



TE KOOP

8 appartementen (74 m<sup>2</sup> tot 147 m<sup>2</sup>)  
2 kantoorruimtes (79 m<sup>2</sup> tot 119 m<sup>2</sup>)

# LASTENBOEK APPARTEMENT 1.1

## 1 ALGEMEEN

De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst met in acht name van bouwkundig en technische voorschriften, normen en specificaties.

De gegevens vermeld in huidig document hebben slechts tot doel de koper in te lichten over de bouwwerkzaamheden en bouwmaterialen.

De bouwheer kan bepaalde materialen wijzigen, met als voorwaarden dat de materialen minstens gelijkwaardig zijn aan de voorgeschreven materialen.

## 2 RUWBOUW

### 2.1 ALGEMEEN

De ruwbouw wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau en conform de Belgische normen. De plannen van de architect zijn bijgevolg indicatief.

De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen zoals bedoeld op de render (zie voorpagina).

### 2.2 RAMEN EN DEUREN

De ramen van deze residentie worden voorzien met zwarte aluminium profielen. Hierbij wordt nagestreefd dat de U waarde van het raam (profiel+glas) maximum 1,79 W/m<sup>2</sup>K bedraagt en waarbij de U waarde van het glas maximum 1,10 W/m<sup>2</sup>K bedraagt.

Om aan de EPB-eisen te voldoen worden de ramen aan de voorgevel op de tweede verdieping voorzien van elektrische screens.

### 2.3 ONDERGRONDSE PARKING EN KELDERS

Elke appartement krijgt één ondergronds parkeerplaats toegewezen. De aankoop van deze parking is verplicht en bedraagt € 20.000,00 (grondwaarde + constructiewaarde).

Er is een fietsenstalling beschikbaar voor de bewoners en een algemene containerkelder.

Tevens zijn er 5 kelderruimtes beschikbaar. Deze kan men apart aankopen (niet verplicht). De aankoop van 1 kelder bedraagt € 5.000,00 (grondwaarde + constructiewaarde).

De ondergrondse parking is voor personen bereikbaar via de personenlift of via de trap. Met een voertuig kan met de ondergrondse parking bereikt worden via een autolift. Deze hydraulische schaarheftafel wordt gebruikt om voertuigen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping te transporteren en beschikt over een hefvermogen tot 2500 kg. Doordat de lift volledig afgesloten is, kunnen personen in de wagen blijven zitten tijdens het gebruik van de lift, waarbij gebruik gemaakt wordt van het "push-to-run"-systeem.

De ondergronds parking is, zowel op gelijkvloers als in de kelder afgesloten met een automatische poort van Hörman. Deze poorten zijn afstandbediend, waarbij er één handzender per parkeerplaats is voorzien. De poort is buiten ook bedienbaar door een codeklavier.

## 2.4 TERRASSEN

Het gemeenschappelijk domein wordt voorzien van de nodige verhardingen en beplanting conform het tuinontwerp van de bouwheer.

### Terrassen gelijkvloers

De tuin wordt deels voorzien van terrastegels. De kleur en structuur van de tegels worden bepaald door de bouwheer. De rest van de tuin wordt voorzien van gras. De tuin van de appartementen worden zijdelings afgescheiden door middel van een draadafsluiting. Achteraan is er een haag voorzien als afscheiding van het achterliggend perceel.

### Terrassen verdieping

De terrassen op de eerste en tweede verdieping worden voorzien van terrastegels, waarvan de kleur en structuur worden bepaald door de bouwheer.

De terrassen worden afgebakend met een stalen leuning, waarvan de kleur en vormgeving worden bepaald door de bouwheer. Verder wordt er beplanting voorzien tussen de aanliggende terrassen op de eerste verdieping, zodat er groenschermen ontstaat.

## 3 BINNENAFWERKING

### 3.1 INKOMHAL

Het gebouw telt twee inkomhallen (één per fase). De publieke inkomhal wordt afgesloten van de traphal met een sasdeur met elektrische sluitplaat. De traphal wordt voorzien van een trap en een elektrische personenlift voor maximum 8 personen. De lift zal in gebruik gesteld worden na goedkeuring door een erkend controle organisme.

### 3.2 VLOEREN

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van een tegelvloer opgenomen. De particuliere handelswaarde van de vloertegel bedraagt 30,00 €/m<sup>2</sup> (excl. btw). De particuliere handelswaarde van de bijhorende plinten bedraagt 10,00 €/m<sup>2</sup> (excl. btw).

Bij een tijdige aankoopoptie, kan er nog een keuze gemaakt worden van de vloerbetegeling in de toonzaal, aangewezen door de bouwheer. Indien er gekozen wordt voor een vloerafwerking met een hogere handelswaarde dan standaard is voorzien, zal er een verrekening gebeuren.

### 3.3 WANDEN EN PLAFOND

Alle binnenmuren, dagkanten van ramen en plafonds worden afgewerkt met een gladde bepleistering of met gipsplaten.

In de douchekamer (tot een hoogte van 2m00) en in de toilet (tot een hoogte van 1m20) is er de levering en plaatsing van een wandtegel voorzien. Hier wordt er geen plint voorzien.

In de basisprijs van het appartement is er een wandtegel voorzien tot een particuliere handelswaarde van 25,00 €/m<sup>2</sup> (excl. btw).

Bij een tijdige aankoopoptie, kan er nog een keuze gemaakt worden van de wandbetegeling in de toonzaal, aangewezen door de bouwheer. Indien er gekozen wordt voor een muurafwerking met een hogere handelswaarde dan standaard is voorzien, zal er een verrekening gebeuren.

### 3.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie is conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. Elk appartement beschikt over een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars. De meters worden geplaatst in het respectievelijk meterlokaal in de kelder.

De installatie wordt uitgevoerd volgens aanduidingen op het elektrisch detailplan opgemaakt door onze aangestelde installateur en gekeurd door een erkend controle organisme.

Het appartement wordt uitgerust met een videofooninstallatie dewelke het appartement met zijn respectievelijke inkomhal van het gebouw verbindt.

De installatie materialen zijn van het merk Niko Original white of cream en Niko Hydro new. De materialen in de verdeelkast zijn van het merk Vynckier of Schneider. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen.

In de basisprijs is het volgende voorzien in het appartement:

Inkom	- 1 lichtpunt met 3 schakelaars - 1 inbouw stopcontact - 1 bedrukknop aan voordeur, aangesloten op videofoon
Toilet	- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
Berging	- 1 lichtpunt met 1 schakelaar - 1 inbouw stopcontacten - 1 inbouw stopcontact voor wasmachine en droogkast - 1 inbouw stopcontact voor CV en ventilatie
Leefruimte	- 2 lichtpunten met 1 schakelaar - 1 voeding thermostaat - 1 voeding videofoon - 5 inbouw stopcontacten - 1 bijkomende inbouw stopcontact - 1 tv-aansluiting - 1 data-aansluitingen
Keuken	- 1 lichtpunten met 1 schakelaar - 1 stopcontact voor fornuis - 1 inbouw stopcontact voor vaatwasser - 1 inbouw stopcontact voor koelkast - 1 inbouw stopcontact voor microgolfoven - 1 inbouw stopcontact voor dampkap - 2 inbouw stopcontacten - 2 bijkomende inbouw stopcontacten
Badkamer	- 2 lichtpunten met 1 schakelaar - 1 inbouw stopcontact
Slaapkamer 1	- 1 lichtpunt met 2 schakelaars - 3 inbouw stopcontacten - 1 tv-aansluiting - 1 data-aansluiting
Slaapkamer 2	- 1 lichtpunt met 1 schakelaar - 3 inbouw stopcontacten - 1 data-aansluiting
Terras	- 1 lichtpunt met 1 schakelaar - 1 opbouw stopcontact

Bij een tijdige aankoopoptie, kunnen er nog wijzigingen doorgevoerd worden in het elektrisch plan, mits samenspraak met de aangesteld installateur en mits verrekening.

### 3.5 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming wordt uitgevoerd volgens het principe van individuele centrale verwarming op aardgas door middel van een condensatiewandketel van Viessmann voor de voeding van de vloerverwarming en de warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat in de leefruimte. De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal op de ondergrondse verdieping.

### 3.6 SANITAIR

De sanitaire installatie is conform de geldende voorschriften. De installatie is voorzien vanaf de tellers en omvat de levering, de plaatsing, het aansluiten en het indienststellen van de sanitaire installatie en toestellen. De aansluiting op het openbaar net is ten laste van de koper.

De toevoerleidingen voor de spoeltafel in de keuken, de lavabo in de badkamer en de douche in de badkamer zijn koud en warm. De toevoerleidingen voor de wc, het handwasbakje in de wc, de wasmachine, de gaswandketel, de vaatwasmachine zijn enkel koud. De toevoer- en afvoerleidingen voor de wasmachine zijn voorzien in de berging. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast, deze wordt verondersteld te werken met een inwendige condensaat opvangbank.

Alle sanitaire toestellen zijn van hoogwaardige kwaliteit en modern design. De aanduidingen op alle bouw- of verkoopplannen zijn louter illustratief.

De particuliere handelswaarde van de sanitaire toestellen bedraagt 3.857,10 € (incl. plaatsing, excl. btw).

In deze prijs is het volgende inbegrepen:

Douche	- Douchebak 90x90 cm
	- Douchemengkraan thermostatisch (Grohe)
	- Douchestangset
	- Douchedeur helder glas 90x195 cm
Meubel	- Onderkast met twee greeploze draaideuren (120x50cm)
	- Tablet (120x50 cm) met verzonken wastafel in kunstmarmer
	- Wastafelmengkraan
	- Kolomkast met één greeploze draaideur (35x160 cm)
	- Spiegel 120x70 cm
	- Verlichting boven spiegel
Toilet	- Hangtoilet
	o Systeemfix
	o Zitting (wit)
	o Bedieningspaneel (Geberit,wit)
	- Handwasser
	o Handwasbakje porselein wit
	o Toiletkraan

Bij een tijdige aankoopoptie, kan er nog een keuze gemaakt worden van de sanitaire toestellen in de toonzaal, aangewezen door de bouwheer. Indien er gekozen wordt voor sanitaire toestellen met een hogere handelswaarde dan standaard is voorzien, zal er een verrekening gebeuren.

### 3.7 KEUKEN

De keukenkasten en keukentoestellen zijn van hoogwaardige kwaliteit en modern design zoals hieronder afgebeeld (kleine afwijkingen zijn mogelijk). De aanduidingen op alle bouw- of verkoopplannen zijn louter illustratief. In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van een keuken met onderstaande keukentoestellen opgenomen tot een particuliere handelswaarde van € 8.333,00 (incl. levering, excl. btw en excl. afkasting).



Inbegrepen keukentoestellen:

- Ingebouwde spoelbak met eengreepsmengkraan van het merk Franke
- Decoratieve dampkapp (met koolstoffilter)
- Ingebouwde inductiekookplaat
- Ingebouwde microgolfoven met grill en warme lucht
- Ingebouwde vaatwasser, volledig geïntegreerd en 3 programma's
- Ingebouwde koelkast van 182 liter
- Bestekverdeler en afvalstelsel van 12 liter

Bij een tijdige aankoopoptie, kan er nog een keuze gemaakt worden van de keuken in de toonzaal, aangewezen door de bouwheer. Indien er gekozen wordt voor een keuken met een hogere handelswaarde dan standaard is voorzien, zal er een verrekening gebeuren.

### 3.8 BINNENSCHRIJWERKERIJ

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilder tubespaandeuren met MDF chambranten (het schilderen van de deuren en de chambranten is niet voorzien). De binnendeuren worden voorzien van een standaard inox klink. De draairichting is aangeduid op de uitvoeringsplannen.

De brandwerende schilderdeuren in de privatieve gedeelten worden wel geschilderd.

### 3.9 SCHILDERWERKEN

De schilderwerken in privatieve delen zijn niet inbegrepen.  
Deze vallen volledig ten laste van de kopers.

De gemeenschappelijke delen worden wel geschilderd.

### 3.10 EPB

Het appartement wordt voorzien van:

- Fotovoltaïsch systeem (4 zonnepanelen per appartement)
- HR+ condenserende gaswandketel van het merk Viessmann
- Verluchtingssysteem C+ van het merk Renson
- Ventilatioorosters
- Vloerverwarming

Hierdoor voldoet het appartement aan volgende eisen:

- Thermische isolatie: maximum K 40
- Energieprestatie: maximum E 60
- Netto energiebehoefte: maximum 70 kWh/m<sup>2</sup>
- Hernieuwbare energie: zonnepanelen

In geval van wijzigingen die invloed kunnen hebben op de EPB-prestaties, vallen de extra studiekosten volledig ten laste van de koper. Hierbij wordt de verantwoordelijkheid van de bouwheer ten opzichte van de EPB volledig ontheven en kan deze niet meer aansprakelijk gesteld worden indien de eisen niet meer behaald worden.

## 4 ALGEMENE BEPALINGEN

### 4.1 PLANNEN

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Alle opgegeven maten zijn bij benadering. Eventuele verschillen in afmetingen zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen en kunnen in geen geval de overeenkomst wijzigen of de eis tot schadevergoeding rechtvaardigen. De plannen zijn ter goede trouw opgemaakt door de architect, na opmeting van het terrein.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang kunnen worden uitgevoerd zonder voorafgaand akkoord van de kopers.

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, dewelke door hemzelf of de architect nodig worden geacht.

Verder behoudt de bouwheer zich het recht om de beschreven materialen en installaties, dewelke voorwerp uitmaken van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, zonder een afbreuk te doen aan de hoogwaardigheid.

Indien de kopers andere materialen wensen dan in dit lastenboek beschreven, zal dit aanleiding geven tot een verrekening van de meerprijzen. Deze wijzigingen zijn enkel toegelaten met akkoord van de bouwheer en zijn aangewezen leveranciers of installateurs.



Alvorens de gewenste wijzigingen uitgevoerd zullen worden, dient men de optie overeenkomst te hebben ondertekend en kan de aannemer een voorschot bij bestelling opvragen. Het bedrag van dit voorschot mag niet hoger zijn dan 40 % van de meerwaarde.

Indien deze overeenkomst, om welke reden ook, onderbroken wordt, kan de aannemer het voorschot op de meerwaarde inhouden of, als deze nog niet betaald is, nog opvragen.

De opleveringsdatum kan verlengd worden om de supplementaire werken uitgevoerd te krijgen, zonder enig beroep te kunnen doen op een schadevergoeding.

Het is niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf voor de oplevering. Indien dit wel gebeurt, geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Indien de koper opteert om de voorgestelde materialen niet te nemen bij de voorgestelde leveranciers of installateurs, wordt er 15 % van de verkoopprijs ingehouden bij de terugbetaling.

#### 4.2 TOEGANG OP DE WERF

De toegang tot de bouwplaats is voor iedereen ten strengste verboden, met uitzondering van:

- de aannemers en de leveranciers aangesteld door de bouwheer
- de kopers, enkel indien zij vergezeld zijn van de verkoper of de bouwheer

Hierbij vindt elk bezoek van de koper plaats op eigen risico en kan er dus geen enkel verhaal worden uitgeoefend tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval.

Verder is het ook verboden om zelf of via derden werken te laten uitvoeren op de bouwplaats vooraleer de oplevering heeft plaatsgevonden. Indien dit wel gebeurt, geldt dit als aanvaarding van de voorlopige oplevering en ontslaat dit de bouwheer van alle verdere werkzaamheden en de bijkomende verantwoordelijkheden en garanties.

#### 4.3 NUTSVOORZIENINGEN

De aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, teledistributie, telefoon, internet en riolering zijn ten koste van de koper. Hierbij dient steeds voldaan te worden aan de richtlijnen van de nutsmaatschappijen en de eisen van de bouwheer. Bijgevolg zal de bouwheer u begeleiden bij de aanvraag van deze nutsvoorzieningen.

#### 4.4 ZETTINGEN

Er kunnen krimp- en zettingsbarsten ontstaan als gevolg van zettingen van het gebouw. Hier kan de bouwheer, de architect, de ingenieur of de aannemer niet aansprakelijk voor gesteld worden. Bijgevolg kan dit geen reden zijn om de betaling uit te stellen of te weigeren.

#### 4.5 TAKSEN EN BELASTINGEN

De btw op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

#### 4.6 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De bouwheer heeft een veiligheidscoördinator, Veico Leroy te Houthalen, aangesteld dewelke de veiligheid van het bouwproject coördineert overeenkomstig de toepasbare reglementering.



#### 4.7 ARCHITECT EN INGENIEUR

In begrepen in de verkoopprijs is:

- het ereloon van de architect (Jonatan van Wijngaarde te As)
- het ereloon van de ingenieur (AB Associates te Hasselt)

Indien de koper zelf beroep op een architect of ingenieur, zijn de kosten uiteraard voor zijn rekening.

#### 4.8 OPLEVERING

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin en afval.

Vooraleer de sleutel overhandigd wordt, dient de koper het openstaand saldo te hebben betaald. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname.

De verkoopprijs is exclusief:

- Notariskosten
- Btw en registratiekosten
- Aansluitingskost nutsvoorzieningen

De beschrijving van dit lastenboek is bepalend. De aanduidingen op de plannen zijn slechts suggestief.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en wordt door beide partijen ondertekend. Hierbij verklaren beide partijen een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart eveneens dat hij grondig kennis heeft genomen van alle vermeldingen in dit document.

Dit document maakt onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

**Datum:**

**De bouwheer (verkoper)**

**De koper(s)**