

## VOORZIENE WERKEN

### 1. AFWERKING

#### 1. VLOEREN

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de badkamer, wc en de berging.

De voorziene particuliere handelswaarden van de tegels, exclusief plinten, bedraagt (zie lijst in bijlage). De plaatsing is ten laste van de bouwheer. De plinten zijn voorzien met een particuliere handelswaarde van (zie lijst in bijlage). Plaatsing is eveneens ten laste van de bouwheer.

Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

In de woonkamer-keuken, hallen en slaapkamers wordt een houten vloer voorzien. Dit met een particuliere handelswaarde van (zie lijst in bijlage). Plaatsing is ten laste van de bouwheer. Plinten van de houten vloer worden voorzien aan een particuliere handelswaarde van (zie lijst in bijlage). Plaatsing is ten laste van de bouwheer.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van eventueel niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 1,2 cm.

De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie (geëxpandeerde polyethyleen - type ethafoam) om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

De inkomhal op het gelijkvloers en de traphallen worden op alle verdiepingen uitgevoerd in een harde vloerafwerking met aangepaste plinten.

Aan de inkom wordt er een vloermat voorzien.

De inrichting van de inkomhal gebeurt op advies van de architect en de materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

#### 2. WANDAFWERKING

De binnenwanden in de privatieve delen worden, voor zover niet dragend uitgevoerd in Metalstud-wanden. Voor de badkamer of douchekamer worden in het geval van Metalstudwanden platen met verhoogde waterwerendheid gebruikt.

Alle wanden van het appartement worden "klaar om de schilder te ontvangen" opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken - hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het afsmeren van de gipskartonwanden.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (oa zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder-of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een kleine voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

In de badkamer wordt faïence voorzien tot op 1,5 meter hoogte. In de douchekamer (indien aanwezig) wordt rondom faïence voorzien tot op 1,8 meter hoogte.

In de keuken wordt faïence voorzien tussen onder- en bovenkasten.

De voorziene particuliere handelswaarden van de faïence betegeling bedraagt (zie lijst in bijlage). Plaatsing is ten laste van de bouwheer.

#### 3. PLAFONDAFWERKING

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of indien nodig een pleisterlaag.

Daar waar buizen voor verluchting of afvoeren allerhande zichtbaar tegen het plafond zitten, wordt een gyprocplafond geplaatst, behalve in bergingen.

#### 4. BINNENSCHRIJNWERK

##### *A. Deuren*

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

##### *B. Raamtabletten binnenzijde*

Aan alle ramen met borstwering worden aan de binnenzijde venstertabletten voorzien in natuursteen.

Tabletten aan terrasdeuren worden uitgevoerd in natuursteen.

#### 5. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.  
Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven.

In de basisaankoop prijs van het appartement is dus begrepen:

levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopsplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Er wordt een badkamerinstallatie voorzien met een particuliere handelswaarde van (zie lijst in bijlage).

## 6. KEUKENINSTALLATIE

In de basisverkoop prijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een particuliere handelswaarde van (zie lijst in bijlage).

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten : dampkap, oven, elektrische kookplaat en koelkast.

## 7. ELEKTRICITEIT

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.

In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

Eerste slaapkamer:	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten, wachtbuis TV.
Per bijkomende slaapkamer:	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten.
Hal appartement:	1 lichtpunt, 2 bedieningen.
Badkamer:	2 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten.
WC:	1 lichtpunt, 1 bediening.
Berging/CV:	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact; 1 stopcontact wasmachine; 1 stopcontact droogkast; 1 stopcontact voor stookketel; 1 verdeelbord voor zekeringen.
Woonkamer:	2 lichtpunten, 2 bedieningen, wachtbuis thermostaat, 5 stopcontacten; wachtbuis TV; wachtbuis telefoon.
Keuken:	2 lichtpunten (1 onder de bovenkasten), 1 bediening; 2 x 2 stopcontacten; 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast; 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat; 1 stopcontact vaatwasser.
Douchekamer:	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact.
Terras:	1 lichtarmatuur volgens keuze architect.

## 8. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening .

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit.

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

Woonkamer / keuken	22 graden C°
Slaapkamers	18 graden C°
Badkamer/Douche	24 graden C°
Nachthal	18 graden C°

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

#### 9. ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden. De ventilatie is mechanisch en wordt centraal geregeld (bord gemene delen).

In de appartementen wordt er voorzien:

- Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- Verluchting van badkamer, wc en berging via mechanische verluchting. Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn. Luchtaanvoer via roosters of de openingsstand van de ramen.
- Aansluiting voor dampkap.

De dampkappen dienen door de koper gemotoriseerd aangekocht te zijn. Er worden afvoerkanalen voorzien via de schachten door het dak.

## **II. ALGEMEEN**

### **1. PLANNEN**

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. 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 een 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.

Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info.

### **2. CONTROLE OP UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES**

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Architectuurgroep Jo Peeters.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

### **3. NUTSVOORZIENINGEN**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen ( water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, 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/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

### **4. MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN**

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

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere 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/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor 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 enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

### **5. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS**

De wijzigingen die aan voorliggende 'korte technische beschrijving' ten verzoeken van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren. De promotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, of door de architect nodig geacht worden. Alle supplementaire werken die op schriftelijk bevel van de koper worden uitgevoerd zullen hem worden aangerekend. Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privaatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in het hem ter hand gestelde lastenboek, dan zal hij deze veranderingen bijtijds aan de promotor dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet zou worden verstoord.

Indien de promotor oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, dan zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal voor de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de uitvoering van deze supplementaire werken. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost van 20 % (twintig procent) aangerekend voor de administratie, uitvoering -en architectuurkosten. Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden alvorens één en ander wordt uitgevoerd.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren, uitgezonderd na schriftelijke toelating van de promotor.

Indien de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst uit te laten uitvoeren door de promotor en deze staat dit toe, dan zal de koper tussen 50% en 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht bij de laatste betaalschijf.

#### 6. AFSLUITINGEN / BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

#### 7. OPLEVERINGEN

##### *Opleveringsprognose*

De uiterste datum voor oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopsovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

##### *Inspectie*

Wanneer het appartement gereed is, krijgt de eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering.

##### *Oplevering*

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer en promotor. Er wordt zonodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Na oplevering en betaling van alle facturen, kan het appartement door de eigenaar betrokken worden.

#### 8. DIVERSE

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn **niet inbegrepen** in de verkoopprijs :

BTW, registratie -en notariskosten.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.