

# Maison Invest bv

Stelt voor:

## De Schrans

Schransstraat  
2560 Nijlen

Maison Invest bv  
Breugelhoevestraat 86  
2560 Nijlen  
BE0.568.684.967

# Lastenboek

Opgemaakt  
Volgens goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning met referentie:  
OMV\_2024018899

## Voorwoord

De gegevens vermeld in dit huidige document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen in een begrijpelijke taal.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de bouwaanvraag met datum 4 maart 2024.

De promotor verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen met de nodige keuringslabels naargelang het toepassingsgebied.

De promotor behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen aan deze samenvattende technische beschrijving na datum weergegeven op de laatste bladzijde.

## 1. Algemeenheden

### 1.1. Realisatie

De woning wordt verkocht volgens de plannen van de architect, volgens het lastenboek en volgens de regels van de professionele uitvoering der werken. De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief.

### 1.2. Plannen

Het plan is opgemaakt door de architect na opmeting door een erkend landmeter. Deze zijn door de architect ter goeder trouw opgemaakt. Afmetingen op de plannen zijn louter indicatief te beschouwen en kunnen licht afwijken. In geen geval kunnen kopers zich op deze afwijking beroepen om een vordering tot schadeloosstelling in te dienen of tot het verbreken van het contract. Maatwijzigingen op de plannen zijn altijd mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de koper.

### 1.3. Werfbezoek

Omwille van veiligheidsredenen is de werf verboden toegang voor alle kopers en kandidaat kopers. Er kan een begeleid bezoek aangevraagd worden aan de bouwpromotor die in overleg met de veiligheidscoördinator het tijdstip en de toegankelijkheid zal bepalen.

De bouwpromotor is niet verantwoordelijk voor een ongeval op de werf tijdens een bezoek. De koper is volledig verantwoordelijk voor zijn eigen veiligheid.

### 1.4. In bezit neming

De koper zal pas eigenaar zijn van zijn woning na volledige betaling van:

- De constructie
- 21% btw op de constructie
- De grondwaarde
- Registratie op de grondwaarde
- Notariskosten.
- Meerwerken aangevraagd en goedgekeurd door de koper. De meerwerken worden betaald bij goedkeuring van de offerte of voor de voorlopige oplevering.
- Algemene kosten, dwz. kosten voor het aansluiten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, tv...), keuringen, verslagen, verzekeringen, kosten landmeter, epb,... alle kosten die geen betrekking hebben tot de opbouw en afwerking van het woning, deze worden door de bouwpromotor voorgeschoten en verhoogd met een coëfficiënt van 15%. Deze kosten moeten uiterlijk 10 dagen voor het verlijden van de akte betaald worden of voor de voorlopige oplevering bij 'Wet Breyné'. Na het ontvangen van de gelden op de rekening zal de sleuteloverdracht gebeuren.

### 1.5. Veiligheidscoördinatie

Een veiligheidscoördinator wordt aangesteld door de bouwpromotor. Zijn verslagen zullen terug te vinden zijn in het postinterventiedossier dat uiterlijk 6 maanden na de definitieve oplevering aan de koper bezorgd wordt.

### 1.6. E-peil

Er wordt een erkend epb-verslaggever door de bouwpromotor aangesteld. Uiterlijk 6 maanden na het verlijden van de akte of voorlopige oplevering wordt het epb-attest aan de koper bezorgd.

### 1.7. Ventilatie

Er wordt een erkend ventilatieverslaggever aangesteld door de bouwpromotor welke een ventilatieverslag zal afleveren aangaande het vereiste E-peil te behalen.

### 1.8. Akoestiek

De woning zal qua akoestische isolatie voldoen aan de norm "type normaal akoestisch comfort". De binnendeuren van de woning kunnen niet voldoen aan de eis normaal akoestisch omdat voldaan moet worden aan de vooropgestelde ventilatie-eis.

### 1.9. Aanbevelingen

Bij nieuwbouw kunnen er zich lichte, algemene of gedeeltelijke zet- en krimpbeurtjes manifesteren ten gevolge van het lichte uitzetten en/of krimpen in bv. gewapend beton of metselwerk.

Dit wordt veroorzaakt door droging, spanningen, temperatuurschommelingen, e.d.

Eveneens kunnen er zich, waar verschillende materialen tegen elkaar aansluiten, gelijkaardige zet- en krimp-scheuren zich voordoen, ten gevolge van verschil in uitzettingscoëfficiënten.

Bijvoorbeeld: aansluitingen van niet-dragende wanden tegen betonwanden of aansluiting van hout tegen beton of metselwerk.

Deze zaken zijn inherent verbonden aan de natuur van het bouwen en dus onvermijdelijk.

Voor deze krimp- en zetscheuren, noch voor de schade ten gevolge van dergelijke zetscheuren, kan noch de promotor, noch de architect of ingenieur aansprakelijk worden gesteld.

Te snel behangen en/of schilderen, zonder voldoende uitdroging, kan schade berokkenen aan uw behangpapier of schilderwerk. De huidige bezettingsproducten en binnenmuren in gipsblokken maken een mooie afwerking mogelijk, maar zijn zeer poreus. Een goede fixeer laag is noodzakelijk. Vraag raad aan uw schilder.

Alle muren en plafonds worden afgewerkt 'klaar voor de schilder'. Dit wil zeggen dat plamuur- en schuurwerken nog (door de schilder) dienen uitgevoerd te worden.

Tijdens de ruwbouwwerken worden ettelijke honderden liters water gebruikt. Samen met het hemelwater zorgt dit voor veel water in de constructiedelen dat moet uitdrogen. De huidige isolatietechnieken kunnen o.a. door gebrek aan voldoende ventilatie en verwarming, de oorzaak zijn van condensatieverschijnselen. De koper dient dus goed te ventileren en te verwarmen teneinde de uitdroging te bevorderen en condensatie te vermijden. Om deze redenen verdient het aanbeveling voor de koper om niet te snel tot definitieve schilder- en/of behangwerken over te gaan.

Indien gewenst en om de datum van oplevering niet in gedrang te laten komen kan de bouwpromotor ervoor kiezen om bouwdrogers te plaatsen zodoende de planning tot plaatsing binnen schrijnwerk, keukens en sanitair niet in gedrang komt. Deze kost zal indien nodig doorgerekend worden aan de koper.

#### 1.10. Verzekeringen

De promotor zorgt voor een "alle bouwplaats risico's" (ABR) verzekeringspolis en een verzekering 10-jarige aansprakelijkheid. Deze kost wordt mee opgenomen in de algemene kosten zoals reeds eerder vermeld.

Vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve kavel draagt de koper het risico en staan zij in voor het afsluiten van de noodzakelijke polissen. De bouwpromotor zijn polis van bouwplaats risico's houdt op na de voorlopige oplevering.

#### 1.11. Klantenbegeleiding

Om de koper de mogelijkheid te geven de woning naar eigen smaak af te werken, worden voor de vloer- en wandafwerking, sanitaire toestellen, en keukens, budgetten opgegeven. Deze budgetten zijn besteedbaar voor eigen individuele keuzes. Meerprijzen ten opzichte van deze budgetten worden verrekend na het goedkeuren van een offerte. Afhankelijk van de stand der werken kunnen deze wijzigingen door de koper gekozen worden.

Om alle keuzes en eventuele wijzigingen correct op te volgen voor de koper wordt voorzien in klantenbegeleiding.

De dienst klantenbegeleiding van elke leverancier stuurt de koper aan en verwerkt de definitieve keuzes op administratief, technisch en financieel gebied en fungeert als coördinator tussen de koper, de toonzalen en de bouwpromotor. De bouwpromotor stuurt de aannemers aan om de uiteindelijke keuzes van de koper in praktijk om te zetten.

Alle wijzigingen en/of keuzes dienen schriftelijk (brief/mail) bevestigd te worden aan de klantenbegeleiding van de leverancier aangeduid door de bouwpromotor. Enkel schriftelijke bevestigingen worden verwerkt. Na schriftelijke goedkeuring van de keuzes door de koper worden deze definitief verwerkt in de plannen.

Wijzigingen daarna zijn slechts mogelijk mits bijkomende meerprijs en indien de stand der voorbereiding of werken dit nog toelaat.

De koper heeft recht op 4 contactmomenten met de bouwpromotor zelf.

- Kennismakingsgesprek en bespreking indelingsplan na ondertekening van de aankoopovereenkomst.
- Werfbezoek techniekenvergadering: bespreking plaatsing elektriciteit en sanitair.
- Werfbezoek controle positie elektriciteit t(\*) en sanitaire leidingen
  - o Dit noemen we de pré-oplevering technieken
- Voorlopige oplevering met opmaak van het proces-verbaal van (voorlopige) oplevering, overhandiging van sleutels.

Bijkomende contactmomenten of extra uren klantenbegeleiding zijn mogelijk mits verrekening aan een uurloon van €65/h excl. btw.

Bij meer dan 1 facturatie adres/eigenaars zal er een extra facturatiekost aangerekend worden van €250 excl. btw per extra facturatie adres.

(\*) Dit contactmoment is niet van toepassing indien de positie van de leidingen reeds door de promotor werd vastgelegd op het ogenblik van aankoop door de klant.

1.12. Schoonmaak

Bij het beëindigen van de werken zorgt de promotor voor de opkuis van de werf en de afvoer van het bouwafval, het wegnemen van alle werfmateriaal en voor het bezemschoon opleveren de woning. Overschot van vloertegels blijven in de woning aanwezig en kunnen niet retour genomen worden.

1.13. Prijsherziening

Er zal geen prijsherziening toegepast worden.  
Prijzen in dit lastenboek zijn excl. 21% BTW.

## 2. Ruwbouwwerken wind dicht:

### 2.1. Inrichten van de bouwplaats

De bouwpromotor zorgt op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Hij heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de werfafsluiting en dit tot aan de voorlopige oplevering. Bij het beëindigen van de werken wordt dit op zijn kosten verwijderd. De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwpromotor. De definitieve straataansluitingen op water, elektriciteit, gas, riool,... van meters tot tellers, keuringen,... vallen ten laste van de koper en zullen verrekend worden in de algemene kosten zoals vermeld in punt 1.4. in bezit neming. Het verbruik ervan is ten laste van de promotor tot aan de voorlopige oplevering de woning.

### 2.2. Graafwerken

De promotor voert alle noodzakelijke graafwerken uit voor bouwputten, funderingsgleuven putten en rioleringen.

### 2.3. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd zodoende de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De fundering zal voldoende grondweerstand hebben om het gebouw op de grond te dragen. De stabiliteit van de grond is bepaald volgens een grondsondering. De fundering is berekend door een erkend ingenieursbureau. Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

### 2.4. Gewapend beton/metaalwerken

De werken in beton zullen uitgevoerd worden volgens de plannen opgemaakt door het studiebureau en rekening houdend met de Belgische normen. De betonsamenstelling wordt bepaald door een ingenieur. Volgende werken zijn voorzien in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, balken, kolommen, trappen behalve indien anders vermeld, wanden, vloerplaten in volle gewapende betonplaten, breedvloerplaten of welfsels. Eventuele betondelen, metaalconstructies, niet vermeld op het architectenplan, maar noodzakelijk volgens de stabiliteitsstudie moeten door de kopers aanvaard worden bij de voorlopige oplevering.

### 2.5. Metselwerken/gevels

Het metselwerk zal uitgevoerd worden volgens plan. De dragende buitenwanden opgetrokken in het type gevelsteen bepaald door de architect of bouwheer, geplaatst met geïsoleerde spouwmuren conform het vereiste E-peil te behalen. Binnenwanden worden opgetrokken in snelbouwsteen, ytong-, beton- of gipsblokken. Gegalvaniseerde spouwankers worden mee ingewerkt. De nodige openingen voor binnen- en buitenschrijnwerk worden voorzien van lintelen. Het paramentmetselwerk boven openingen voor het buitenschrijnwerk wordt, indien mogelijk opgevangen door L-vormige profielen in staal, al dan niet zichtbaar, kleur bepaald door de architect in samenspraak met de promotor.

### 2.6. Gevel- dak/bekleding

#### 2.6.1. Dakwerken

Daken worden uitgevoerd met een dakdichting bestaande uit verschillende lagen, nl. dampscherm, isolatie en dakpannen. De dikte van de isolatie wordt bepaald volgens een erkend EPB-verslaggever. De dakwerken worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma met een 10-jarige waarborg. Zichtbare dakafvoeren in zink worden voorzien van de nodige beugels, verbindingen- en eindstukken.

### 2.7. Dak bekleding

Dakpannen hebben een rode kleur type pottelberg of gelijkwaardig.. Dakkapellen worden bekleed met Afromosia planché of andere soort gelijke kwaliteit van hout.

### 2.8. Voegwerken

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met een homogene voegmortel bestaande uit wit zand en cement. De cement wordt uitgesmeerd met de techniek papvoegen om een landelijke sfeer te creëren. De woning krijgt hierdoor een witte gevel waardoor de façadesteen nog zichtbaar blijft. De voegen tussen het buitenschrijnwerk worden opgekit met een plastische voeg. De kleuren worden bepaald door de bouwpromotor.

### 2.9. Dorpels

Bepaalde raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, andere worden uitgevoerd in sier metselwerk. Alle zichtbare vlakken zijn geschuurd. In de woning worden geen tussendorpels voorzien.

#### 2.10. Riolering

De riolering wordt uitgevoerd met Benor- gekeurde PE of PVC buizen volgens de voorschriften opgelegd door de gemeente. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige putten zoals aangeduid op het architectenplan en volgens de bouwvergunning.

#### 2.11. Buitenschrijnwerk

Buitenramen worden uitgevoerd in aluminium van het merk Aliplast. Dit is een thermisch onderbroken 3-kamer profiel geschikt voor toepassingen waar de eisen naar akoestische en thermische isolatie groot zijn. Gepoederlakt in een de ralkleur afgestemd met de architect en de promotor. Het hoogrendementsglas is voorzien van een  $K=1.0$ . De ruiten zijn gelaagd volgens de normen. In het glas zit een zwarte kunststof afstandhouder (warm-edge). Het buitenschrijnwerk wordt langs de binnenzijde aangespoten met elastische PU-schuim, de buitenzijde wordt afgekit met elastisch voegwerk.

De ramen zijn voorzien van een ingebouwde sluiting, ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, naargelang de aanduiding op de gevelplannen.

Standaard is er geen slot voorzien op de schuiframen.

Op de ramen zit er een garantie van 25 jaar op het lakwerk!

De voordeur is in hout bepaald door de architect al dan niet gecombineerd met glas.

Glasnorm: Bij oplevering is er geen reden tot vervangen van het glas bij lichte gebreken kleiner dan 10 cm die de veiligheid of duurzaamheid van het glas niet ingedrang brengen.

#### 2.12. Isolatie

Er wordt enorm veel aandacht besteed aan de isolatie van de woningen. De laatste nieuwe isolatienormen worden gehandhaafd en opgevolgd door een erkend epb-verslaggever. Aangegeven isolatie diktes kunnen afwijken afhankelijk van de voorwaarden die opgelegd worden door de epb-verslaggever.

Vochtwerende isolatie:

Tegen het opstijgend vocht wordt er aan de basis van iedere muur vochtwerende folie geplaatst. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur- en drukweerstand. Dit wordt overal gebruikt om het gebouw perfect droog te houden. Zowel op het gelijkvloers, als de spouwmuur, onder dorpels, ramen,... Deze isolatie wordt geplaatst volgens de wettelijke normen.

- Akoestische isolatie:

De gemene muren tussen de woningen worden ontubbeld en tussen de scheidingsmuren wordt minimum 4cm isolatie geplaatst, type Party Wall.

- Thermische isolatie:

Deze voldoet aan de Vlaamse Energieprestatieregel betreffende de eisen inzake thermische isolatie van woongebouwen. Dit wordt mee opgevolgd door een erkend epb-verslaggever. Muren worden geïsoleerd met purplaten type PIR Recticel of evenwaardig.

De daken worden geïsoleerd met PUR/PIR dakisolatie of evenwaardig.

De vloeren worden geïsoleerd met polyurethaan (PUR) isolatie.

#### 2.13. Chapewerken

Het gelijkvloers en het eerste verdiep van de woning zijn van een cementgebonden dekvloer voorzien. De dikte van de chape is aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerking. Indien de keuze van de vloer tijdig door de kopers gemaakt wordt, dus voor de plaatsing van de chape, en uiteraard indien de dikte van de overblijvende chape technisch voldoende blijft, kan deze nog aangepast worden aan de dikte van de gekozen vloer, indien deze afwijkt van de standaard dikte.

De zolder wordt niet voorzien van een cementgebonden dekvloer.

#### 2.14. Rook- en verluchtungskanalen

De op het plan aangegeven schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden.

### 3. Binnen afwerking:

#### 3.1. Technische Installaties

##### 3.1.1. Sanitaire Installatie

De afvoerleidingen zijn van pvc. De koude- en warmwaterleidingen zijn in polyethyleen, van het type buis in buis en worden in de vloerisolatie/chape gelegd. De leidingen zijn aangesloten op een individuele teller voorzien met de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen,...

De installatie wordt gekeurd door Pidpa.

De toestellenlijst voor de keuring van pidpa wordt door de koper opgesteld en tijdig aan de bouwpromotor afgeleverd. Bij het niet tijdig inleveren van de documenten kan de keuring niet doorgaan en zal hier een extra keuringskost voor aangerekend worden.

In de bergingen is er een aansluiting voorzien voor de wasmachine, droogkast en uitgietbak. Alle sanitaire toestellen uitgezonderd toiletten en handenwasser zijn voorzien van warm en koud water.

In de badkamer is er een aansluiting voor zien voor een douche en dubbele wastafel. Indien er een bad wordt gekozen zal hier een extra aansluiting voor aangerekend worden.

##### 3.1.2. Regenwaerrecuperatie

Regenwaterrecuperatie zonder automatische navulling; de woning wordt aangesloten op de regenwaterput voor het gebruik van een buitenkraantje, wasmachine en het toilet.

##### 3.1.3. Ventilatie

Er werd gekozen voor het systeem C+ Renson Evo Healthbox II met Smartzone welke op de zolder geplaatst wordt. Dit in samenspraak met de architect en een erkend ventilatieverslaggever. De ventilatie gebeurt door natuurlijke luchttoevoer en een mechanische luchtafvoer. De Renson Invisivent raamroosters zijn voorzien in de droge kamers volgens het ventilatieverslag.

##### 3.1.4. Elektriciteit

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

Toebehoren zoals schakelaars en stopcontacten,... worden ingebouwd en zijn van het schommeltype in kunststof van het merk Niko of gelijkwaardig. Een buizenet voor de aansluiting van distributie is voorzien in de woonkamer. De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaar. De installatie wordt door een erkend bedrijf gekeurd. De lasten van de keuring en de plaatsing van de teller zijn ten koste van de koper zoals vermeld in punt 1.4. in bezit neming.

Een videofoon met automatische deuropener is verbonden met de inkomdeur.

Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien, enkel lichtpunten.

De volgende voorzieningen worden in principe geplaatst. Deze opsomming is indicatief, afwijkingen zijn mogelijk in functie van de feitelijke situatie:

#### Inkom

- 1 lichtpunt
- 2 wissel schakelaars
- 1 schakelaar tweepolig
- 1 belinstallatie met drukknop Niko en ding dong bel op laagspanning

#### Toilet

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar enkelpolig

#### Berging

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar enkelpolig
- 1 aansluiting wasmachine
- 1 aansluiting droogkast
- 1 inbouwstopcontact enkel
- 1 inbouwstopcontact dubbel
- 1 verdeelbord voorzien van 14 automaten en 2 verliesstroomschakelaars volgens wettelijke normen.

Bord wordt in opbouw geplaatst. Aansluiting mono fase 2p 40A

- 1 Tellerkast 25D60
- 1 keuring incl. schema en etiketten verdeelbord
- Keuken
  - 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar enkelpolig
  - 1 aansluiting vaatwasser
  - 1 aansluiting microgolf
  - 1 aansluiting overn
  - 1 aansluiting fornuis
  - 1 aansluiting dampkap
  - 2 inbouwstopcontacten enkel
  - 1 dubbel inbouwstopcontact
- Leefruimte
  - 2 lichtpunten
  - 5 schakelaars wissel
  - 1 aansluiting TV
  - 1 data aansluiting enkel
  - 5 inbouwstopcontacten enkel
  - 2 dubbel inbouwstopcontacten
  - 1 leiding thermostaat
- Terras/buiten
  - 2 lichtpunten
  - 1 stopcontact opbouw spatwaterdicht
- Nachthal
  - 1 inbouwstopcontact
  - 1 lichtpunt
  - 4 wissel schakelaars
- Toilet 1<sup>e</sup>
  - 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar enkelpolig
- Slaapkamer 1
  - 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar enkelpolig
  - 3 inbouwsopcontacten enkel
- Slaapkamer 2
  - 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar
  - 3 inbouwsopcontacten enkel
- Slaapkamer 3
  - 1 lichtpunt
  - 1 schakelaar
  - 3 inbouwsopcontacten enkel
- Badkamer
  - 1 lichtpunt
  - 1 voeding voor spiegelkast/badkamermeubel
  - 1 schakelaar tweepolig
  - 2 inbouwstopcontacten enkel
  - 1 aansluitig elektrische verwarming
- Zolder
  - 2 lichtpunten
  - 1 schakelaar enkelpolig
  - 1 aansluiting warmtepomp
  - 1 voedingskabel buiten unit warmtepomp
  - 1 aansluitig ventilatie

De gehele privaatieve elektrische inrichting kan (indien de stand van de werkten zulks toelaat) besproken en aangepast worden. Hiervoor wordt een offerte opgemaakt welke valt onder meerwerken.

### 3.1.5. Verwarming

De verwarming gebeurt door een energiezuinige warmtepomp van Daikin, type lucht/water dit om het vereiste e-peil te behalen. Er is in heel de woning vloerverwarming voorzien.

In de badkamer wordt een droog stopcontact voorzien waar de klant eventueel een handdoekdroger kan plaatsen. De handdoekdroger is niet mee in het budget voorzien. Er moet wel rekening gehouden worden dat een handdoekdroger een negatief effect heeft op het E-peil.

Het warme water voor de badkamer en keuken wordt via een ingebouwde boiler door de warmtepompinstallatie geproduceerd.

De vloerverwarming vertekt in verschillende kringen vanaf een collector.

### 3.1.6. Zonnepanelen

Er wordt een wachtbuid voorzien zodat de klant de mogelijkheid heeft om zonnepanelen te plaatsen.

Voor een wattage van 2250piek zijn er 5 panelen nodig van 450 Watt. Dit zal een gunstig effect hebben op het E-peil. Hiervoor kan er een offerte opgemaakt worden. Zonnepanelen zijn dus niet mee voorzien in de verkoopprijs.

## 3.2. Afwerking

### 3.2.1. Afwerking van Vloeren

#### 3.2.1.1. Opbouw

De vloeropbouw is als volgt: Welfsels met druklaag / gestorte betonplaat / predallen (afhankelijk van de ingenieurstudie), thermische vloerisolatie, vloerverwarming, gewapende chape, 1,5cm vloerafwerking.

De zolder heeft enkel welfsels als opbouw

Budgetten:

- Gelijkvloers, een tegelvloer, formaat 40x40 of 60x60. Handelswaarde €40/m<sup>2</sup> excl.btw.
- Eerste verdiep, hoog kwalitatieve click vinyl welke ook geschikt is voor de badkamer met een lengte van 1220mm en breedte van 180mm. Handelswaarde €42 excl.btw.

De vloer kan gekozen worden bij een leverancier aangeduid door de promotor.

De vloer en de vinyl worden gekozen bij afzonderlijke leveranciers.

De koper moet rekening houden met het volgende:

- De voorziene waarde is een minimumwaarde die gespendeerd moet worden.
- De vloer wordt geplaatst in recht verband en gekleefd op de chape
- Uitzetvoegen worden geplaatst rekening houdend met de vloerverwarming
- Budget is enkel voor vloertegels tot 60x60cm en minimum 30x30 cm dikte max 1,5cm

Voor tegels buiten dit formaat, afwijkende legpatronen, speciale voegkleuren, voegen kleiner dan 3mm, enz. zal de bouwpromotor een extra plaatsingskost aanrekenen waarvoor eerst een offerte wordt opgemaakt.

In de douche is er geen tegelvloer voorzien, hiervoor zal indien u voor inloofdouche kiest een offerte gemaakt worden.

Uw adviseur zal een hoeveelheid vloer berekenen inclusief snijverlies. Indien er een overschot is van de tegel zal deze aanwezig blijven in de woning. Deze kan niet retour gegeven worden.

Uw commercieel adviseur zal u contacteren voor het maken van een afspraak.

#### 3.2.1.2. Parket

Indien de keuze wordt gemaakt voor parket kan u hiervoor terecht bij de leverancier van de click vinyl. Enkel indien dit nog mogelijk is binnen de mate van afwerking.

### 3.2.2. Plinten:

Schilderplint standaard van 5 cm hoog in al de droge kamers handelswaarde €4,99/lm excl.btw.

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

### 3.2.3. Afwerking van de wanden

#### 3.2.3.1. Plafoneringswerken

De muren en plafonds van de woningen exclusief de zolderverdieping worden afgewerkt met een traditionele gipsbepleistering. De dagkanten aan de ramen worden bezet. Alle buitenhoeken worden op volle hoogte voorzien van hoekprofielen.

Mits plamuurwerk is al het pleisterwerk schilderklaar in heel het gebouw.

In de douche wordt er een waterkerende pleisterlaag op de wanden aangebracht.

#### 3.2.3.2. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstel van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

#### 3.2.3.3. Gyprocwerken

Daar waar nodig kunnen wanden, plafonds en schachten afgewerkt worden in gyproc of stucanet.

#### 3.2.3.4. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien.

#### 3.2.3.5. Wandtegel

Budget:

Er wordt 10m<sup>2</sup> wandtegel voorzien met een handelswaarde van €30/m<sup>2</sup> excl.btw.

Bovenstaande prijs is enkel geldig bij:

- Recht verband
- Formaat tussen 20x20cm – 25x50cm
- Dikte 1,5cm

In de douche wordt er tegen de wanden plafondhoog een waterkerende pleisterlaag of kerdi-doeck geplaatst om de natte cel waterdicht te maken.

Er wordt een aluminium profiel voor de douche voorzien.

De wandtegel wordt tevens gekozen bij de leverancier van de vloertegels.

#### 3.2.4. Venstertabletten

Venstertabletten in mdf of mee bezet tussen de dagkanten. Daar waar mogelijk wordt er tot tegen het raam gevloerd. Betreedbare tabletten worden uitgevoerd in mdf, vloer,... afhankelijk van de keuzen van de bouwpromotor.

#### 3.2.5. Binnenschrijnwerk

De woning heeft een aantal vlakke volle schilderdeuren met tubespaanvulling met een zwart beslag zonder deurslot. Deze worden in een blokkader geplaatst om een mooie strakke stijl te creëren.

De deur van de inkomhal naar de leefruimte is een glazen deur in een smeedwerk kader.

Er zijn geen kasten noch meubilair voorzien.

Indien de koper een voorkeur heeft voor een ander type deur of beslag, kan hiervoor contact opgenomen worden met de bouwpromotor.

#### 3.2.6. Trappen

De trap wordt afgewerkt in houten treden, de opkanten worden bezet.

De trap in de rechtst woning is in staal kleur kan indien de tijdsperiode dit nog toelaat gekozen worden. Standaard is de kleur zwart voorzien en het hout van het type rubberwood.

#### 3.2.7. Keuken

De op de plannen getekende keukens zijn enkel indicatief.

Detailplannen worden na keuze van de koper overgemaakt ter goedkeuring.

Standaard is er geen gas aanwezig in het woning.

Handelswaarde €15000 excl.btw. Dit budget kan u vrij invullen en is een minimumwaarde die besteed dient te worden.

Zowel keukenmeubilair als de toestellen dienen bij dezelfde leverancier aangekocht te worden.

De kopers dienen verplicht een recirculatie-dampkap te kiezen, er wordt geen afvoerbuis voor de dampkap voorzien.

De leverancier wordt aangeduid door de promotor.

Standaard zijn volgende aansluitingen voorzien: aan en afvoeren, elektrische voorziening oven, dampkap, kookvuur, vaatwasser.

#### 3.2.8. Sanitair

In de douche wordt er steeds met een volkern doucheplaat gewerkt (uw leverancier zal hier verder uitleg over verschaffen) welke mee verreken wordt in het beschikbare budget.

Indien er wordt gekozen voor een inloofdouche met vloertegels zal hier een extra plaatsingskost voor aangerekend worden.

Voor het inrichten van uw sanitaire ruimte en toilet is er een budget beschikbaar van €8600 excl.btw. Dit is een minimumwaarde die dient besteed te worden.

In de basisaankoop prijs van de woning is dus inbegrepen: levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen.

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

Indien er een keuze wordt gemaakt voor inbouwkransen zal hier een extra toeslag voor aangerekend worden afhankelijk van het gekozen artikel.

De kosten voor het bijkomende plaatsingswerk worden op voorhand door de bouwpromotor in een offerte overgemaakt aan de koper welk hij schriftelijk dient goed te keuren.

De leverancier voor het sanitair zal met u contact opnemen en een afspraak vastleggen.

### 3.2.9. Buitenomgeving

#### Terras:

Aan de achterdeur wordt een trap voorzien naar het terras.

Terras op maaiveld niveau in een combinatie van een waterdoolatende klinker

#### Tuin:

Tussen de twee woningen wordt er een zwarte draad geplaatst.

De tuin vooraan wordt voorzien van teelaarde.

De oprit wordt aangelegd in een kiezel.

## 4. Algemene verkoopvoorwaarden:

De plannen van de woningen welke aan de koper overhandigd worden dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking en maten zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteit- of technische redenen. Eventuele maataanpassingen/ wijzigingen op de plannen ten gevolge van constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn dan ook toegelaten zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in minder, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op de één of andere wijze zouden wijzigen.

Gezien de snelle evolutie van de materialenmarkt of om economische of organisatorische redenen is het aan de promotor te allen tijde toegestaan om zonder verrekening bepaalde materialen of technieken te vervangen door materialen van gelijkaardige kwaliteit. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de uitsluitende bevoegdheid van de promotor.

Er kunnen wijzigingen aan de plannen doorgevoerd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen of nutsvoorzieningsmaatschappijen.

Wijzigingen zijn gerechtvaardigd indien de promotor en/of architect menen dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren. Ook omdat de 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.

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de aannemer / bouwpromotor / architect hierover zijn akkoord geeft.

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

De in deze beschrijving voorziene budgetten dienen volledig besteed te worden. Er wordt niet voorzien in teruggave van de niet-gebruikte budgetten. Niet gebruikte budgetten kunnen ook niet overgedragen worden naar een andere post.

Bepaalde wijzigingen door de koper aangevraagd kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de oplevering.

Wijzigingen door de koper die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de algemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaand schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijziging. De offerte zal opgemaakt worden door de bouwpromotor. Na het realiseren van de wijziging is de koper verplicht het factuur te betalen volgens vervaldatum. Bij niet betaling van het factuur heeft de promotor het recht om de werken stop te zetten. Wat een termijnverlenging tot oplevering brengt. Mondelinge toezeggingen hebben geen enkele waarde zolang niet schriftelijk bekrachtigd.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwpromotor en deze staat dit toe dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden. Let wel, het niet uitvoeren dient door de koper tijdig aangevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of

meer algemene werfplanning. De eigen werken kunnen pas uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de privatieve kavel.

Indien de koper, zonder medeweten van de bouwpromotor zelf of via derden werken uitvoert aan het woning, geldt dit als de aanvaarding van de oplevering van de privatieve delen. De aannemer/bouwpromotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers.

De koper stelt de bouwpromotor/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/promotor tot hem gericht in verband met de tot stand koming van de door hem aangekochte kavel/woning. Indien er geen antwoord volgt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/bouwpromotor inzake keuze van materialen, kleuren,... om het woning verder af te werken.

In het lastenboek wordt de benaming handelswaarde gehanteerd, dwz particuliere verkoopprijs excl.btw.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het gebouw gekocht wordt met de afwerking zoals in dit bestek duidelijk beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in het bestek gehoord werd door de verkoper en ondertekend door beide partijen.

De uiterste datum voor oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare dagen. Naarmate het gebouw vordert kunnen deze worden aangegeven. Deze blijven echter onderhevig aan weerverlet.

Bij verkoop van de huidige woning / woning 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.

Wanneer het woning klaar is krijgt de koper een uitnodiging om samen met de bouwpromotor de woning/woning te inspecteren voor de voorlopige oplevering. Er wordt zonedig een lijst opgesteld met de nog uit te voeren werken. Kleine opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het woning niet storen zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Vanaf deze datum start de 10 jarige aansprakelijkheid van de bouwpromotor.

Na de oplevering en de betaling bij de notaris gebeurt de sleuteloverdracht.

## 5. Opmerkingen:

Opgemaakt te Nijlen op 9 juli 2025 in twee exemplaren.

Elke partij verklaart het lastenboek te hebben gelezen, akkoord te gaan met de inhoud en één exemplaar te hebben ontvangen. De koper en de verkoper verklaren dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Naam en handtekening koper

De bouwpromotor  
“gelezen en goedgekeurd”