

**Verkoopslastenboek–
Residentie
Slachthuisstraat 10, 3800 Sint-Truiden**

De Residentie is een nieuwbouwproject.

Het betreft het bouwen van 4 appartementen en kelder.

De appartementen:

- Zijn ontworpen langs een trappenhal met lift.
- De appartementen hebben een kwalitatieve afwerking binnen een hedendaagse architectuur
- De appartementen hebben 1 of 2 slaapkamers en een badkamer
- De appartementen zijn mogelijks af te werken volgens specifieke wensen van de koper
- Elk appartement heeft zijn eigen 'bijkomende' bergruimte
- Elk appartement heeft een voldoende groot terras op het nivo van het appartement zelf
- De appartementen hebben gemeenschappelijke berging op nivo van de kelder.
- Tevens hebben ze aparte tellerlokalen

Algemeenheden:

Architect:

Het ereloon van de architect is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventuele decoratiewerken gevraagd door de koper en toegestaan door de promotor. Hiervoor kan een supplementair ereloon aan de koper worden aangerekend.

Technische studies:

Het ereloon van de studiebureau's is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering wijziging aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de promotor. Hiervoor kan een supplementair ereloon gevraagd worden aan de koper

Stedenbouwkundige vergunning:

De vergunning werd aangevraagd op

De vergunning werd afgeleverd door de stad Sint-truiden op

Kadastrale gegevens terrein: 2^e Afdeling sectie D, nr 576

TECHNISCHE BESCHRIJVING Residentie Slachthuisstraat 15

Ruwbouw

1. Grondwerken
2. Stabiliteit en structuur
3. Riolering
4. Regenwaterrecuperatie
5. Gevels
6. Binnenmetselwerk
7. Daken
8. Buitenschrijnwerk
9. Isolaties thermisch en akoestisch

Technieken

1. Aansluitingen
2. CV
3. Sanitair installatie / toestellen
4. Elektrische installatie / toestellen
5. Brandbeveiliging
6. Ventilatie

Afwerking

1. Algemeen
2. Pleisterwerken
3. Vloerisolatie
4. Chappewerken
5. Wandafwerking
6. Vloerafwerking
7. Raamtabletten
8. Keuken
9. Badkamer
10. Binnenschrijnwerk
11. Schilderwerken
12. Liftinstallatie

Buitenaanleg

1. Terrassen

Bijzondere voorwaarden

1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen
2. Afmetingen en plannen
3. Wijzigingen
4. Klachten
5. Toegang tot de werf
6. Verzekering, risico en aansprakelijkheid
7. Erelonen architect, ingenieur, VC en EPB verslaggevers
8. Aanvaarding / Oplevering
9. Annulatie

RUWBOUW

Grondwerken

De grondwerken zijn noodzakelijk voor het wegbreken van de bestaande constructie (woning en kelder).

Bij het verwijderen van deze, is het noodzakelijk om bijkomend graafwerken uit te voeren, om de ruimte voor de kelder te voorzien.

Mogelijks zal de diepte hier de naastliggende panden overschreiden. Hiervoor zal er stabiliteitstechnisch de nodige maatregelen genomen worden, met onderschoeiingen, stutten van gebouwen enz. De overtollige grond wordt verwijderd van de werf.

Stabiliteit en structuur

Vóór aanvang van de werken, wordt een diepsondering uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, die inzicht zal verschaffen in de plaatselijke grondweerstand. De ingenieur stabiliteit zal een studie uitwerken, waar balken, kolommen, vloerplaten ed zullen gedimensioneerd worden.

Vloeren voorzien in beton, verankerd en opliggend op muren en balken in staal of beton.

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen, worden berekend door een stabiliteitsingenieur, en uitgevoerd conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's.

De welfsels hebben een dikte volgens studie ingenieur en worden d.m.v. een druklaag met wapeningsnetten aan elkaar verankerd. De onderkant van de welfsels wordt ruw uitgevoerd om het pleisterwerk beter te laten hechten. Indien de welfsels zichtbaar blijven, wordt de onderkant uiteraard glad uitgevoerd.

De kelder wordt uitgevoerd als een betonnen kelder. De binnenwanden zullen uitgevoerd worden in betonblokken, met de hand mee te voegen, tenzij de ingenieur stabiliteit en architect hier anders over beslissen.

Riolering

Alle rioleringswerken voor het verzamelen van het afvalwater en het regenwater zijn voorzien in PVC buizen (kwaliteit BENOR).

De aansluiting van de verzamelput op de openbare riolering, welke bij voorkeur onmiddellijk dient uitgevoerd samen met het aanvullen van de sleuven, is ten laste van de koper.

Het volledige systeem is uitgewerkt zodat de reukhinder van straatriolering en wc's volledig geweerd wordt, omdat de aflopen van sanitair afvalwater (lavabo's, spoelbak keuken, ...) gescheiden worden van de wc-aflopen. De nodige controle putten en reukafsluiters zijn voorzien.

Bij oplevering wordt eveneens een rioleringskeuring voorzien.

Regenwaterrecuperatie

Is hier niet van toepassing (check architect)

Gevels

De gevels bestaan uit baksteen, plaatwerk en pleisterwerk. Dit in combinatie met glazen leudingingen die de terrassen afschermen.

Alle gevels worden geïsoleerd conform de regels van de kunst en volgens de huidige wetgeving.

Alle gevelmaterialen zijn zowel esthetisch verantwoord als duurzaam.

Boven alle gevelopeningen in gemetselde gevelvlakken zullen roestwerend behandelde stalen lateien toegepast worden, die toelaten dat de spouwisolatie kan doorlopen tot aan de raam- of deuraanslag. Mogelijke uitvoeringsvarianten zijn stalen lateien in warmgewalste L- profielen of geprefabriceerde lateien in geplooid staal.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt, die het doorslaand spouwwater naar buiten afleiden via open blijvende stootvoegen.

Bij aansluitingen van vlakke dakbedekkingen tegen gevelmetselwerk, worden waterkerende slabben voorzien. De zichtbaar blijvende delen van deze slabben mogen door de kopers/bewoners niet verwijderd of ingekort worden; functionaliteit primeert op esthetiek.

Alle raam- en deurdorpels op vloerniveau en de dorpels in gemetselde gevelvlakken, worden uitgevoerd in baluwe hardsteen; raamdorpels in niet-gemetselde gevelvlakken kunnen uitgevoerd zijn in aluminium, al of niet deel uitmakend van het buitenschrijnwerk.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

Binnenmetselwerk

De binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwblokken uit gebakken aarde of cellenbetonblokken, daar waar nodig voor eventuele EPB eisen.

Het dragend metselwerk wordt opgetrokken in blokken van 14cm dikte (of 15 in geval van Cellenbeton), het niet dragend metselwerk in blokken van 9cm dikte (of 10cm in geval van cellenbeton).

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht. Er worden, daar waar nodig bijkomende cellenbetonblokken geplaatst, conform de reglementering van de EPB eisen, dit om zogenaamde koude bruggen, op te vangen.

De binnenwanden in de kelder worden uitgevoerd in betonblokken, die worden ingevoegd.

Daken

Na het aanbrengen van een hellingsbeton op de draagvloeren van platte daken en dakterrassen wordt hierop een waterdichte opbouw aangebracht, bestaande uit een damp scherm, thermische dakisolatie en een afwerkingslaag in roofing, kunststofdakbedekking, of gelijkwaardig.

Indien er koepels aanwezig zijn, zullen deze conform de wetgeving geplaatst worden. De koepels zullen een opale (niet doorzichtige) afwerking hebben, dit tegen inkijk van burens.

De afwerking gebeurt in een dakrandprofiel in aluminium, overeenkomstig de kleur van het buitenschrijnwerk.

De vierkante regenwaterafvoerbuizen zijn in zink en worden opgehangen met aangepaste beugels zichtbaar in of op het gevelvlak. Deze afvoerbuizen worden aangesloten op de huisriolering met een PVC-reductie.

Als secundaire regenwaterafvoer, ingeval van verstopping van de primaire afvoer zijn noodspuwers voorzien. Uitsteek t.o.v. het gevelvlak is minstens 50mm.

De platte daken die op de plannen aangeduid zijn als dakterras worden afgewerkt met decoratieve betontegels op tegel dragers of mortelzakjes, geplaatst op de waterdichte bedekking.

De borstweringen worden uitgevoerd in gemoffeld staal of aluminium, gecombineerd met gehard glas. De kleur en uitvoering wordt gekozen door de architect in functie van het esthetisch geheel van het gebouw.

Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden uitgevoerd in gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking, driekamersysteem, voorzien van het nodige beslag.

Alle ramen en deuren zijn voorzien van superisolerende beglazing ($1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$) en voldoen aan de nieuwe norm inzake veiligheidsglas en valbeveiliging waar nodig.

Deuren zijn voorzien van een cilinderslot, minimum een 3-puntssluiting en tochtborstel. De inkomdeur wordt voorzien van een siertrekker in inox of gemoffeld metaal.

Naargelang de EPB-vereisten m.b.t. de verplichte ventilatie, zullen bepaalde ramen voorzien worden van klepventilatioorosters, geïntegreerd bovenaan in de beglazing of minder zichtbaar gemonteerd op de bovenzijde van de raamkaders.

Isolaties thermisch en akoestisch

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en op de vloerplaat van het gelijkvloers is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvoeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden. Balkonnen of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur. Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

De scheidingswand tussen de woningen onderling wordt opgevat als dubbele wand van 2 keer 14cm met een spouw opgevuld met akoestische isolatie. Overdracht van geluiden wordt op die manier vermeden aangezien de woningen volledig van elkaar gescheiden zijn.

Alle woningen worden voorzien, zodat ze voldoen voor de EPB reglementering en de reglementeringen die op dat moment van indiening van bouwaanvraag van toepassing waren.

Aansluitingen

De aansluitkosten van de riolering zijn ten laste van de koper, alsook alle daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

De aansluitingen voor water-, gas-, telefoon, elektriciteits- en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn eveneens ten laste van de koper, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz. **Deze kosten zijn dus NIET begrepen in de verkoopprijs.**

CV

Centrale verwarming op aardgas met een condenserende gaswandketel met warmwatervoorziening en Vloerverwarming

De CV-wandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat (living), met dag - en nachtregeling, weersafhankelijk en hebben een sturing voor leefruimte, slaapkamers en badkamer apart.

Het totaal geïnstalleerd vermogen, het aantal en de afmetingen van de radiatoren, worden door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van -10°C :

Living 22°C

Keuken 22°C

Badkamer 24°C

Slaapkamer 20°C

Op de badkamer wordt bijkomend een elektrische handdoekdroger voorzien.

Sanitaire installatie / toestellen

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor de wasmachine, vaatwasmachine, toilet en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming volgens doorstromingsprincipe. De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

Alle leidingen worden ingewerkt.

De definitieve aansluiting op het openbaar net is ten laste van de bouwheer.

App 01

Badkamer:

- 1 aansluiting voor bad of douche (warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wastafel met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

Keuken:

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

Toilet:

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

Berging:

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)
- 1 aansluiting voor uitgietsbak (warm en koud water)

Terras:

- 1 buitenkraan

App 02

App 03

App 04

Elektrische installatie / toestellen

Inbegrepen zijn de levering, plaatsing en het in dienst stellen van de elektrische installatie in het gebouw volgens de huidig geldende reglementen.

De kosten voor het binnenbrengen van kabels voor telefoon en kabeldistributie, en aansluiting op elektriciteitsnet zijn ten laste van de koper.

Al het geplaatste materiaal, met name de verdeelborden, de stopcontacten en connectoren, de schakelaars, de smeltveiligheden, de leidingen, enz... zijn nieuw en in perfecte werktoestand.

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst.

De aarding wordt conform uitgevoerd aan de vigerende wetgeving. Ze wordt door de aannemer ruwbouwwerken geplaatst op het niveau van de funderingen.

De installateur laat op eigen kosten de installatie keuren door een erkend keuringsorganisme. Het gelijkvormigheidsattest wordt aan de bouwheer overhandigd bij oplevering.

Schakelmateriaal: type NIKO original, ivoor of wit

De plaats van de stopcontacten en lichtpunten wordt vooraf overeengekomen en ter plaatse aangeduid. Er worden autonome rookmelders (op batterijen) geplaatst, volgens het decreet 08/05/2009, tegen het plafond van de hal en plafond van de overloop.

Er zijn geen armaturen inbegrepen. Elektrische opsomming conform ontwerpplannen:

ELEKTRA

App 01 - Gelijkvloers

Gang / Inkom:

- 2 lichtpunten met 3 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder
- 1 belinstallatie met verlichte naamplaat

WC:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

Leefruimte:

- 2 lichtpunten aan het plafond met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting voor telefoon
- 1 aansluiting cat 5 voor digitale tv
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 aansluiting Videofoon
- 1 rookmelder

Keukengedeelte:

- 1 lichtpunt voor indirecte verlichting boven het werkblad met 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact gaswandketel + connectie thermostaat
- 1 stopcontact ventilatie-unit

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar
- 1 voeding aansluiting verlichting van het badkamermeubel
- 2 stopcontacten naast wastafel / meubel

Slaapkamer(s):

- 1 lichtpunt aan het plafond met 2 schakelaars
- 4 stopcontacten
- 1 netwerkstopcontact in de hoofdslaapkamer

Buiten:

- 1 lichtpunt met schakelaar (achtergevel)
- 1 waterdicht stopcontact (terras gelijkvloers)

App 02

App 03

App 04

Brandbeveiliging

Zowel op het gelijkvloers in de inkomhal als op de overloop van verdieping 1 wordt een optische rookmelder voorzien volgens de wettelijke voorschriften. Tevens zullen de voorschriften in verslag van de brandweer, behorend bij de bouwvergunning gevolgd worden.

Ventilatie

De vereiste ventilatietoever-, doorvoer- en afvoerdebieten worden bepaald volgens de Belgische norm, dewelke een continue luchtcirculatie doorheen de woning van droge naar vochtige ruimtes beoogt. Bij het toegepaste ventilatiesysteem C+ wordt er verse lucht toegevoerd in de droge ruimtes (woonkamer, slaapkamers) door middel van raamventilatie-roosters en zal deze via doorgangsoopeningen of spleten met een hoogte van 1 cm onder de binnendeuren naar de zogenaamde 'natte lokalen' (keuken, badkamer, plafond) worden geleid. De mechanische afvoer gebeurt door roosters in plafond of muur, waarlangs de verontreinigde lucht via ventilatiekanalen bovendaks kan afgevoerd worden.

Continu en gecontroleerd ventileren is de enige efficiënte manier om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Bij de oplevering van de woning wordt er een bijhorend certificaat afgeleverd.

Na uitvoering van alle voorziene technieken volgens de EPB – berekening, wordt er een luchtdichtheidstest uitgevoerd. Aan de hand van deze test kan het effectief E-peil vastgesteld worden.

AFWERKING

Algemeen

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en het badkamermeubel, in de toonzalen aangewezen door de verkoper. De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd.

Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen. De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs méér. De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

Pleisterwerken

Alle muren en plafonds worden gepleisterd. Dit pleisterwerk is wit en wordt in één laag vlak uitgevoerd.

De pleisterwerken zijn behangklaar. Hieronder dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag, het afkitten van verticale en horizontale aansluitingen en het schilderen of behangen ervan.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door eventuele temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie- of uitvoeringsfout op de bouwer/verkoper, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn eigen rekening nemen. Het wordt de koper dan ook aangeraden de pleisterwerken tot één jaar na voorlopige oplevering niet af te dekken door eventuele behang- en schilderwerken, dit om eventuele opstapelingen van bouwvocht te voorkomen en de verdamping van de aanwezige stoffen toe te laten, alsook de uitwerking van voornoemde zettingsscheurtjes.

Vloerisolatie

Akoestische vloerisolatie. Ter hoogte van de appartementen wordt een thermische / akoestische mat geplaatst.

Chappewerken

De vloeren worden voorzien van een cementgebonden dekvloer, met een dikte conform de uitvoeringsplannen. Deze vloer wordt aangebracht op de thermische en akoestische mat. Alle aansluitingen bij opgaande muren worden gescheiden van de dekvloer met een akoestische band, voor de mogelijke uitzetting van de vloer. Deze randisolatie wordt na het plaatsen van de vloerbedekking zelf weggesneden.

Wandafwerking

Wandtegels voorzien in badkamer en keuken. Deze kunnen gekozen worden bij **Impermo te Sint-Truiden**.

Wandtegels: 25€/m2 handelswaarde

Badkamer: 6,0m² is voorzien aan lavabo en douche

Keuken: 2,0m² is voorzien tussen werktablet en bovenkasten

De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 10 cm en de grootste zijde niet groter dan 35 cm, indien dit niet zo is, kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Vloerafwerking

De promotor voorziet de plaatsing van de vloeren, plinten en wandtegels. De prijzen 'handelswaarde' hieronder vermeld zijn materiaalprijzen, inclusief levering en BTW. Deze kunnen gekozen worden bij **Impermo te Sint-Truiden**.

Inkormal, wc, living, keuken, badkamer en berging

Tegelvloeren: 30 €/m² handelswaarde

Keramische plint: 8 €/lm handelswaarde

Keramische plinten worden verzaagd uit de tegels

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten en gerespecteerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De vloeren worden geplaatst met een cementlijm rechtstreeks op de cementchappe. De voegen worden ingewassen in een grijze kleur, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten.

De chapper plaatst tegen alle muren een randisolatie om alzo de uitzetting van de vloeren mogelijk te maken en scheurvorming te vermijden. De plinten worden om die reden zwevend van de vloer geplaatst, de aansluiting ervan wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die in principe kleurloos is.

Slaapkamers, nachthal

Laminaat parket of Keramische tegels : 30 €/m² handelswaarde

Houten plinten: 8 €/lm handelswaarde

De laminaat wordt losliggend geplaatst op de cementchappe.

Indien gewenst kan er een prijsop offerte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits een supplement van 6,00 €/m².

De dakterrassen van de woningen worden afgewerkt in betontegels

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een profiel in aluminium of gelijkwaardig onder de deur ingewerkt. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de verkoper en de architect nooit in, voor eventuele scheurvorming in de vloer.

Raamtabletten

Raamtabletten worden voorzien in watervaste mdf, nadien te schilderen door koper.

Keuken

Er wordt een volledig ingerichte keuken voorzien met kwaliteitsmaterialen en toestellen.

Bij de keukenleverancier zal er een aangepast keukenplan worden uitgewerkt op basis van de voorziene handelswaarde. De aannemer van de keuken is **Grammen-Lux te Sint-Truiden**.
Particuliere handelswaarde voor de keuken: **6.500 € btw inclusief**.
Opmeting, levering en plaatsing van de keuken en de toestellen zijn inbegrepen in de prijs.

Badkamer

Er wordt een volledig ingerichte badkamer voorzien met kwaliteitsmaterialen en toestellen. Bij de leverancier zal er een aangepast badkamerplan worden uitgewerkt op basis van de voorziene handelswaarde. De elementen voor de badkamer kunnen gekozen worden bij **VanMarcke**.

Particuliere handelswaarde voor de badkamer: **4.050,00 € btw inclusief**.
Opmeting, levering en plaatsing van de keuken en de toestellen zijn inbegrepen in de prijs.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting en standaard deurbeslag en klink in inoxlook. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect. De deuren zijn voorzien voor een budget van 250€ incl btw./per binnendeur.

De aannemer voor de binnendeuren is **Stevens Houttechniek te Sint-Truiden**.

De deuren voorzien als inkomdeur van het appartement zijn inbraakwerende deuren Rf 30, voorzien van een meerpuntssluiting. De inkomdeur wordt aan de buitenzijde afgelakt volgens kleurkeuze van de architect. Deze wordt voorzien van een kruk aan de binnenzijde van een vaste knop aan de buitenzijde.

Er worden geen gordijnkasten voorzien.

Schilderwerken

Schilderen van appartementen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.
Schilderen van gemeenschappelijke delen worden wel voorzien, behalve de kelder.

BUITENAANLEG

Terrassen

Terrassen op gelijkvloers en verdieping worden voorzien in grijze betondallen, 30*30cm.
De verharding en beplanting/gazon op de gelijkvloerse verdieping zullen aangelegd worden conform richtlijnen van de architect

Terrassen die zich op de verdieping bevinden worden voorzien van tegels op tegeldragers.

Bijzondere voorwaarden

Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden.

Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum.

De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde partij laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde partij laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

Afmetingen en plannen

De bruto-oppervlakte van de woningen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur.

De oppervlakte van wanden en installatieschachten behoren tot de bruto-oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20^{ste}, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel. De plannen zijn louter een visueel aangeven van de eventuele mogelijkheden.

Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggende 'Korte Technische Beschrijving' ten verzoeken van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd- gevel-, en steunmuren. De bouwpromotor/verkoper behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

Het is de koper verboden, voor de oplevering van hele aangekochte goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen.

Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangstname de woning.

Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

Verzekering – risico – aansprakelijkheid

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de koper bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de koper vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering.

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, 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 een aangestelde door de koper, dus andere dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier.

Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

Aanvaarding / oplevering

De woningen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval. De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van de woning, uitvoeren van de schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezitname van dit eigendom.

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald.

Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

Annulatie

Bij annulatie van contractueel voorziene werken wordt een forfaitaire schadevergoeding aangerekend van 25% op het bedrag van de geannuleerde werken.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 03 juli 2017.

De beschreven afwerking in dit lastenboek heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld

Voor akkoord,

Voor akkoord,

de verkoper

de koper,