

LASTENBOEK

Werfadres: Bessemerstraat 440, 3620 Lanaken

Bouwheer: VILLA NUOVA BVBA
Hermelijnpad 10
3620 Lanaken

Architect: Peter Rutten
Steenkuilstraat 56
3650 Dilsen-Stokkem

Verkooplastenboek

Inhoudstafel

- 1. Ruwbouwwerken**
- 2. Dakwerken**
- 3. Buitenschrijnwerk**
- 4. Binnenschrijnwerk**
- 5. Pleisterwerken**
- 6. Chape, vloeren en faience**
- 7. Keukens**
- 8. Sanitaire installatie**
- 9. Elektrische installatie**
- 10. Verwarmingsinstallatie**
- 11. Schilderwerken**
- 12. Buitenaanleg**
- 13. Opmerkingen**

1. Ruwbouwwerken

Grondwerken

Bouwrijp maken van het terrein. Ontzoden van het terrein en opruimen struikgewas.

Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van kelder, funderingen, rioleringen en aansluitingen van de nutsvoorzieningen..

Water in bouwputten en sleuven : de bouwheer treft de nodige maatregelen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

Wederaanvulling: De ruimten rondom de muren van de bouwput alsook het ontworpen gebouw wordt aangeaard met de goede teelaarde afkomstig van de uitgraving. Andere gronden blijven grotendeels ter plekke ter aanvulling van het perceel, dit echter zonder hinder van wateroverlast naar de geburen.

Aardingslus: Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI)" wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

Funderingen

Funderingen: De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton.

Kuip in beton: Uitvoering in gewapende betonplaat van minimaal 30cm vloerdikte en 35cm wanddikte. De inrit naar de ondergrondse garage is deel van deze kuip en aldus ook als waterdicht te beschouwen. Overgangen tussen vloer en wanden krijgen een kimplaat ter voorkomen van waterinfiltratie. De kelder dient voldoende verlucht met "T"-stukken.

Vloerplaat: alle vloerplaten zijn behoudens anders aangeduid door de Ir. stabiliteit voorzien van een netwerkwapening uitgevoerd in een netwapening van diam. 5mm en met mazen van 150mm x 150mm

Pompput in beton: Pompput om regenwater, opgevangen door de acodrain en welke gelegen is voor de garage, over te pompen naar de hoger liggende riolering.

Rioleringen

Algemene bepalingen: Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.

Regenwaterputten: 1 maal 10000 liter voorzien van filterput en mogelijkheid tot herbruik – volgens plannen architect en bouwvergunning.

Infiltratieputten: 1 maal minimaal 8580 liter en 13.2m² infiltratieoppervlakte – volgens plannen architect en bouwvergunning.

Controleputten: volgens plannen architect en bouwvergunning.

Doorvoeren: Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen tijdens de uitvoering van de funderingen om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

Aansluiting vuilwater : elke wooneenheid wordt apart richting de openbare riolering geleid

Bouwwerken in beton

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, kelderwanden, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. In de berekeningen wordt er gerekend met een gebruiksbelasting van 350kg/m².

Bouwwerken in staal

Algemeen: Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake.

De draagstructuur van de ondergrondse garage, kolommen en liggers volgens studie ingenieur. Daar waar nodig krijgen ze een brandweerstand conform de brandweereisen.

Bovengrondse constructie/metselwerk

Algemene bepalingen: De buitengevels worden uitgevoerd in een roodbruine rustieke gebakken gevelsteen, en uitvoering volgens plannen architect.

Achteraf opvoegen van metselwerk: Alle zichtbaar parament/metselwerk wordt opgevoegd volgens een door de architect goedgekeurd staal, kleur beige-grijs.

Vochtkering: Overal waar nodig wordt er een waterdichte vochtkering (DIBA) aangebracht. De aanzet tussen kelder en opgaande muren zal allereerst een roofing dichting krijgen.

Blauwe hardsteen: Als dorpel voor alle ramen en deuren en garagepoort (minimaal 5cm dik), als deuromlijsting van de voordeur (na goedkering door de architect op basis van een principetekening van de uitvoerder), als plint aan de voorgevel (dikte 3cm, hoogte 40cm boven het 0.00-peil). De afdekstenen van de inrit en terrassen op verdiep zullen in beton uitgevoerd worden.

Draagvloeren: Breedplaatvloeren of welfsels voldoen aan de specificaties van het studiebureau. De onderzijden in de woongedeelten zijn geschikt om een pleisterafwerking te krijgen.

Binnenmuren: De binnenmuren worden uitgevoerd, naargelang de toepassing, in metselwerk, betonblokken, snelbouw, cellenbeton, gipswanden of gyprocwanden. Alle aanzetten van gelijkvloerse muren en buitengevels aansluitend aan platte daken zullen in cellenbeton uitgevoerd conform de geldende EPB-eisen.

Isolatie: Wandisolatie:

-Akoestische isolatie: In de gemeenschappelijke muren tussen de appartementen is er een geluidsisolatie van 4 cm voorzien.

-Thermische isolatie: In het buitenspouwblad is er 12cm PUR-isolatie, L 0.023 voorzien. Evenzo worden de kopse delen van het dak met deze isolatie voorzien. De platte daken worden voorzien van één laag dakisolatieplaten uit polyeruthaanschuim aan beide zijden gecacheerd met een eindlaag ter voorbereiding van een EPDM-dakdichting, dikte

16cm (of 2x 8cm). De hellende daken zijn voorzien van rotswol isolatie 30cm Ld < 0.035 geplaatst tussen de spanten.

Vloerisolatie:

-Akoestische isolatie: In de vloeropbouw tussen de verschillende wooneenheden of gemeenschappelijke delen zoals de garages-traphallen wordt een akoestische rubberlaag voorzien. Bv Isonor, dit is een akoestische isolatie vervaardigd uit gerecycleerd rubber voor vloeren. Deze isolatie wordt ter plaatse gebonden met een hoogwaardige prepolymeerlijm op basis van isocyanaat, polyolen en additieven. Isonor wordt in diktes van 2 of 3 cm over de leidingen geplaatst. De randen van de vloeropbouw dienen te worden afgewerkt met akoestische isolatiestroken zodanig dat men een zwevende dekvloer bekomt die nergens een rigide verbinding heeft.

-Thermische isolatie: De vloeren boven de ondergrondse kelder worden voorzien van ter plekke gespoten PUR-isolatie met een dikte van 10cm, Ld < 0.027. De vloeren boven andere wooneenheden of gemeenschappelijke delen worden voorzien van ter plekke gespoten PUR-isolatie met een dikte van 8cm. De betonnen vloeren binnen een eigen wooneenheden worden voorzien van ter plekke gespoten PUR-isolatie met een dikte van 4cm. Terrasoversteken worden aan de onderzijde bijkomend geïsoleerd met een rotswol van min. 10cm dikte en afgewerkt met een Trespa of Rockpanel of andere volkernbeplating.

Bovenstaande type en eventueel wijziging van dikte zullen blijken uit de EPB-eisen opgesteld door een erkend EPB-verslaggever.

2. Dakwerken

Het hellend dak en de platte daken worden waterdicht afgewerkt met een garantie van 10 jaar. De hellende daken worden voorzien in een traditionele opbouw met spanten, afmetingen en onderlinge afstand te berekenen door Ir. stabiliteit. . Het hellend dak wordt voorzien van een onderdak en verder afgewerkt met een rustiek uitzijnde grijs antraciete gebakken dakpannen van bv Koramic of gelijkaardige kwaliteit. De platte daken worden voorzien van een 2-laagse brandveilige waterdichtingslaag. Regenwaterafvoersysteem (goten en afvoeren) is voorzien in een

zink legering. Aan de voorzijde zal er een houten gelakte bakgoot uitgetimmerd worden inclusief een inpandige zinken goot.

3. Buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk

De buitenramen en deuren worden uitgevoerd in PVC, buitenzijde een grijsgroene en binnenzijde witte kleur (standaard).

Indien een onderdeel niet in PVC kan uitgevoerd worden (bv de voordeur) zal deze in hout vervaardigd worden met een identieke kleur als de andere onderdelen. De voordeur is voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit elk appartement. De garagepoort is een elektrisch bediende Hörmann sectionale poort in kleur, identiek aan de ramen. Voorzien van een afstandsbediening per beschikbare parkeerplaats.

Het raam boven de inkomdeur is voorzien van een rookluik, conform het brandweeradvies.

Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van gewone, heldere, dubbele, verbeterd isolerend glas met een warmtedoorgangs-coëfficiënt 1.1 W/m² K of strenger, afhankelijk van de indicatie van het EPB-verslag.

Borstweringen terrassen

De scheidingswanden tussen de terrasdelen van de verschillende appartementen (app. 3 en 4) wordt uitgevoerd in baksteen, identiek aan de rest van het gebouw.

De balustrade op de betonnen afdekstenen rondom de terrassen op verdiep (app. 3 en 4) zijn ronde alu-buizen met een polyurethaan-coating, kleur gelijkend op de ramen.

Sluitwerk

Alle toegangsdeuren zullen voorzien worden van een driepuntsveiligheidsslot.

Brievenbussen

Brievenbussen worden aangebracht buiten aan de straat volgens de vereisten van de post, en worden voorzien van een inwerp en met sleutel bedienbare uitneemopening. De brievenbussen zijn in een standaard RAL-kleur. De afmetingen zijn zodanig dat er een A4 formaat in geplaatst kan worden.

Dakramen

De dakramen zijn van het merk VELUX, type GGL.

Plafondbekleding van dakoversteken

Deze buitenplafonds zullen in een Trespa-bekleding van het type Meteon, of Rockpanel of andere volkernbeplating en in de kleur antraciet grijs afgewerkt worden.

4. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

Er worden binnendeuren van 211,5 cm geplaatst, voorzien van metaalkleurig beslag. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen. Alles wordt schilderklaar (voorbereiding van schilderwerken met een plamuurlaag en afschuren niet inbegrepen) opgeleverd. In de appartementen zijn draaideuren voorzien. Schuifdeuren zijn verkrijgbaar mits meerprijs.

Inkomdeuren

De inkomdeuren van alle appartementen zijn schilderdeuren en hebben een brandweerstand Rf1/2. Deze deuren zijn uniform van kleur. Het uitzicht en de brandwerendheid der inkomdeuren kan niet worden gewijzigd.

Gemeenschappelijke deuren

Alle deuren die zich in de gemene delen bevinden zijn schilderdeuren. Volgens brandeisen hebben ze al dan niet een brandweerstand.

5. Pleisterwerken

Alle gemetselde binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met bepleistering afgewerkt en schilderklaar (voorbereidingen van schilderwerken met een plamuurlaag en afschuren niet inbegrepen) opgeleverd.

Alle hoeken zijn versterkt met gegalvaniseerde profielen tot op plafondhoogte. Bij breedvloerplaten worden de naden afgewerkt, bij betonwelfsels is een pleisterlaag voorzien. Alle leefruimtes onder het dak, maw onder de spantenconstructie worden met een gipskartonplaat afgewerkt en schilderklaar (voorbereidingen van schilderwerken met een plamuurlaag en afschuren niet inbegrepen) opgeleverd.

6. Chape, vloeren en faience

A. Appartementen

Vloerisolatie

Geluidsisolatie – op elk niveau wordt een vloerisolatie aangebracht om contactgeluid te beperken. Aan de randen t.p.v. muren worden isolatiebanden aangebracht.

Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim voor de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft. Standaarddikte van min. 60mm is voorzien.

Vloerbekleding

Tegelvloer

Een vol keramische tegelvloer 30*30 cm te kiezen uit stalen in de toonzaal bij 4D-dijkstra Joseph Smeetslaan 226 uit Maasmechelen, wordt geleverd en geplaatst:

- In de berging, badkamer, gang, WC en slaapkamers . De voorziene maximale particuliere handelswaarde van de tegels is 50€/m2 incl. BTW plaatsing inbegrepen
- In de leefruimte, de keuken, de hal is een tegelvloer voorzien met een maximale particuliere handelswaarde van 50€/m2 incl. BTW plaatsing inbegrepen

Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt aangerekend.

Tussendorpels

De scheiding tussen verschillende vloerafwerkingen gebeurt (indien nodig) in de gekozen vloerafwerking met een inox strip.

Plinten

Stenen plinten worden uitgevoerd daar waar stenen vloeren voorzien zijn, behalve in de volgende gevallen: daar waar een stenen muurbekleding tot de vloer komt, en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is.

De particuliere handelswaarde van het voorziene materiaal bedraagt: 10€/lm incl. BTW.

Voor keuze van plinten met een hogere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

Raamtabletten

De raamtabletten binnen worden voorzien in natuursteen. Particuliere handelswaarde 125€/m2

Voor keuze van raamtabletten met een hogere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

6.3.5 Faience

Er worden in de badkamer tot op plafondhoogte muurtegels voorzien van een handelswaarde materiaal van 30€/m2 incl. BTW

Voor keuze van muurtegels en eventuele sierstrips met een hogere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

Het is mogelijk dat voor bepaalde gevraagde plaatsingspatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille van plaatsingseisen welke afwijken van de gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerkost wordt gerekend.

6.3.6. Terrasvloer

De terrasbekleding van appartement 3 en 4 worden voorzien van dikke betontegels op tegeldragers. De overige terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in betonklinkers.

B. Gemeenschappelijke delen

6.4. Vloermat

Ter plaatse van de hoofdinkomdeuren wordt er in de inkomdeuren een vloermatkader ingewerkt met kokosmat.

6.5. Trappen en vloeren

De trappen en de vloeren worden uitgevoerd in een keramische vloertegel met antislip in kunststof met aangepaste plinten, volgens keuze van de aannemer.

7. Keukens

Voor de keuken is een particuliere handelswaarde voorzien van 15000€ incl. BTW (plaatsing inbegrepen). De voorziene particuliere som zal verrekend worden met de totaalprijs van de gekozen keuken. Er zal ook een door de aannemer/promotor gekozen standaard-voorstel kunnen besproken en eventueel besteld worden zonder supplement. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ingebouwde inox-spoelbak
- ingebouwde dampkap met filter, aangesloten op een verluchttingsbuis tot buiten
- ingebouwde keramische kookplaat
- ingebouwde microgolfoven
- ingebouwde koelkast
- vaatwasser

Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk.

8. Sanitaire Installatie

8.1. Voorziene handelswaarde toestellen

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van 3500€ incl. BTW per appartement inclusief plaatsing.

Toestellen naar keuze van de koper, aan de aannemer mee te delen.

Badkamer:

- Ligbad of douche volgens planaanduiding, in te bouwen.
- Verchromde progressieve mengkraan met handdouche en beweegbare slang.
- Badkamermeubel voorzien van: enkele (of naargelang planaanduiding dubbele) inbouwlabo met onderkasten, spiegel, ingebouwde spots, mengkraan.

Toilet:

- WC
- Handwasbakje, met enkele koudwaterkraan

Er wordt een dubbeldienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien.

Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing... .

De aanduiding van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen.

8.2. Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor een vaatwas- en wasmachine is voorzien. In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

8.3. Verluchting

Er zal worden voldaan aan de vigerende wetgeving.

Wasberging, keuken, toilet en badkamer worden verlucht (mechanische luchtafvoer).

Leefruimtes zoals zithoek-eethoek-slaapkamer-buro zullen van luchttoevoer voorzien worden. Dit via roosters in de ramen, mogelijk ook mechanisch afhankelijk van de eisen die de EPB-verslaggever opstelt.

9. **Elektrische installatie**

9.1. Algemeenheden

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

9.2. Leidingen en verdeelborden

Alle leidingen worden verzonken geplaatst. In de appartementen wordt een zekeringkast voorzien met automatische zekeringen. Niet bepleisterde muren worden voorzien van opbouwleidingen. In elk appartement is een algemeen verdeelbord voorzien. De volledige installatie is geaard door middel van een aardingslus en de volledige installatie wordt voor de voorlopige oplevering, in opdracht van, en voor rekening van de verkoper gekeurd door een erkend organisme.

9.3. Schakelaars

De schakelaars zijn van een gekeurd type, "NIKO Original", kleur crème/wit. De plaatsing gebeurt op +/-110 cm hoogte. De schakelaars in de gemene delen zijn voorzien van lichtgevende drukknoppen.

9.4. Stopcontacten

De stopcontacten zijn van een gekeurd type, "NIKO Original", kleur crème/wit. De plaatsing gebeurt normaal +/- 30 cm boven de afgewerkte pas, behalve bvb. boven het keukenwerkblad.

9.5. Verlichtingstoestellen

- Buiten: Er zullen aan de inkomdeur alsook aan de achterdeur een buitenverlichtingsarmatuur voorzien zijn, deze wordt gekoppeld aan een bewegingsdetector. Aan elk terras zal bij iedere appartement nabij het schuifraam een identieke buitenverlichtingsarmatuur, per appartement te bedienen aangesloten worden.

- Binnen: Enkel in de gemeenschappelijke delen zijn verlichtingsarmaturen voorzien, alsook de noodverlichting. Bewegingsdetectoren zijn voorzien op alle cruciale invalswegen o.m. inkomhallen / garages. Kwestieuze detectoren vervangen de schakelaars en automatiseren het lichtaansteken bij elke beweging. De noodverlichting is uit te voeren conform het advies van de brandweer.

9.6. Voorzieningen in de appartementen

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien:

-per slaapkamer: 1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten, 1 telefoon/data-aansluiting.

-per hoofdslaapkamer (indien meerdere slaapkamers aanwezig): 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 4 stopcontacten, 1 telefoon/data- aansluiting.

-per hal appartement: 1 lichtpunt, 2 bedieningen, 1 stopcontact

-per badkamer: 2 lichtpunten, 2 bedieningen, 2 stopcontacten (naast stopcontact voor wasmachine/droogkast)

-per wc: 1 lichtpunt, 1 bediening

-per berging: naast stopcontacten te voorzien voor CV en/of droogkas en/of wasmachine 2 extra stopcontacten, 1 lichtpunt, 1 bediening

-per keuken: 1 lichtpunt+ 1 indirect, 1 bediening per lichtpunt, 2 dubbele stopcontacten aanrecht, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat

-per appartement: 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, 1 stopcontact CV

-per leefruimte: 2 lichtpunten, 3 bedieningen, 1 telefoon/data- aansluiting, 5 enkele- en 1 dubbel stopcontact, wachtbuis thermostaat

-per gang: 1 lichtpunt, 3 bedieningen

-per kelderruimte: 1 lichtpunt, 1 bediening en 1 stopcontact.

-per gemeenschappelijke berging: 1 lichtpunt en 1 bediening

9.7. Voorzieningen in de kelder

De technische ruimte voorziet 1 gemeenschappelijk stopcontact.

9.8. Speciale technieken

- Videfoon: In elk appartement wordt een videfooninstallatie aangebracht. Er is een camera/deurbel bij de inkomdeur van het appartementsgebouw voorzien.

-Telefoon: Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar telefoonnet, is een telefoonstopcontact voorzien in de leefruimte. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen met trekdraad, de telecommunicatiekabel tot de centrale verdeeldoos van de telefoonmaatschappij, opgesteld naast het hoofdverdeelbord/meterbord.

-Radio- en TV- distributie: Ten behoeve van de aansluiting op het openbaar TV- distributienet, is een telefoonstopcontact voorzien in de leefruimte. Deze voorzieningen omvatten de inwerkdozen, de buizen met trekdraad, de co-axiaalkabel tot de centrale verdeeldoos met de distributiemaatschappij, opgesteld naast het hoofdverdeeltbord/meterbord.

10. Verwarmingsinstallatie

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van de radiatoren/vloerverwarming en de warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte. Er worden overal gewone stalen plaatradiatoren (Stelrad Novello of minstens gelijkwaardig) voorzien met gewone kranen, behalve in de slaapkamers en de badkamer zijn thermostatische kranen voorzien. Er wordt een één pijpsysteem toegepast met verdoken leidingen. De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit de muur.

De centrale verwarming zal gedimensioneerd en berekend worden volgens DIN 4701-1959. Bij de warmteverliesberekeningen worden volgende lokaaltemperaturen aangehouden bij een buitentemperatuur van -10°C , stookregime 80/60 bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

Badkamer:	24°C
Leefruimte/keuken:	22°C
Slaapkamers:	18°C
Inkom/gang:	16°C

De CV-combigaswandketel Ariston, type microalfa of evenwaardig. De nodige toebehoren voor het plaatsen van de installatie zijn inbegrepen.

11. Schilderwerken

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen zijn schilderdeuren, aan de buitenkant geschilderd. De kleur van de te gebruiken producten zal door de bouwheer bepaald worden.

In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien, voorbereiding van de schilderwerken met een plamuurlaag en afschuren zijn eveneens niet inbegrepen. Zoals reeds vermeld worden de buitenbalustraden gelakt.

12. Buitenaanleg

De gelijkvloerse achtertuinen worden op niveau gebracht.

13. Opmerkingen

13.1. Plannen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek

heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

13.2. Erelonen

De erelonen van de architect, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator, ventilatieverslaggever en de ingenieur, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator, ventilatieverslaggever en de ingenieur, zijn ten financiële van de koper.

13.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM- distributie) 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 voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

13.4. Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor verantwoordelijk gesteld worden. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken van de koper.

13.5. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer 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 promotor tot hemgericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat

de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz... .

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De bouwheer zal een verzekeringspolis afsluiten voor het gebouw dat doorloopt tot de eerste vervalddag na de voorlopige oplevering. De kosten van deze polis zijn ten laste van de koper vanaf de voorlopige oplevering. Bij de eerste vervalddag van de verzekeringspolis kan de algemene vergadering beslissen een andere maatschappij en/of makelaar te kiezen. De koper moet er wel op toezien dat zijn inboedel verzekerd is en de eventuele meerwaarden die het heeft aangebracht aan zijn privatieve gedeelten.

De bouwheer zal een syndicus aanduiden die na de voorlopige oplevering al de daarmee gepaard gaande taken en verantwoordelijkheden op zich zal nemen. De syndicus kan ook via een algemene vergadering herkozen worden.

13.6. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen,

uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 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 koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt tevens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Het is koper niet toegestaan, omwille van veiligheidsredenen, de werf te betreden zonder uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het lastenboek of de onderhandse overeenkomst vermeld werd en door de bouwheer ondertekend.

13.7. Garanties

Op alle materialen gelden de garantievoorwaarden van de respectievelijke fabrikanten. Op de montage gelden eveneens de waarborgen van de respectievelijke uitvoerders. De hoofdaannemer wordt door deze bepalingen niet ontslagen van zijn verantwoordelijkheden inzake toezicht, opvolging, controle,... van de werken en zijn wettelijk voorziene aansprakelijkheid.

13.8. Betaling

1/ Grondprijs:

Bij het verlijden van de akte dient de prijs van de grondaandelen betaald te worden.

2/ De prijs van de constructies wordt voldaan in schijven en dit als volgt:

Betalingschijven:

Bij het gieten van de fundering:	10%
Bij het gieten van de vloerplaat gelijkvloers	10%

Bij het gieten van de vloerplaat 1 ^{ste} verdiep	15%	
Bij het gieten van de vloerplaat 2 ^{de} verdiep	15%	
Bij het uitvoeren van de dakwerken	10%	
Bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk	10%	
Bij het plaatsen van de chape	10%	
Bij het plaatsen van de keuken	10%	
Bij het plaatsen van de sanitaire toestellen	7,5%	
Bij de voorlopige oplevering	<u>2,5%</u>	
		100%

Bij betaling dient ook de daarop verschuldigde BTW voldaan te worden. Na afrekening van werken in meer of min wordt de sleutel overhandigd.

De registratierechten alsook de erelonen voor de notaris zullen bij het verlijden van de akte door de koper aan de notaris betaald worden.

Dit lastenboek bevat 15 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondig kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

Datumondertekening:

De koper

De verkoper