleiding geven tot een verrekening.
- Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden.
- Afgifte sleutels: de sleutels van het appartement worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.
- De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden.

De koper (s)

Gelezen en goedgekeurd,

DURBANRED  
REAL ESTATE DEVELOPMENT