

r e s i d e n t i e  
KEIHEUVELHOF

Mol - Keiheuvelstraat - Langestraat.



**LASTENBOEK**

**Vansweevelt**  
vastgoed & advies

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

## INLEIDING

Nieuw te bouwen appartementen te Mol – hoek Keiheuvelstraat - Langestraat.

Het gebouw telt 12 appartementen. De parkeerruimtes en bergingen zijn voorzien onder het gebouw in de kelder.

De appartementen hebben 2 of 3 slaapkamers, een ruime woonkamer met open ingerichte keuken, een berging en een badkamer met een douche, bad, lavabo en toilet.

De afwerking van het appartement kiest U zelf. Via stelposten en een selectie van aangeduide leveranciers, kiest uzelf wat u wenst.

Het project wordt gebouwd volgens de hedendaagse technieken, waarbij energiezuinigheid, een grote rol speelt. De spouwmuren worden geïsoleerd met 10 cm PIR, het hellend dak met 22 cm zachte isolatie, het platte dak met 14 cm PIR of PUR aan de woongedeelten.

Op de verkoop van dit project is de Wet Breyne van toepassing. De betaling verloopt naargelang de vordering der werken in schijven.

Aannemer:



## VERKOOPLASTENBOEK

### ALGEMENE DELEN GEBOUW

- ruwbouwwerken
- dakwerken
- buitenschrijnwerk
- binnenschrijnwerk
- pleisterwerken
- vloerisolatie, chape, vloer en wandtegels
- sanitaire installatie
- elektrische installatie
- lift installatie
- verwarmingsinstallatie
- keukens
- schilderwerken
- tuin en oprit

### PRIVATIEVE DELEN APPARTEMENTEN

- binnenschrijnwerk
- pleisterwerken
- vloerisolatie, chape, vloer en wandtegels
- sanitaire installatie
- verwarmingsinstallatie
- verluchttingsinstallatie
- elektrische installatie
- keukens
- schilderwerken
- opmerkingen

### ALGEMENE AANVULLINGEN

## Algemene delen gebouw

### Ruwbouwwerken

#### 1.0. Afbraakwerken

##### 1.1. Het bestaande gebouw wordt afgebroken door de aannemer.

#### 1.2. Grondwerken

De teelaarde wordt over de volledige grondoppervlakte van het appartementsgebouw verwijderd. Het terrein wordt ontzood en ontdaan van het struikgewas, gebouwen, bestrating ed.

Het machinale graafwerk van de bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de kelder, funderingen en rioleringen wordt uitgevoerd volgens de plannen dd. 01/11/2014.

De aannemer treft de nodige maatregelen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

De ruimte rondom de keldermuren wordt aangeaard met grond van de uitgraving.

Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt een aardingslus onder de funderingen van het gebouw aangebracht.

#### 1.3. Funderingen

Het funderingstype zal bepaald worden door de stabiliteitsingenieur, rekening houdend met de aard en belasting van de grond. Type van de beschoeiing, stutwerken, trekpalen e.d. zal door de ingenieur bepaald worden.

De vloerplaat van de gelijkvloerse appartementen wordt uitgevoerd met betonnen gewelven, BENOR gekeurd, en voorzien over de volledige oppervlakte van een wapeningsnet en een druklaag, volgens de voorschriften van de fabrikant.

De kelder is ter plaatse gestort volgens de richtlijnen van de ingenieur.

De vloerplaat van de kelder wordt gepolierd. De tolerantie en afwerking volgens de voorschriften van een parkeergarage. In de vloer kunnen fijne scheurtjes voorkomen ten gevolge van de eigenschappen van beton. Dit geeft geen aanleiding tot minwaarde bij oplevering. De kelderwanden worden uitgevoerd in beton en ter plaatse gestort. Eventuele bramen en grindnesten worden bijgewerkt.

#### 1.4. Rioleringen

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en worden uitgevoerd in kunststof. De rioleringsbuizen zijn dikwandig en BENOR gekeurd. Het systeem is volledig gescheiden voor regenwater en sanitair water. De aansluiting aan de straat is voorzien door de aannemer en is in de prijs begrepen.

Regenwater put: voorzien volgens de bouwvoorschriften van de gemeente.

Infiltratieput voorzien volgens de bouwvoorschriften van de gemeente.

Er wordt een syfonput geplaatst voor de aansluiting naar de straatriool gebeurt.

De ligging van de riolering wordt op het bouwplan aangegeven ter indicatie.

De definitieve plaats zal bepaald worden door de aannemer volgens de situatie ter plaatse en rekening houdend met balken, liggers die het tracé kruisen.

Volgens de voorschriften van de nutsmaatschappijen worden de wachtleidingen voorzien.

Deze dienen om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen en worden waterdicht afgewerkt waar nodig.

### 1.5. Ondergrondse en bovengrondse constructie in metselwerk en beton

Ondergronds:

Het metselwerk in de ondergrondse garage en bergingen wordt uitgevoerd in zichtbaar blijvende holle betonblokken. Het metselwerk wordt gevoegd.

Bovengronds:

De buitengevels bestaat uit een geïsoleerde spouwmuur met de volgende samenstelling:

Buiten spouwblad in gevelsteen, volgens keuze architect.

Luchtspouw van 2 à 3 cm

Isolatie in PIR met een dikte van 10 cm.

Binnenmuur in snelbouwstenen volgens opgave ingenieur.

Al de binnenmuren worden uitgevoerd in snelbouw stenen en dit volgens plan.

De gevelsteen wordt achteraf opgevoegd. De keuze van de kleur wordt bepaald door de aannemer volgens een goedgekeurd staal.

Overal waar nodig wordt er een waterdichte isoleerlaag aangebracht, in DPC of roofing.

Aan alle ramen en deuren zijn dorpels in blauwe hardsteen voorzien. De zichtbare delen van de dorpels zijn geschuurd en voorzien van opgekleefde kussens.

De vloerplaten, balken en kolommen van de 1<sup>ste</sup> en dakverdiepingen worden uitgevoerd in breedplaatvloeren of welfsels, welke voldoen aan de specificaties en voorwaarden van de stabiliteitsingenieur.

De onderzijden zijn geschikt om een pleisterafwerking te krijgen.

Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen voor o.a. balken, lintelen, welfsels, trappen. Dit is keuze van de aannemer. 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 normale gebruiksbelasting. Stalen kolommen en liggers worden uitgevoerd volgens studie ingenieur.

Terrassen:

De terrassen worden uitgevoerd in beton, prefabbeton of ter plaatse gestort, dit is de keuze van de aannemer.

Akoestische isolatie:

Geluidsisolatie tussen appartementen is Isover Partywall 2 cm. Dit is een geluidsisolatie.

## **Dakwerken**

### 1.6. Daktimmerwerken

De daktimmerwerken worden uitgevoerd in Epicea. Het hout wordt gedrenkt. In deze dakconstructie zijn alle nodige verbindingen en verstevigingen voorzien om een stabiele constructie te verzekeren. Hierop wordt het onderdak geplaatst.

Tussen de dakspanten is er isolatie met een dikte van 22 cm en dit volgens de voorschriften van de isolatienorm van de bouwvergunning.

### 1.7. Dakwerken

De hellende daken zijn afgewerkt met een vlakke of gegolfde pan volgens keuze van de aannemer.

De platte daken, boven de appartementen, worden waterdicht afgewerkt met roofing of EPDM en zijn voorzien van 14 cm PUR of PIR isolatie. De randafwerking gebeurt met een zinken kraal.

De platte daken, boven de kelder, worden waterdicht afgewerkt met roofing of EPDM en zijn voorzien van 5 cm PUR of PIR isolatie.

Regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is in zink, voorzien van de nodige goothaken en beugels. De afvoerbuizen zijn rond.

Aan de voorzijde van het gebouw is een bakgoot in hout en zink voorzien.

De gevelbekleding boven buur links en rechts, is voorzien van 10 cm PIR isolatie en een afwerking met pannen volgens keuze aannemer en architect.

Rookkoepel in de traphal is voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

## **Buitenschrijnwerk**

### 1.8. Buitenschrijnwerk in Aluminium

Het geheel van deze werken is uit te voeren in Aluminium profielen, in een kleur volgens de keuze van de aannemer. Al de ramen zijn voorzien van profilering voor waterkering, neopreendichtingen en de nodige meerpuntssluitingen.

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing met warmte doorgangscoefficiënt  $k= 1,1 \text{ W/m}^2$ . (superisolerende beglazing).

De beglazing voldoet aan norm STS 38 NBN S23-002 inzake valbeveiliging.

De ingang deur van het gebouw is van een cilinderslot voorzien, evenals de inkomdeur van

ieder appartement, dit in combinatie met het slot van de ingang deur van het gebouw.

Opengaande delen zijn voorzien volgens de aanduidingen op de architectuurplannen. Er zijn nergens rolluiken en/of screens voorzien aan de appartementen.

De voeg tussen het metselwerk en het buitenschrijnwerk wordt gedicht met een elastische voeg.

#### 1.9. Borstweringen en leuning

De leuning worden uitgevoerd in gemoffeld staal volgens het ontwerp van de aannemer.

#### 1.10. Brievenbussen

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

### **Binnenschrijnwerk**

#### 1.11. Inkomdeuren van de appartementen

De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien van gelijksluitende cilinders en hebben een brandweerstand Rf ½ h. Deze deuren zijn uniform van kleur aan de zijde van de traphal en deze wordt bepaald door de aannemer. Drie sleutels worden bijgeleverd. Het uitzicht en de brandwerendheid der inkomdeuren kan niet worden gewijzigd, aan de zijde van de traphal.

#### 1.12. Gemeenschappelijke deuren

Alle deuren die zich in de gemene delen bevinden zijn standaarddeuren. Volgens de brandeisen hebben ze al dan niet een brandweerstand. Er wordt een sleutelplan opgesteld, samen met de inkomdeuren en de buitendeuren, zodat zoveel mogelijk deuren met eenzelfde sleutel kunnen worden bediend.

#### 1.13. Binnenbalustraden en trapleuning

De binnenbalustraden of handgrepen aan de trappen in de gemene delen worden voorzien in gemoffeld staal of inox, volgens keuze van de aannemer.

### **Pleisterwerken**

Alle binnenwanden en plafonds van de traphallen worden met bepleistering afgewerkt. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt. Waar noodzakelijk zullen er hoekprofielen geplaatst worden.

In de bepleistering kunnen scheurtjes ontstaan door de zetting van het gebouw.

De bepleistering is niet schilderklaar. De schilder zal de nodige voorbereidende werken dienen uit te voeren om deze schilderklaar te maken.

## **Vloerisolatie, dekvloeren, vloeren en wandtegels**

### 1.14. Thermische vloerisolatie

De vloer op het gelijkvloers, de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping worden voorzien van een uitvullingsisolatie van +/- 8 cm (op gelijkvloers) of 2 cm (op de andere verdiepingen of 1<sup>e</sup> VD en dak) dikte, alsook een geluidsisolatie met een dikte van +/- 3 cm (op de andere verdiepingen of 1<sup>e</sup> VD en dak).

### 1.15. Dekvloeren

Het principe van de zwevende dekvloeren wordt op alle verdiepingen toegepast.

Er zal een cement chape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloer afwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast volgens de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chape dikte ruim 6 cm blijft.

### 1.16. Vloeren en wandtegels

De trappen en de vloeren, in de algemene delen vanaf niveau 0, worden uitgevoerd in een vloer met HW 35€/m<sup>2</sup> met aangepaste plinten, volgens de keuze van de aannemer.

Ter plaatse van de hoofdinkom, in de voorgevel, wordt er een vloermatkader ingewerkt met kokosmat.

Als scheiding tussen verschillende vloer afwerkingen wordt een aluminium of koperen strip geplaatst onder het deurblad.

## **Sanitaire Installatie**

In de gemene delen van de traphallen wordt er één gemeenschappelijke dubbele dienstkraan geplaatst in het meterlokaal in de kelder.

Brandblussers en brandhaspels / sprinklerinstallatie zijn voorzien volgens het brandweerverslag.

## **Elektrische installatie**

### 1.17. Algemeenheden



De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler. De elektrische installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen worden verzonken geplaatst in kunststof buizen. In de appartementen wordt een zekeringenkast voorzien met automatische zekeringen, de nodige verliesstroom schakelaars en aangesloten op een aarding. Deze wordt geplaatst in de berging.

#### 1.18. Schakelaars en stopcontacten

De schakelaars en stopcontacten zijn van een gekeurd type, "NIKO PR20", kleur crème. De normale plaatsing, an de schakelaars, gebeurt op +- 110 cm hoogte boven de pas. De stopcontacten worden geplaatst op +/- 30 cm hoogte boven de pas, behalve deze boven het keukenaanrecht. In de gemene delen zijn bewegingssensoren voorzien, deze zijn voorzien van minuterie.

#### 1.19. Verlichtingstoestellen

Aan de inkomdeur aan de voorgevel en in de ondergrondse garages, wordt er een verlichtingsarmatuur voorzien op een sensor volgens keuze aannemer. Enkel in de gemeenschappelijke delen zijn verlichtingsarmaturen volgens keuze aannemer voorzien met minuterie, alsook de noodverlichting. De noodverlichting is uit te voeren conform het advies van de brandweer.

### **Liftinstallatie**

Er zijn twee liften voorzien in de twee centrale traphallen.

### **Verwarmingsinstallatie**

Er is geen verwarming voorzien in de traphallen.

### **Keukens**

Er is geen meubilair, kasten e.d. voorzien in de traphallen.

### **Schilderwerken**

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen in de traphallen worden geschilderd. De kleur en de te gebruiken producten zal door de aannemer bepaald worden, na de voorlegging van een kleurenkaart van de fabrikant. De ondergrondse garage wordt niet geschilderd.

### **Tuin en oprit**

De afsluiting rond de tuin wordt bepaald door de keuze van de aannemer.  
Achter de appartementen is geen beklinking voorzien. De tuin is voorzien van zwarte grond.

## **Privatieve delen appartementen**

### **Binnenschrijnwerk**

#### 1.20. Binnendeuren in de appartementen

Er worden binnendeuren geplaatst "Celrooster verfdeur" inclusief plaatsing en voorzien van standaard beslag, inox scharnieren, L-vorm deurklink in inox. De deuren worden afgehangen in houten omlijstingen en klassieke omlijsting. Alles wordt klaar voor de schilder opgeleverd. Dit wil niet zeggen schilderklar. De schilder dient zelf nog de nodige voorbereidingen te treffen. Voor keuze van andere binnendeuren met een hogere of lagere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren, na keuze in de toonzaal.

### **Pleisterwerken**

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met bepleistering afgewerkt. Waar mogelijk wordt met een spuitpleister gewerkt. Waar noodzakelijk zullen er hoekprofielen geplaatst worden.

In de bepleistering kunnen scheurtjes ontstaan door de zetting van het gebouw. De bezetting is niet schilderklar. De schilder dient zelf nog de nodige voorbereidingen te treffen voor er geschilderd wordt.

### **Vloerisolatie, dekvloeren, vloeren en wandtegels**

#### 1.21. Thermische vloerisolatie

De vloer op de gelijkvloerse, 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping wordt voorzien van een uitvullingsisolatie van +/- 8 cm (op gelijkvloerse verdieping) of 2 cm ( op de andere verdiepingen of 1<sup>e</sup> VD en dak) dikte, alsook een geluidsisolatie met een dikte van +/- 3 cm (op de andere verdiepingen of 1<sup>e</sup> VD en dak).

#### 1.22. Dekvloeren

Het principe van de zwevende dekvloeren wordt op alle verdiepingen toegepast.

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast volgens de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte ruim 6 cm blijft.

#### 1.23. Vloeren en wandtegels

Een tegelvloer, +/- 40 x 40 t.e.m. 60 x 60 cm, met een particuliere handelswaarde materiaal van 35,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW, te kiezen in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Deze worden geleverd en geplaatst in de leefruimte, eetruimte, keuken, berging, wc en badkamer.

Voor keuze van tegels met een hogere of lagere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren. Aan alle tegelvloeren, behalve wc en badkamer, zijn plinten voorzien met een maximale particuliere handelswaarde materiaal van 7,00 €/lm excl. BTW.

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

Er is geen vloer in de slaapkamer is voorzien.

De raamtabletten binnen worden voorzien in natuursteen met handelswaarde 160,00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW.

Als scheiding tussen verschillende vloer afwerkingen wordt een aluminium of koperen strip geplaatst onder het deurblad.

Er worden 10 m<sup>2</sup> wandtegels boven het bad in de badkamer voorzien. De muurtegels hebben een handelswaarde materiaal van 30 €/m<sup>2</sup> excl. BTW te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de aannemer aan te duiden toonzaal.

#### 1.24. Terrassen en balkons

De terrassen boven een plat dak worden uitgevoerd volgens keuze van de klant en is voorzien met HW 80€/m<sup>2</sup> incl. plaatsing, te kiezen in een door de aannemer aan te duiden toonzaal. Keuze van andere terrasvloeren met een hogere of lagere handelswaarde incl. plaatsing, zal via een verrekening dienen te gebeuren.

### **Sanitaire Installatie**

#### 1.25. Sanitaire toestellen

Er is een particuliere handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen en kranen van 3.000,00 € excl. BTW.

Toestellen naar keuze van de koper, te kiezen in een door de aannemer aangeduide toonzaal. Voor keuze van andere sanitaire toestellen met een hogere of lagere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

Er wordt een dubbel dienstkraan als aansluitingspunt voor een eventuele wasmachine voorzien in de berging.

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

#### 1.26. Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen en afvoeren zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen volgens plan aanduidingen. 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 in de berging, of onder het bad zullen de collectoren opgesteld

staan.

Aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in berging, volgens planaanduiding.

## **Verluchtingsinstallatie**

### 1.27. Verluchtingen lokalen

Er is een verluchtingssysteem type C voorzien met aan-en afvoer van verse en vervuilde lucht voorzien volgens de regelgeving van de bouwvergunning.

De dampkap, diam 160 mm, in de keuken wordt tevens aangesloten op een verluchtingskanaal of via de gevel naar buiten gebracht.

## **Elektrische installatie**

### 1.28. Algemeenheden

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler. De elektrische installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen worden verzonken geplaatst in kunststof buizen. In de appartementen wordt een zekeringenkast voorzien met automatische zekeringen, de nodige verlies stroomschakelaars en aangesloten op een aarding. Deze wordt geplaatst in de berging.

### 1.29. Schakelaars en stopcontacten

De schakelaars en stopcontacten zijn van een gekeurd type, "NIKO PR20", kleur crème. De normale plaatsing van de schakelaars, gebeurt op +/- 110 cm hoogte boven de pas. De stopcontacten worden geplaatst op +/- 30 cm hoogte boven de pas, behalve deze boven het keukenaanrecht.

### 1.30. Verlichtingstoestellen

In de private delen van de appartementen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien.

### 1.31. Voorzieningen in de appartementen

Op te vragen via de makelaar.

### 1.32. Speciale technieken

In elk appartement wordt een videofooninstallatie aangebracht. Aan de voordeur van het gebouw is een klavier voorzien met bellen. De voordeur is voorzien van een elektrisch cilinderslot dat automatisch te openen is in het appartement. Er is een deurbel bij de

inkomdeur van het appartement voorzien.

### **Verwarmingsinstallatie**

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

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens de geldende normen. De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

living en keuken:	21 °C
badkamer:	22 °C
slaapkamers:	18 °C

De CV-combiketel (gesloten toestel heeft een ingebouwde warmwatervoorziening en garandeert een warmwaterdebiet van +/- 10 liter per minuut. Het warme water heeft voorrang op de centrale verwarming.

Gasleidingen naar open haard en/of kookplaten zijn niet voorzien. Deze kunnen bekomen worden mits meerprijs.

### **Keukens**

De keuken is voorzien volgens onderstaande beschrijving en schets in bijlage en met een particuliere handelswaarde van 6.500,00 € excl. BTW, inclusief plaatsing, voor alle appartementen.

In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken. Er zal ook een door de bouwheer gekozen standaardvoorstel kunnen besproken en eventueel besteld worden zonder supplement. De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief.

De standaard keuken is voorzien van de volgende toestellen:  
Koelkast, dampkap, keramische kookplaat. Spoeltafel in inox 18/8.

### **Schilderwerken**

In de privé-delen van de appartementen zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken dienen door de koper voorzien te worden.

### **Opmerkingen**

De appartementen worden enkel verkocht inclusief één berging en één autostaanplaats in de kelder.

Bijkomende parkeerplaatsen kunnen gekocht worden indien er nog beschikbaar zijn.

## Algemene aanvullingen

### 1.33. Plannen

De plannen en het onderhavige lastenboek van het appartement welke aan de koper overhandigd werden vullen elkaar aan en dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit en / of technische redenen.

Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De plannen werden te 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.

### 1.34. Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer, 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 aan de koper.

### 1.35. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, 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 aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de afspraken die door de aannemer met de lokale maatschappijen werd gemaakt. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

### 1.36. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer 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 aannemer tot hem gericht 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 aannemer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz..



De aannemer 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 de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer 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, faling 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.

### 1.37. 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 (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/architect hierover zijn akkoord geeft. Deze kunnen enkel voor het gedeelte in de appartementen zelf. Aan het uiterlijk van het gebouw en de gemene delen kan niets gewijzigd worden door de kopers.

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 aannemer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

De koper kan om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet laten uitvoeren door de aannemer, alleen indien de materialen niet besteld zijn en als er een akkoord is met de aannemer. De koper zal dan maximaal 80% 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 aannemer uit het contract kunnen genomen worden.

### 1.38. Voorlopige oplevering der werken

De werken worden voorlopig opgeleverd, wanneer zij geheel voltooid zijn, niet tegenstaande bepaalde geringe onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en het goed volgens zijn bestemming in gebruik kan genomen worden. Bij de voorlopige oplevering zullen de kopers in bezit gesteld worden van de sleutels van het appartement en/of garage na betaling van de volledige koopsom.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf, voor

de voorlopige oplevering.

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

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. De afwerkingen zijn duidelijk omschreven. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

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

Datum ondertekening: ..... te .....

De koper

De verkoper

## Leveranciers

### Sanitaire toestellen: Sanik

Antwerpseweg 86  
2440 Geel  
tel: 014/58 86 70  
fax: 014/58 38 54

### Keukens:

V.O.-lux Design  
Martelarenstraat 172  
2400 Mol  
tel: 014/31 38 38  
fax: 014/31 49 42

### Vloeren en wandtegels:

Den Dam  
Polendam 1  
2340 Beerse  
tel: 014/61 14 26  
fax: 014/61 50 22

### Binnenschrijnwerk:

Wim Aubroeck  
Ambachtstraat 10  
2490 Balen  
Tel: 014/81 63 62  
Fax: 014/81 71 49