

5 appartementen - Linkhoutstraat 347 Lummen

Verkoopslastenboek April 2025



0. Algemeen

0.1 Realisatie

Hulsbosch Invest BV

0.2 Architect

Architect Tom Hulsbosch

0.3 Ingenieur

Stabiliteit WT BV

0.4 EPB, ventilatie & veiligheid

Stecom BV

0.5 Sondering

BG engineering

1. Inleiding

Welkom bij **Residentie Zwart Water**, een exclusief nieuwbouwproject dat de perfecte balans biedt tussen modern comfort en de schoonheid van de omliggende natuur. Met zicht op de Zwart Water, een waterloop die uitmondt in de Demer, biedt dit project 5 exclusieve appartementen die ontworpen zijn met het oog op luxe, comfort, energie-efficiëntie (E-peil 10) en een tijdloze uitstraling.

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 3 luxe appartementen met een privétuin. Op de eerste verdieping zijn er 2 penthouses terug te vinden met een privéterras van 44m² waarvan 28m² overdekt. Elk appartement beschikt over een ruimtelijke indeling en een prachtig uitzicht op de achterliggende omgeving.

In dit verkoopslastenboek vindt u alle details over de afwerking van de appartementen.

Of u nu op zoek bent naar een appartement, een investering of een thuis, dit project biedt voor ieder wat wils.

Wij nodigen u uit om verder te bladeren en de mogelijkheden van uw toekomstige investering in Residentie Zwart Water te ontdekken.

2. Ruwbouw ondergronds

2.1. Grondstudie

Tijdens de studiefase is er een grondstudie (sondering) uitgevoerd. Deze studie bepaalt de sterkte en eigenschappen van de ondergrond. Op basis hiervan beslist de stabiliteitsingenieur het type fundering.

2.2. Grondwerken

- Uitgravingen: Bouwputten en sleuven worden gegraven waar nodig voor de aanleg van funderingen en rioleringen.
- Aanvulling: De ruimte rondom de funderingen wordt aangevuld met grond uit de uitgraving. Dit gebeurt pas na controle en voldoende verharding van de constructiedelen.
- Aardingslus: Conform het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" (AERI) wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.
- Terreinniveau: Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het juiste niveau gebracht.
- Wachtbuizen: De benodigde wachtbuizen voor nutsleidingen (elektriciteit, water, telecom, enz.) worden voorzien.

2.3. Funderingen

De funderingsvoeten worden uitgevoerd in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton. De vorm, afmetingen en samenstelling worden bepaald door het stabiliteitsplan. De uitvoering van de funderingen gebeurt volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

2.4. Riolering

- Uitvoering: Alle rioleringswerken worden gerealiseerd conform de gemeentelijke bepalingen of de voorschriften van de netbeheerder.
- Regenwaterputten: Regenwaterputten met een totale capaciteit van 35.000 liter voor het hele project. Daarnaast wordt er in de gemeenschappelijke tuinzone een wadi aangelegd conform de hemelwaterverordening.
- Locatie: De precieze plaatsing van de regenwaterput wordt door de aannemer bepaald in samenspraak met de promotor en op basis van technische studies en lokale omstandigheden.

- Doorvoeren: Tijdens de uitvoering van de funderingen worden wachtleidingen voor nutsvoorzieningen aangebracht. Deze worden waterdicht afgewerkt conform de regels der kunst.

3. Ruwbouw bovengronds

3.1. Draagstructuur

- De vloerplaten, draagvloeren en betonnen balken zoals weergegeven in de architectuurplannen dienen als indicatie. Alle afmetingen, diktes en hoogtes worden uitgevoerd in overeenstemming met de stabiliteitsstudie van het stabiliteitsbureau. Waar mogelijk worden prefab betonnen elementen gebruikt, zoals balken, lintelen, welfsels en breedvloerplaten.
- De trappen worden ter plekke gegoten in beton en afgewerkt met natuursteen tegels.
- De staalconstructies worden geplaatst conform de stabiliteitsstudie.

3.2. Binnenmuren

De binnenmuren worden opgebouwd uit snelbouwsteen, conform de gebruikelijke praktijk voor dit type project.

3.3. Gevels

3.3.1. Opbouw

De buitengevels zullen bestaan uit een binnenspouwblad (gelijk aan de binnenmuren), isolatie volgens de geldende EPB-normen, een luchtpouw en gevelmetselwerk

3.3.2. Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk wordt traditioneel uitgevoerd in wildverband, met een voegbreedte van circa 12 mm. De kleur van het gevelmetselwerk (wit, geel genuanceerd) en voegkleur wordt door de architect geselecteerd, met oog voor de gewenste uitstraling van het gebouw.

3.3.3. Waterkerende folies

Waar nodig wordt een waterdichte folie aangebracht om de gevels te beschermen tegen opstijgend vocht.

3.3.4. Dorpels

De ramen op de gelijkvloerse verdieping, die doorlopen tot de vloer, worden voorzien van dorpels in blauwe hardsteen of een gelijkwaardig

duurzaam materiaal. Alle overige dorpels worden verwezenlijkt in hoogwaardig aluminium.

3.3.5. Plaatmateriaal

Het gevelplaatwerk wordt uitgewerkt in zwart aluminium voor een moderne en verfijnde uitstraling.

3.4. Daken

De platte daken worden afgewerkt met een hoogwaardig dakdichtingsmembraan en isolatie conform de geldende EPB-normen. De dakranden worden geproduceerd in zwart aluminium of blauwedekstenen (ter hoogte van de dakterrassen). Regenwaterafvoeren en goten zijn in PVC, voorzien van een zwart aluminium kap of gelijkwaardig alternatief (ter bescherming van de afwateringssystemen).

3.5. Dakterrassen

De dakterrassen worden voorzien van keramische tegels op tegeldragers. De voorziene keramische terrastegel heeft een handelswaarde van 41 €/m² (excl. btw). De plaatsing van de standaardformaat tegels (60 x 60 cm) is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Voor tegels van kleinere of grotere formaten kunnen bijkomende plaatsingskosten gelden.

3.6. Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers worden gemaakt in een keramische tegel van 60 x 60, gelegd op stabilisé. Hier kan er geen keuze gemaakt worden van type keramische tegel. De keuze van deze tegel gebeurt door de architect.

3.7. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. De ramen zijn vast of opendraaiend, afhankelijk van de plaatsingsplannen. Alle terrassen beschikken over schuiframen voor optimaal gebruiksgemak.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van isolerend hoogrendementsglas met dubbele beglazing, in overeenstemming met de EPB-normen.

De penthouses hebben standaard elk één dakkoepel (niet opengaand). Mits een meerprijs kan een mechanische of een elektrische aansturing geïnstalleerd worden zodat deze koepel kan worden opengedaan.

3.8. Thermische vloerisolatie

De vloerisolatie wordt vervaardigd volgens de eisen van de EPB-normen, met gebruik van EPS-chape voor de nodige thermische isolatie en energie-efficiëntie van het gebouw.

3.9. Borstwering

3.9.1. Borstwering penthouses

De borstweringen van de penthouses worden uitgerust met veiligheidsbeglazing, met een minimale hoogte van 1,10 meter.

3.9.2. Scheiding dakterrassen

Voor de scheiding van de dakterrassen worden ondoorzichtige glazen panelen geplaatst, met een minimale hoogte van 1,80 meter. De panelen dragen dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk, voor een uniform en strak design.

4. Afwerking privatieve delen

4.1. Algemeen

De koper heeft de mogelijkheid om materialen te kiezen voor de afwerking van verschillende delen van het appartement, zoals vloeren, wandbekleding, inbouwkeuken, maatkasten, sanitaire toestellen en deuren. Deze keuze kan gemaakt worden in de toonzalen van door de promotor aangewezen leveranciers. De klant moet binnen 30 dagen na het verzoek van de promotor zijn beslissing doorgeven. Indien de klant deze keuze niet op tijd maakt, bepaalt de promotor de keuze van afwerking.

De hieronder vermelde handelswaarden zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leveranciers. De uitvoeringstermijnen van de afwerkingen kunnen beïnvloed worden door de gekozen materialen. Specifieke materialen zoals parket of natuursteen kunnen leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. De promotor zal tijdig informeren over verwachte vertragingen.

4.2. Vloeren

4.2.1. Chape:

Er wordt gewapende cementchape aangebracht, aangepast aan de voorziene vloerafwerkingen.

4.2.2. Keramische tegels:

- Prijs: de standaard keramische tegel heeft een handelswaarde van 40 €/m² (excl. btw). Plinten worden berekend aan 12,5 €/lm.
- Plaatsing: De plaatsing van standaardformaat tegels (60 x 60 cm) is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. Voor tegels van kleinere of grotere formaten kunnen bijkomende plaatsingskosten gelden. De vloeren worden in standaard grijs gevoegd, net zoals de verticale voegen.
- Afwerking: De bovenzijde van de plinten dient door de schilder afgekit te worden. De aansluiting tussen de vloer en de zwevende plinten wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg die kleurloos is (uitgezonderd bij parket).
- Optionele alternatieve vloeren: Indien gewenst, kunnen de volgende vloerafwerkingen gekozen worden:
 - Parket (houd er rekening mee dat parket, door zijn hoge vochtgevoeligheid, kan leiden tot een langere uitvoeringstermijn.)
 - Natuursteen, vinyl of andere alternatieven

- Ander type keramische tegel

Verlies door verwerking: Houd rekening met een verwerkingsverlies van ongeveer 10%, vooral bij grotere formaten tegels die meer snijafval kunnen veroorzaken.

4.3. Wandbetegeling

- Standaardtegels: De standaardtegels hebben een handelswaarde van 40€/m² (excl. btw).
- Douche: De bepleisterde delen van de douche worden volledig betegeld tot aan het plafond. De plaatsing van tegels in het standaardformaat van 60 x 60 cm is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. Voor kleinere of grotere formaten kunnen bijkomende plaatsingskosten gelden.
- Waterdichtheid: Alle tegels in de douche worden voorzien van een waterdichtingsdoek om een optimale waterdichtheid te garanderen.
- Toiletten: De toiletten worden standaard afgewerkt met een keramische tegel tot een hoogte van ongeveer 120 cm. Het toilet wordt uitgevoerd in dezelfde keramische tegel voor een uniform en stijlvol geheel. Stop- en hoekprofielen worden, indien nodig, gerealiseerd in aluminium voor een strakke en duurzame afwerking.

4.4. Keuken

De handelswaarde voor de keuken (incl. toestellen en plaatsing) zijn als volgt:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| - Appartement 0.1, 0.2 & 0.3: | 13.500 € (excl. btw) |
| - Penthouse 1.1 & 1.2: | 15.000 € (excl. btw) |

4.5. Badkamer en toilet

Er wordt een badkamer voorzien bestaande uit een dubbel lavabomeubel, 1 spiegel en een inloopdouche (douchebak). Het bad is standaard niet voorzien. In de toiletruimte wordt er een hangtoilet geïnstalleerd en ook een handenwasser met koud water.

De levering en plaatsing van sanitaire toestellen, meubilair, kraanwerk en toebehoren in de appartementen, zijn berekend op een handelswaarde van 7.000 euro/ excl. btw (inclusief plaatsing). Deze sanitaire toestellen kunnen herkozen worden bij de door de promotor aangeduide leverancier.

4.6. Binnenschrijnwerk

- Inkomdeur: De inkomdeur van het appartement is een vlakke tubespaan verfdeur, genageld (geverfd aan het gemeenschappelijke deel) conform de brandweerstand opgelegd door de brandweer.
- Binnendeuren: De inkomdeur en binnendeuren zijn vlakke tubespaan verfdeuren, genageld (niet geverfd) met standaard zwart beslag.
- Draairichtingen: De draairichtingen van de deuren worden bepaald door de architect. Indien gewenst, kunnen de draairichtingen aangepast worden, mits tijdige melding aan de promotor.

4.7. Beplevstering

- Bezettingswerken: De bezettingswerken worden uitgevoerd met witte gipsmortel of spuitplamuur volgens de regels van de kunst.
- Schilderklaar: De bezettingswerken omvatten geen schilderklaar afgeleverde muren en plafonds. Voorbereidende schilderwerken zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten, afschuren, en ontstoffen zijn niet ingebegrepen.
- De vals plafonds bij het overdekte terras (penthouse) en ter hoogte van de inkom bestaan uit gipskarton. Deze worden in het wit geschilderd.
- De promotor is niet verantwoordelijk voor kleine scheurtjes die te wijten zijn aan een normale zetting van het gebouw of de krimp der verschillende materialen bij droging.

4.7 Optionele extra afwerking

- Schilderwerken & kitwerken: Er zijn geen schilderwerken en kitwerken voorzien in de private appartementen. Alle voorbereidingen voor schilderwerk (schuren, plamuren, enz.) dienen door de koper zelf verzorgd te worden. De koper kan een offerte aanvragen bij de promotor voor het uitvoeren van deze werken.
- Maatkasten en meubels: De op de plannen getekende meubelen en kasten zijn niet inbegrepen en dienen louter als indicatie. Deze kunnen optioneel gekozen worden bij de leverancier van keukens.
- Gordijnen: Er zijn geen gordijnen aanwezig in de appartementen. De koper kan kiezen om gordijnen te laten maken bij een leverancier van de promotor.
- Verlichtingsarmaturen: Er zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien in de appartementen. De koper kan verlichtingsarmatuur kiezen bij een leverancier van de promotor.
- Eventuele meerprijzen worden via offertes voorgelegd.

5. Gemeenschappelijke delen

Aan de inkomdeur van het project wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd.

De vloer van de inkomhal en de gemeenschappelijke gangen bestaan uit de door de architect gekozen keramische tegel (60 x60) met bijhorende plint. De gemeenschappelijke trap wordt afgewerkt met natuursteen. De keuze van deze tegel en natuursteenafwerking gebeurt door de architect.

De wanden en plafonds worden wit geverfd. De nodige verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen en gemeenschappelijke tuin worden voorzien volgens het verlichtingsplan en worden aangestuurd via bewegingssensoren.

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen op het vlak van brandveiligheid. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden en dit volgens het verslag van de brandweer dat afgeleverd werd bij de omgevingsvergunning.

6. Technische installatie

6.1. Centrale verwarming

- De verwarming zal geïnstalleerd worden volgens het principe van een individuele warmtepomp (lucht/water) voor de voeding van de vloerverwarming, in combinatie met het warm water voor de sanitaire toestellen. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.
- De warmtepomp heeft, afhankelijk van het vermogen, een ingebouwde of naaststaande warmwaterboiler en garandeert een warm water comfort.
- Er wordt vloerverwarming voorzien in alle ruimtes van de appartementen.
- De buitenunits van de warmtepompen worden op het plat dak geplaatst volgens de regels der kunst.

6.2. Sanitaire installatie

- De appartementen zullen over een individuele watermeter van de watermaatschappij beschikken.
- De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij.
- De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen in de verkoopplannen.
- De riolering zal van het gescheiden systeem zijn.
- Regenwater wordt opgevangen en hergebruikt voor de buitenkranen, de wasmachines en de toiletten van de verschillende appartementen.

6.2.1. Toilet

- 1 Aansluiting voor hangtoilet (regenwater) en afvoer.
- 1 Aansluiting voor handwasbakje (koud water) en afvoer.

6.2.2. Badkamer

- 1 aansluiting voor de douche (warm en koud water) en afvoer.
- 2 aansluitingen voor de wastafel (warm en koud water) en afvoer.
- Bij appartement 0.2 is er een extra aansluiting voor een toilet (regenwater) en afvoer voorzien.
- De aansluitingen en afvoeren voor de ingetekende baden zijn niet standaard voorzien, maar kunnen mits meerprijs wel voorzien worden.

6.2.3. Keuken

- 1 aansluiting voor spoelbak (warm en koud water) en afvoer.
- De aansluiting voor de vaatwasser gebeurt via de spoelbak.

6.2.4. Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (regenwater) en afvoer.
- 1 extra aansluiting (stadswater)
- Nodige aansluitingen voor uw technische installatie.

6.2.5. Terras

- 1 aansluiting (regenwater)

6.3. Ventilatie

Het mechanische ventilatiesysteem type D wordt geïnstalleerd, conform de EPB-normen. Verluchtingsmonden worden voorzien van roosters. De afvoer- en toevoerschouwen worden aangelegd via het dak, of indien noodzakelijk, via geveldoorvoeren met roosters voor een esthetisch en functioneel resultaat.

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem en moeten dus een ingebouwde condensopvang hebben.

6.4. Elektrische installatie

Algemeen

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI, aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler.
- De appartementen zullen over een individuele elektriciteitsmeter (dag- en nachtmeter of enkel een dagmeter) beschikken.
- De appartementen zullen zonnepanelen hebben conform de EPB studie. Mits een meerprijs en voldoende ruimte op het dak kunnen er extra zonnepanelen voorzien worden.
- Alle leidingen worden verzonken geplaatst, tenzij anders vermeld.
- Leidingen in de tuinbergingen worden in opbouw voorzien, kleur grijs.
- Er wordt een zekeringkast in opbouw voorzien met automatische zekeringen.
- De schakelaars zijn van een gekeurd basistype, kleur wit.
- De stopcontacten zijn van een gekeurd basistype, kleur wit.
- De verlichtingsarmaturen op de terrassen worden bepaald volgens de keuze van de architect (aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van

het gebouw). Verlichtingsarmaturen in de appartementen zijn niet standaard voorzien. Maar kunnen door de promotor wel aangeboden worden als meerprijs.

- Aan de ingang van het appartementsgebouw wordt er een videofoonsinstallatie geïnstalleerd. De ontvanger van de videofoon wordt in ieder appartementen geplaatst in de woonkamer.

6.4.1. Inkomhal

- 2 enkele stopcontacten
- 2 (app 0.2), 3 (app 1.1 en app 1.2) of 4 (app 0.1 en app 0.3) lichtpunten met 2 (app 0.2) of 3 (app 0.1, app 1.1 en app 1.2) of 4 (app 0.3) schakelaars

6.4.2. Keuken

- 1 stopcontact voor kookplaat (eiland)
- 1 dubbel stopcontact (eiland)
- 1 stopcontact voor ledstrips (eiland)
- 2 dubbele stopcontacten (muur)
- 1 stopcontact voor ledstrips
- 1 stopcontact voor dampkap (indien nodig met type vuur)
- 1 stopcontact voor koelkast/diepvries
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor microgolfoven
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 3 (app 0.1, app 0.2 en app 0.3) of 4 (app 1.1 en app 1.2) lichtpunten met 2 (app 0.1, app 0.3, app 1.1 en app 1.2) of 3 (app 0.2) schakelaars

6.4.3. Woonkamer

- 1 dubbel stopcontact
- 1 driedubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting voor coax + UTP
- 1 aansluiting voor thermostaat
- 1 voor videofoonaansluiting
- 1 schakelaar voor buitenverlichting terras
- 2 lichtpunten met 2 (app 0.1, app 0.3, app 1.1 en app 1.2) of 3 (app 0.2) schakelaars (2 aparte circuits)

6.4.4. Slaapkamer 1

- 3 dubbele stopcontacten
- 1 lichtpunt met 2 schakelaars

6.4.5. Slaapkamer 2

- 3 dubbele stopcontacten
- 1 lichtpunt met 2 schakelaars

6.4.6. Slaapkamer 3 (app. 0.1)

- 2 dubbele stopcontacten
- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

6.4.7. Badkamer

- 1 (app 0.1, app 0.2 en app 0.3) of 2 (app. 1.1 en app 1.2) lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven wastafel met 1 schakelaar.
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkel stopcontact

6.4.8. Berging

- 1 branddetector
- 5 enkele stopcontacten wasmachine, droogkast, data, warmtepomp, ventilatie.
- 1 dubbel stopcontact
- 1 lichtpunt bedient met 1 schakelaar

6.4.9. Toiletruimte

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar

6.4.10. Nachthal (app 0.2)

- 1 enkel stopcontact
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars

6.4.11. Terras

- 1 waterdicht stopcontact
- 2 (app 0.1 en app 0.3) of 3 (app 0.2, app 1.3 en app 1.2) lichtpunten met 1 schakelaar

- Hier worden de verlichtingsarmatuur wel voorzien door de promotor.

6.4.12. Tuinberging

- 1 dubbel waterdicht stopcontact (opbouw)
- 1 lichpunt bedient met één schakelaar (opbouw)

6.4.13. Buitenverlichting/ gemeenschap

- Keuze ligt bij de promotor. Armaturen worden hier wel voorzien.

6.5. Lift

In het gemeenschappelijk deel is er een rolstoeltoegankelijke lift aanwezig.

7. Tuin, tuinbergingen en parkeerplaatsen

De tuin, tuinbergingen en parkeerplaatsen worden uitgevoerd conform de plannen. Dit plan is op te vragen bij de promotor. De tuinberging wordt aangelegd in dezelfde stijl als het gebouw. Plannen kunnen opgevraagd worden bij de promotor.

8. Betalingstermijnen

Het project wordt verkocht onder de wet Breyne. Verdeling grondaandeel/constructie kan opgevraagd worden bij de promotor.

- Grondaandeel dient betaald te worden bij akte.
- Constructiewaarde, in functie van de vordering van de werken:
 - 15 % na beeïndiging van de bodemplaat gelijkvloers
 - 15 % na beeïndiging van de vloerplaat eerste verdieping
 - 15 % na beeïndiging van de vloerplaat tweede verdieping
 - 10 % na beeïndiging van het gevelmetselwerk
 - 15 % na plaatsing van het buitenschrijnwerk en dakwerken
 - 10 % na plaatsing van de pleisterwerken
 - 10 % na afwerking van vloerafwerking
 - 5 % na plaatsing van keuken
 - 5 % voorlopige oplevering, voor ingebruikname en afgifte van de sleutels.

9. Algemeen bepalingen

9.1. Garanties

- Wettelijke tienjarige burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering (BA10)
- Riolering, lood- en zinkwerken 1 jaar
- Elektriciteit 1 jaar
- Binnenschrijnwerk 1 jaar
- Sanitaire toestellen 1 jaar
- Verwarming 1 jaar
- Voegwerken, dekvoegen van dekstenen, schouwen, gevels, voegen op zinken overhangbanden en cementen dekvoegen welke regelmatig onderhoud vergen, 1 jaar
- Kitwerken, 1 jaar

9.2. Belangrijke opmerkingen

9.2.1. Plannen

De plannen van de appartementen welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Wat betreft de afwerking van het appartement 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, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen (bv. kokers). 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 één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten opgenomen in de plannen dienen dan ook te worden aanzien als indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de koper te bekomen. Alle illustraties omtrent aanplanting, tuinmeubilair en tuinverlichting zijn louter illustratief en niet bindend voor de promotor.

9.2.2. Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur, de veiligheidsscöordinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De erelonen van de notaris zitten niet vervat in de verkoopprijzen.

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 aangestelden door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, de veiligheidsscoördinator en EPB-verslaggever, zijn ten financiële laste van de koper.

9.2.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, riolering) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De koper zal een forfait betalen van € 3.500 (excl. btw) aan de promotor voor de nutsvoorzieningen.

9.2.4. EPB

De appartementen voldoen aan de EPB-regelgeving conform de omgevingsvergunning. De promotor duidt een EPB-coördinator aan die ervoor zorgt dat het EPB-dossier volledig afgewerkt wordt.

9.2.5. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

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

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen:

- in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen
- of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren,
- of 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, 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 enzovoort.

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

9.2.6. Wijzingen koper

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de promotor/architect hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen (tot de voorlopige oplevering). Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de oplevering). Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van het appartement. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht wordt met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet genoteerd in de bijzondere voorwaarden van de verkoopovereenkomst en door de verkoper ondertekend. De beschrijving in de bijzondere voorwaarden van de verkoopovereenkomst is de enige uitzondering die voorrang heeft op dit lastenboek.

9.2.7. Werfbetreding – interventie van de koper

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper noch vanwege de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, elektriciteit, water, enz ... Door de ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

9.2.8. Kosten ten laste van de kandidaat-koper

In afwijking van het gemeen, doch aanvullend, recht zijn de volgende kosten ten laste van de kandidaat-koper:

- de kosten van de akte van aankoop, omvattend onder meer de registratierechten op de grondwaarde en het erelonen en kosten van de notaris;
- de btw: op de waarde van de gebouwen en op de meerwerken die de koper besteld heeft;
- de belastingen verschuldigd aan stad, provincie, gewest - in voege vanaf de dag der verlijden van de akte en die niet bepaald ten laste zijn van de promotor;
- de kosten voor de aansluiting van het gebouw voor riolering, elektriciteit, water, met een forfait van 3.500 euro (exclusief btw). (zie artikel 9.2.3 Nutsleidingen)
- De kosten in basisakte (volgens quotiteiten)

Deze kosten worden door de promotor voorgeschoten en verrekend bij de effectieve aankoop.

9.2.9. Slot

Dit lastenboek bevat 24 bladzijden en werd opgemaakt als toevoeging aan de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter indicatie. Om elk misverstand te vermijden,

gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke. Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement wordt verkocht met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)