

LASTENBOEK – VERKOOP

Nieuwbouwproject “The Campina Building” –

***12 appartementen en
1 handelsruimte.***

Inhoud:**I Algemene lastenboek met beschrijving van de bouwwerken:**

1.	Wijziging en aan de aanneming	3
2.	Taksen en rechten	3
3.	Onderaannemers	3
4.	Kwaliteit der materialen	3
5.	Gelijkwaardige materialen	3
6.	Verzekeringen	3
7.	Scheidingsmuren	4
8.	Afwerking	4
9.	Ter informatie	4
10.	Tijdig beslissen	4
11.	Wijzigingen	4
12.	Waarborgen	4
13.	Ingebruikname	4
14.	Aansluitingen	4
15.	Gemeenschappelijke delen	5
16.	Privatieve delen	5

II Algemene beschrijving der Ruwbouwwerken:

1.	Bodemonderzoek	6
2.	Stabiliteitsstudie	6
3.	Veiligheidscoördinator en EPB	6
4.	Architect	6
5.	Inrichting en ontruiming van de werf	6
6.	Dagelijks toezicht	7
7.	Bouwrijp maken v/h bouwterrein	7
8.	Inplanting van het gebouw	7

III Ruwbouwwerken:

1.	Grondwerken	8
2.	Funderingen	8
3.	Werken in gewapend beton	8
4.	Waterdichting en vochtisolatie	8
5.	Metselwerken	9
6.	Blauwe hardsteen	10
7.	Metaalwerken	10
8.	Riolering	10
9.	Daken	10
10.	Isolatie	11
11.	Buitenschrijnwerkerij	12
12.	Kelder	12

IV Afwerkingen Privatieve delen:

1.	Sanitair	13
2.	Centrale Verwarming	13
3.	Elektrische installatie	14
4.	Binnenbepleistering	15
5.	Verluchting	15
6.	Binnenschrijnwerkerij	15
7.	Keukeninrichting	16
8.	Glaswerken	16
9.	Ondervloeren en vloeren	16
10.	Wandtegels	17
11.	Raamtabletten	17
12.	Balkons en terrassen	17
13.	Schilderwerken	17
14.	Oplevering	17
15.	Opmerkingen	18
16.	Veiligheid	18
17.	Keuze van materialen	18
18.	Volmacht	18
19.	Diverse	18

V Afwerking gemeenschappelijke delen:

1.	Beplevering	19
2.	Elektriciteit en verlichting	19
3.	Maatregelen tegen brand	19
4.	Inkomhal	19
5.	Videofooninstallatie	19
6.	Trappen	19
7.	Lift	19
8.	Schilderwerken	19
9.	Kelder	19
10.	Brievenbussen	19

VI Opmerkingen:

1.	Wijzigingen	20
2.	Plannen	20
3.	Uitvoeringen door derden	20

VII Algemene voorwaarden:

1.	Voorwerp van deze verkoop	21
2.	Keuzes	21
3.	Wijzigingen	22
4.	Opleveringen	23
5.	Betalingen	23
6.	Verantwoordelijkheid	23
7.	Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijzen	23
8.	Erelonen van de architect	23
9.	Werken uitgevoerd door derden	23
10.	Plannen	23
11.	Aansprakelijkheid	24
12.	Tijdig beslissen	24
13.	Zettingen van het gebouw	24
14.	Handelswaarde	24
15.	Bruto oppervlakte	24
16.	Opkuis	24
17.	Aansluitingen	24
18.	Algemeenheden	25

HOOFDSTUK I ALGEMEEN LASTENBOEK MET BESCHRIJVING VAN DE BOUWWERKEN

• **ALGEMENE BEPALINGEN :**

1. **Wijziging van en aan de aanneming**

Verplaatsing van muren, andere materialen, binnen de grenzen van aangekochte eigendom. In geval koper wijzigingen of meerwerken vraagt, binnen de perken van zijn aangekocht lot, zal verkoper hem een geschreven staat van globale prijs laten worden voor deze meerwerken of wijzigingen, mits rechtvaardiging van hoeveelheden en eenheidsprijzen.

Deze werken kunnen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

De koper kan eventueel naar eigen keuze zijn afwerkingsmaterialen (vloertegels, wandtegels, keuken, deuren, sanitair, enz.) bepalen, in ieder geval dient zulks te gebeuren bij de door het werfbestuur aangeduide **plaatsing- en leveringsfirma's**. De waarde in min of meer zal worden verrekend door de verkoper – projectontwikkelaar of aannemer.

Bij annulering van contractueel voorzien werk is het toegestaan om het voorziene budget te gebruiken voor de meerprijzen in het kader van de gevraagde wijzigingen. Echter zal er steeds een minderwaarde worden toegepast van 25% van het te annuleren contractueel voorzien werk. Er zal geen budget/handelswaarde worden teruggestort.

2. **Taksen en rechten**

De bouwtaken op het werk, inschrijving der documenten, zijn ten laste van de verkoper projectontwikkelaar, tot de voorlopige oplevering van de privatieve kavels, tenzij anders bepaald.

3. **Onderaannemers**

De onderaannemers welke door en met de verkoper verbonden zijn, worden door de koper niet erkend in deze hoedanigheid.

Koper handelt **alleen** met de verkoper - projectontwikkelaar.

De verkoper - projectontwikkelaar behoudt echter al zijn rechten ten opzichte van de onderaannemers.

4. **Kwaliteit der materialen**

Alle materialen zijn conform BENOR keuring en zullen voldoen aan de voorwaarden beschreven in onderhavig lastenboek en zullen in het algemeen van de beste kwaliteit zijn en zonder gebreken, die de weerstand en het uitzicht ervan zouden schaden of aantasten.

5. **Gelijkwaardige materialen**

Voor de materialen aangegeven als referentie in de tekst van huidig document of aangegeven op de plannen, mogen gelijkaardige en gelijkwaardige materialen toegelaten worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk is aan de opgegeven materialen.

6. **Verzekeringen**

Gedurende de ganse duur der werken, zullen deze het voorwerp uitmaken van een verzekeringspolis voor algemene bouwplaatsrisico's (ABR polis genoemd) afgesloten door de hoofdaannemer, de onkosten van deze verzekering zijn ten laste van de verkoper.

Wanneer de aannemer op het punt staat deze polis op te zeggen, in het vooruitzicht van de beëindiging der werken, zal de verkoper – projectontwikkelaar een blokpolis afsluiten voor het ganse gebouw, zodoende dat de verkoper de aanvang van de blokpolis kan doen samenvallen met de einddatum van deze aannemer, zodanig dat het gebouw steeds verzekerd is. De kosten van deze blokpolis zullen verrekend worden aan de kopers door de verkoper.

De bezoeken die kopers op de werf doen, zonder vergezeld te zijn van verkoper – projectontwikkelaar of werfbestuur zijn verboden en doen zij op eigen verantwoordelijkheid.

7. Scheidingsmuren

Zie basisakte.

8. Afwerking

Indien er discussie bestaat over de voorziene afwerking dan heeft het lastenboek voorrang op de bouwplannen.

9. Ter informatie

De op de bouwplannen voorgestelde meubilering is enkel ten titel van inlichtingen en is uiteraard niet in de aanneming begrepen, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de individuele overeenkomst met koper.

10. Tijdig beslissen

De koper neemt tijdig de nodige beslissingen, voor de keuze van de afwerkingsmaterialen, elektriciteit, verwarming, vloeren, wandtegels, sanitair en keukeninrichting, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen.

Wanneer door het in gebreken blijven van de koper niet tijdig de beslissing genomen wordt of wijzigingen worden aangebracht die meer kosten of plaatsing- en levertijd veroorzaken, is de verkoper projectontwikkelaar gerechtigd de bouwperiode of opleveringsdatum te verlengen en de eventuele meerkosten die dit met zich meebrengen aan de gebruikelijke tarieven in rekening te brengen aan de koper. Daarenboven behoudt de verkoper-projectontwikkelaar het recht om het appartement af te werken op basis voorzien in het standaard pakket.

Alle boetes dewelke mogelijkerwijze zowel rechtstreeks als niet rechtstreekse zouden kunnen voortvloeien uit het niet tijdig nemen van de benodigde beslissingen, vallen integraal ten laste van de koper.

11. Wijzigingen

De koper is gerechtigd om wijzigingen aan te brengen aan zijn privaatieve delen mits inachtneming van volgende punten:

- Wanneer dit echter van invloed is op de door de projectontwikkelaar te leveren prestaties, is deze gerechtigd een afzonderlijke schriftelijke overeenkomst te vragen betreffende de meerkosten van de deze prestaties, voor zover de wijzigingen buiten het kader treden van de initieel voorziene werkzaamheden en de initieel vooropgestelde uitvoeringstermijn.
- De projectontwikkelaar is eventueel gerechtigd zijn verdere medewerking te ontzeggen, wanneer de wijzigingen van deze werken dermate ingrijpend zijn, dat de werken niet meer gerealiseerd kunnen worden binnen de oorspronkelijke bouwvergunning of invloed zouden hebben op de stabiliteitsstudie of uitvoeringstermijnen van de voorziene oplevering van zijn privaatief deel of het totaal project.

12. Waarborgen

Zie verkoopovereenkomst

13. Ingebruikname

Na voorlopige aanvaarding en volledige betaling incl. meerwerken zoals vermeld in verkoopovereenkomst

14. Aansluitingen

De aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door het werfbestuur op naam van de koper. De kosten van aansluitingen zijn ten laste van de koper en zullen voldaan worden rechtstreeks aan de betreffende maatschappij of via het werfbestuur.

Het betreft hier de aansluiting op: de riolering, elektriciteit, waterbedeling, telefoon, TV - kabel distributie en gas.

Om praktische redenen zullen de benodigde leveringscontracten voor energie voor het eerste jaar vastgelegd worden door de projectontwikkelaar en dit in naam en op kosten van de koper en/of vereniging van mede-eigenaars.

Het verbruik dat nodig is om de delen klaar te maken voor voorlopige oplevering, zijn ten lasten van de koper en/of vereniging van mede-eigenaars.

15. **Gemeenschappelijke delen**

- het onverdeelbaar gedeelte van de grond;
- het opmaken van de plannen van het gebouw, met uitzondering van de wijzigingen aangebracht op verzoek van de koper;
- de bouwtaks;
- het grondwerk, funderingen, buiten- en binnenmetselwerk, dakwerken, buiten- en binnenbepleistering, buiten- en binnenschrijnwerkerij; fietsenstalling
- riolering, water- en sterfputten;
- alle aan- en afvoerleidingen, verluchtingen en schouwen;
- plaatsing van tellers- gas, water, elektriciteit; met uitzondering van de aansluitkosten vanwege de nutsmaatschappijen;
- bevoering;
- installatie van sanitair, elektriciteit en verwarming;
- videofooninstallatie tot in ieder appartement;
- minuterie met verlichtingsarmaturen in gemene delen voor zowel binnen/buiten;
- rookdetectors, brandhaspels, blustoestellen, noodverlichting en brandkoepels, voorzover deze zijn voorgeschreven door de brandweer;
- binnen- en buitenschilderwerken van de gemene delen;
- gemeenschappelijke kelder voor meters van water, gas, elektriciteit;
- het aanbrengen van stoepen en voetpaden;
- verharde inrit of doorgang;
- Fietsenstalling
- brievenbussen met videofoon,
- lift, trappenhallen

16. **Privatieve delen**

- bepleisteringswerken van muren en plafond volgens plan v/d architect
- alle bevoeringen en wandtegels;
- binnenramen en deuren met metalen sluitwerk;
- sanitaire installatie en toestellen;
- verwarmingsinstallatie en toestellen;
- individuele ventilatie en schouwen;
- elektrische binneninstallatie zonder verlichtingsarmaturen;
- keukeninrichting met toestellen ;
- videofoon;
- telefoon, TV/FM leidingen in het gebouw;
- brievenbus;
- terrassen;
- individuele kelderberging;

De residentie bevat privatieve delen waarvan de eigenaar de privatieve en uitsluitende eigendom heeft, en gemeenschappelijke delen waarvan de eigendom toebehoort aan de eigenaars van de privatieve delen gezamenlijk, elk voor zijn aandeel in de 10.000ste delen, dit volgens de verdeling opgemaakt in de basisakte.

- **VOORAFGAANDE WERKEN**

1. **Bodemonderzoek**

Uitvoering & Omvang: **BG Engineering, Vliegveldlaan 90 te 3800 St. Truiden.**

Een dieptesondering op 2 à 5 punten (afhankelijk van het terrein) wordt uitgevoerd, voor rekening van de opdrachtgever, met een drukmeting van 10 Ton, door een gespecialiseerde firma en naar de stand van het grondwaterpeil. De resultaten van dit onderzoek worden door de stabiliteitsingenieur verwerkt in een stabiliteitsstudie die de aannemer gebruikt voor de bouwwerken.

2. **Stabiliteitsstudie**

Uitvoering & Omvang : **Studiebureau V2S bvba, Rootenstraat 19 bus 16 te 3600 Genk.**

De stabiliteitsstudie wordt door een door België erkend bouwkundig ingenieur opgemaakt. Indien moest blijken dat tijdens de graafwerken de grond niet beantwoordt aan de gegevens van het uit te voeren grondonderzoek, dienen de aannemer en de ingenieur de nodige maatregelen te treffen om de nieuwe toestand te verhelpen.

De architect en de aannemer zijn ertoe gehouden naar best vermogen de ingenieur in zijn opdracht te helpen, toch blijft deze enkel en alleen verantwoordelijk voor zijn berekeningen en eigen conceptie o.m. in verband met de grondweerstand. De aannemer is ertoe gehouden elk verschijnsel of afwijking onmiddellijk ter attentie van de ingenieur en architect te brengen.

3. **Veiligheidscoördinator & Energie Prestatie Binnenklimaat (EPB)**

Uitvoering & Omvang : **Steto bvba, Rodeheide 68 te 3980 Tessenderlo**

De projectontwikkelaar zal een veiligheidscoördinator aanstellen voor tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. Dit volgens het KB van 25 januari 2001, deze zal een veiligheids- en gezondheidsplan opmaken dit tijdens de ontwerp- en verwezenlijkingfase, het bijhouden van een coördinatiedagboek en het opmaken van een post - interventiedossier.

De veiligheidscoördinator zal toezicht houden op alle werkzaamheden van de hoofd- en onderaannemers en wekelijkse werkbezoeken afleggen, op of aanmerkingen aangaande de veiligheid van de werken rapporten aan de betrokken partijen.

Het post - interventiedossier en EPB zal door de veiligheidscoördinator op het einde der werken overdragen worden aan de projectontwikkelaar en deze zal op zijn beurt dit dossier overdragen aan de vereniging van mede-eigenaars van het betrokken gebouw.

4. **Architect:**

Uitvoering & Omvang: **Architect MASSarchitects Kempische Kaai 7 b5 te 3500 Hasselt**

De architect staat in voor het opmaken van de plannen, technische gegevens en het toezicht op de uitvoering tijdens de werken. Alle wijzigingen dienen zijn goedkeuring te dragen.

5. **Inrichting en ontruiming van de werf**

Uitvoering & Omvang : **Steps Ream Estate bvba, Kempische Kaai 75/0.1 te 3500 Hasselt**

De aannemer zorgt voor de nodige waarschuwingsborden en afsluitingen op de werf. Hij treft schikkingen betreffende eventuele inname van het openbaar en/of privé domein. Verder zijn voorzien: aansluiting op water en de elektriciteit voor werfgebruik, conform aan de reglementeringen van de distributiemaatschappijen.

Oppervlaktewater wordt op een correcte manier afgevoerd.

Er wordt een werkkeet geplaatst voor het droog bewaren van kleine materialen, werf personeel en voor de wekelijkse vergaderingen van het bouwteam.

De aannemer zal een werfpaneel plaatsen met zijn naam en ruimte voorzien voor architect, bouwteam, veiligheidscoördinator, verkoopkantoor, en alle rechtstreeks betrokken onderaannemers.

6. **Dagelijks toezicht**

Uitvoering & Omvang : Steps Real Estate bvba, Kempische Kaai 75/0.1 te 3500 Hasselt
De aannemer zal instaan voor het dagelijks toezicht op de bouwplaats voor wat betreft de werken door hem uitgevoerd, de prestaties van zijn werklieden en die van zijn onderaannemers. De onderaannemers staan ieder voor hun eigen ambacht, doch zijn gehouden tot goede verstandhouding en samenwerking, onder de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer. Praktisch gezien dient de aannemer permanent een verantwoordelijke werfleider ter plaatsen te hebben.

7. **Bouwrijp maken van het bouwterrein**

Uitvoering & Omvang: **Baldewijns & Co bvba, Veldstraat 170 te 3511 Kuringen**
De aannemer zal het terrein volledig afgraven en alle bouwpuin verwijderen, die zich bevinden in de bouwzone.

8. **Inplanting van het gebouw**

Uitvoering & omvang: **Tempels & Jacobs bvba, Justus Lipsiuslaan 23 te 3500 Hasselt**
De aannemer stelt zich in verbinding met de bevoegde overheid voor het bepalen van de bouwlijn. Hij bepaalt het tracé der werken, alsook de hoogtepeilen. Alles overeenkomstig de plannen en aanduidingen van de overheid.

1. Grondwerken

Onder dit artikel zijn begrepen: het uitgraven van de kelder, de funderings sleuven en de funderingsvoeten. Alles volgens de plannen en te verstrekken gegevens
De grondwerken nodig voor het aanleggen van rioleringen en onderzoekspotten enz. zijn inbegrepen in het desbetreffende artikel, alle funderingen zullen aanvangen op vaste, draagkrachtige ondergrond. Deze diepte dient ter plaatse bepaald te worden. De bodem van alle funderings sleuven dient horizontaal te worden uitgegraven. Per vergissing te diep uitgegraven delen dienen met stampbeton en niet met grond, heraangevuld. De overtollige gronden dienen van de bouwplaats te worden verwijderd dit ten laatste voor de oplevering van het eerste deel. Opm. : indien een te hoge waterstand dit vergt, zal een droogzuiginstallatie worden aangewend.

2. Funderingen

In samenspraak met het studiebureau bevoegd voor de stabiliteitsberekeningen werden verschillende grondproeven uitgevoerd. Het resultaat van deze proeven bleek zeer gunstig te zijn zodat voor de fundering geen extra moeilijkheden mogen verwacht worden.
In beton en waar nodig, gewapend beton, zoals aangeduid op de plannen en berekend door de terzake bevoegde ingenieur.

3. Werken in gewapend beton

Alle constructies in gewapend beton zullen uitgevoerd worden naar de plannen en de studies van de ingenieur van de stabiliteit.
Alle zichtbaar blijvende delen in gewapend beton zullen afgewerkt worden in materiaal door de architect te bepalen.
Onder deze voorwaarden worden uitgevoerd : alle funderingen, grondplaten, kolommen, balken, vloerdekken en plafonds.
Alle dragende delen welke omwille van de stabiliteit in gewapend beton dienen te worden uitgevoerd ingevolge de studie van de ingenieur.
Op de verdiepingen zal het gebruik van gewapend beton tot een minimum beperkt blijven.
De vloerdekken zullen uitgevoerd worden in gewapend beton, hetzij in predallen, welfsels of hetzij in betondekken ter plaatse gestort.
De wapeningen zijn berekend op een nuttig draagvermogen van 350 kg/m², uitgevoerd volgens en onder verantwoordelijkheid van de raadgevende ingenieur.

De volledige kelderwanden en vloerplaat zijn in gewapend beton. Deze kelderruimte is voorzien van de nodige verluchtingsgaten voor de statische verluchting van de kelderruimte.

4. Waterdichtingen en vochtisolatie

De kelders worden voorzien van een waterdichte vloer en wanden (waterdicht beton). Bijzondere zorg dient besteed aan de aansluiting bij randmuren, liftkokers en afvoeren. De aannemer is tien jaar aansprakelijk voor de waterdichtheid.
Balken en lateien boven vensters en deuren en de gevels worden afgedekt met polytheleenfolie of roofing die in het binnen spouwblad minimum 15 cm hoger gelegd wordt dan binnen spouwblad. Hetzelfde gebeurt waar schouwen het dak doorbreken.
Richtlijnen voor het aanbrengen van de roofing en folies in polyetheleen: aan de naden is er minstens 10 cm overlapping bij verlijming en 20 cm zonder. Onmiddellijk boven de waterdichtingen uit de spouw steekt ze min. 5 cm in het binnen spouwblad en tot aan het buitenvlak van het buiten spouwblad.

5. Metselwerken

5.1 Mortelsamenstelling

Voor de verwerking van metselwerken worden bindmiddelen verwerkt :

- Vette en hydraulische kalk
- Cement
- Zand: grof zand fijnheidsmodulus 3,40 tot 1,70
- middelmatic zand fijnheidsmodulus 1,70 tot 1,15
- fijn zand fijnheidsmodulus 1,15 tot 0,70

De verontreiniging door klei of leem mogen hoogstens 3 gewichtsprocent bedragen en de verontreiniging door humuszuur mag niet voorkomen.

Het aanmaakwater is leidingwater.

5.2. Ondergronds metselwerk

Alle zichtbare metselwerk onder de straatpas worden in betonblokken uitgevoerd, daar waar ze zichtbaar blijven worden ze na de hand opgevoegd.

Alle vlakken van dit metselwerk die in aanraking komen met de grond zullen worden afgecementeerd en geteerd.

5.3. Opgaand metselwerken - buitenmuren

Alle gevelmetselwerken worden vlak en recht uitgevoerd volgens de regels der kunst.

De buitenmuren zullen worden opgetrokken in

- snelbouwstenen in gebakken aarde en/of uit betonblokken
- spouwbreedte van 14 cm
- 120 mm thermische isolatie, zodat er een ventilatieruimte overblijft van 20mm
- gevelparament

5.4. Opgaand metselwerk - binnenmuren

De dragende binnenmuren: worden deels uitgevoerd met een isolatieblok, gebakken snelbouwstenen en in holle of volle betonblokken met nominale dikte van 9,14 of 19 cm volgens aanduidingen op de plannen of gegevens van de ingenieur en de EPB studie, welke voldoen aan de normen voor het opvangen van de respectievelijke lasten.

Indien om eender welke reden, een muurverdikking zich opdringt zal de daaruit voortvloeiende maatafwijking van de aangrenzende ruimte door de koper moeten gedoogd worden.

De niet dragende binnenmuren: als hoger vermeld, kunnen ook deels uitgevoerd worden in lichte scheidingswanden of deels in volle gipspleister blokken met tand en groefverbinding en aldus glad afgewerkt, strikt naar de normen van de fabrikant.

5.5. Opgaand metselwerk - gemeenschappelijke muren

De scheidingsmuren van de appartementen onderling en trappenhal en liftkern zullen opgetrokken worden uit twee verschillen bouwmaterialen deels in volle betonblokken en in gebakken snelbouw stenen en voorzien zijn van een contactisolatie, dit om een optimale contact- en geluidsisolatie te bekomen

5.6. Opgaand buitenmetselwerk

Binnenmuren: uit blokken van : snelbouwstenen betonblokken,of
silicaatsteen

Buitengevels: handvorm gevelstenen

5.7. Verticale kanalen

Alle kokers en verticale stijgleidingen liggen als aangeduid op de plannen. De rookkanalen worden uitgevoerd in speciaal daartoe ontwikkelde beton-, gebakken aarde elementen of metalen buizen. Bepaalde verluchtingskanalen zullen uitgevoerd worden in PVC buis (aangeduid op de plannen).

De diameters en plaatsing van deze kokers zal het onderwerp uitmaken van een studie van de leverancier van c.v. installatie.

6. Blauwe hardsteen

6.1. Dorpels :

Daar waar aangeduid op de plannen, worden uitgevoerd in eerste keuze blauwe steen, klasse B.

De zichtzijde glad geschuurd en de dorpels worden aan elke zijde 5 cm ingewerkt in het gevelmetselwerk.

Variante in profiel aangepast aan de buitenschrijnwerkerij.

6.2. Vloerafwerking inkom gemeenschap:

Deze worden uitgevoerd volgens het concept van de architect.

7. Metaalwerken

Gemetalliseerde of verzinkte kokerprofiel dikte en afmetingen volgens de stabiliteitsstudie van de ingenieur.

De balkonleuningen worden voorzien uit verzinkt en gelakt metaal. Het geheel is stevig in de terrasranden te verankeren op gepaste wijze om horizontale krachten op te vangen. Daar waar aangeduid op de plannen wordt er in een metalen omkadering raamborstwering geplaatst met verticale gelakte metalen spijlen. Variante mogelijk volgens concept van de architect.

8. Riolering

Volgens de aanduiding op de plannen.

Leidingen voor buitenrioleringen worden uitgevoerd in PVC (NBN 699) Benor gekeurd.

De regenwater afvoeren aangesloten op het rioleringsnet gebeurd met tussenplaatsing van reukafsluiters.

De ontluchting van deze leidingen wordt doorgetrokken tot boven het dak.

Alle leidingen zijn te plaatsen volgens de voorschriften van de leverende firma voor wat betreft de vormdichting en de bevestigingen van de leidingen en hulpstukken.

9. Daken

9.1 Daktoebehoren

De aannemer zal een schriftelijke tienjarige garantie afgeven aan bouwheer waarin de volgende punten zijn opgenomen:

- de volledige waterdichtheid van de dakdichting en zijn aansluitingen op andere bouwkundige onderdelen.
- de blijvende stabiliteit van de dakdichting (scheurvorming, blaasvorming).

Regenwaterafvoer via geïsoleerde dakkolken naar de afvoerbuizen. De afvoerbuizen zelf zijn voorgevelparament geplaatst volgens aanduiding op de plannen. De dakgoten zijn in zink natuurkleur.

Ter hoogte van de druiptenen en de daarbij horende geveluitsprong zal de dakconstructie gevormd worden door zinken afkleding. Een verticale zinken gootvorm zal dit dak verbinden met druiptenen.

De aansluiting van de waterdichte lagen aan de opgaande muren zal gebeuren met aangepaste wandaansluitingprofielen in aluminium.

De dakboorden worden afgewerkt in gemoffelde aluminium dakrandprofielen.

9.2. Dakbedekkingen

Normen en voorschriften:

NBN B46-101 Waterdichte bitumineuze bekleding.

De aannemer is gedurende tien jaar verantwoordelijk voor de damp- en waterdichting van het gekozen materialen.

Aan de terrassen worden uitgevoerd in beton, op het betondek wordt eerst een laag hellingsbeton aangebracht, hierop worden harde isolatieplaten in PUR/PIR aangebracht in volgende diktes:

- Dakisolatie terrassen dikte van 160mm PUR/PIR

Dewelke beantwoordt aan de EPB regelgeving.

De eigenlijke dakbedekking van het plat dak in glasvliesroofing, min 2-laagse uitvoering, zal gebeuren na het aanbrengen van de dakisolatie met een dikte van 160mm PUR/PIR/

Na de uitvoering zal de dakafdichter aan de bouwheer een door de fabrikant opgemaakt Butgb of Eutgb goedkeuringsattest afgeleveren samen met garantieverklaring van tien jaar fabriekswaargborg (zonder voorbehoud) op materiaal en arbeidsloon, wat betreft de waterdichtheid van het afdichtingsysteem.

9.3 Schouwdichtingen

Slabben in lood en zink worden geplaatst met een opleg van min 10 cm op de dakbedekking en een minimale opstand van 15 cm, ingewerkt in de horizontale voegen.

10. Isolatie.

Thermische isolatie:

Het thermisch gevel isolatiesysteem voldoet aan de vigerende "Kwaliteitseisen voor gevel isolatiesystemen".

De thermische isolatie voor de spouwmuur in PUR/PIR isolatie dikte 12cm. Uitvoering tegen de gevelvlakken en schouwmanfels.

Scheidingsmuren tussen de appartementen in mineraalwol dikte 30mm. De plaatsing wordt dermate uitgevoerd dat de platen onderling goed aansluiten

Vloerplaat

De vloerplaat op volle grond wordt geïsoleerd met Isolatie PUR-platen met een dikte van 30mm

De vloer boven de niet verwarmde ruimte – kelder wordt geïsoleerd met Isolatie PUR – platen van 30mm

De vloer boven de niet verwarmde ruimte – Trapboom worden met XPS verlijmd 50mm dik

Dakisolatie voor het hoofddak:

Conform artikel 9.2 van hoofdstuk III ruwbouwwerken.

Dakisolatie voor dakterras:

Conform artikel 9.2 van hoofdstuk III ruwbouwwerken.

Akoestische isolatie:

Er zal tussen gelijkvloers en eerste verdieping, evenals tussen de volgende verdieping onderling een akoestische vloerisolatie geplaatst worden met bijhorende randisolatie waarop een isolatie chape van min. 60 mm + een akoestische isolatie Dikte afhankelijk van de muurdikte en drukweerstand berekend door de ingenieur.

Type CDM30, CDM 33, CDM 50.

Het gebouw wordt thermisch en akoestisch geïsoleerd zodat het beantwoordt aan de geldende EPB regelgeving.

11. Buitenschrijnwerk:

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermische onderbroken profielen met een K-waarde van 1,8 W/mK in een gekleurde uitvoering volgens aanduiding van de architect. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van minimaal dubbele beglazing met een min. K-waarde van 1,1 W/m²K. en er is minimaal een draai- kipaam per ruimte voorzien. Er wordt terdege rekening gehouden met de mogelijkheid om de ramen te kunnen poetsen. De aansluiting met de muren zal afgewerkt worden met een plastische voeg.

12. Kelder:

De vloer in de ondergrondse kelder is een betonvloer.

1. Sanitair :

De aanneming omvat het leveren en plaatsen van alle nodige leidingen, buizen en apparaten, de aansluiting der toestellen op de rioolstandleidingen.

De aanvoer van water naar de appartementen wordt uitgevoerd in gegalvaniseerde of gelijkwaardige buizen uit kunststof dit naargelang de hardheid van het leidingwater. De distributie van warm en koud water in het appartement zelf wordt uitgevoerd in geïsoleerde, zacht koperen of aluminium buis type WICU of PE volgens de norm NBN P12-101 en NBN T42-009 met een diameter aangepast aan de verdeelpunten. Alle gegalvaniseerde buizen zijn daar waar zij in contact komen met de vloerconstructie geïsoleerd.

De aanneming omvat tevens de aanvraag en de keuring van het waterleidingnet. Per appartement is er een afzonderlijke teller voorzien.

Sanitaire apparaten:

Alle keramische of geëmailleerde toestellen zijn van witte kleur.

De toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet, door middel van mono conische afsluitkraantjes (type Schell).

Het warm water wordt geleverd door een eigen gas-wandgenerator per appartement.

Keuken : roestvrije spoelbak, met een ééngreepsmengkraan voor warm en koud water. (voorzien in de uitvoering van de installateur keuken)
Aankoopwaarde zie punt 7 pagina 16

Badkamer : wastafelmeubel met onderkast voorzien van spiegel en bovenverlichting enkel of dubbele lavabo in witte porselein breedte afhankelijk van type appartement, compleet met crepine, ééngreepsmengkraan en de leidingen voor deze aansluiting, spiegel.
douche uit zwaar plaatstaal of acryl met thermostatische kraan en handsproeier.
De badkamerinrichting in het appartement is naar eigen keuze.

WC: Type Sani-Bloc (hang wc) dubbele bril.
Handwastafel in witte porselein, met enkelvoudige kraan.

Berging: Aansluiting voor koud water CV, aan- en afvoer voor wasmachine.

Indien toestellen verplaatst worden of bijgevraagd of weggelaten wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de vernoemde voorzieningen.

De individuele uitrusting dient gekozen te worden bij een handelaar aangeduid door de promotor. De aankoopwaarde inclusief de plaatsing worden in een afzonderlijk lijst per type appartement aan de koper overhandigd.

De aankoopwaarde inclusief de toestellen, plaatsing en exclusief BTW is vastgesteld op 40€/m² van de verkoopbare oppervlakte van het appartement exclusief terrassen. De detail hiervan zal afzonderlijk per type appartement aan de koper overhandigd worden.

2. Centrale verwarming :

De verwarmingsinstallatie is aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw.

Alle apparatuur is van een gekend merk en wordt geplaatst door een gekwalificeerde firma, aangeduid door de projectontwikkelaar.

Er is per appartement een afzonderlijke condenserende gaswandketel voorzien voor de verwarming en dit met een warmwater distributie met gedwongen omloop.

Het warmteverdelingsnet gebeurt via de leidingen gelegen in de isolatielaag van BV in de vloer.

Deze ketel zal geplaatst worden in de berging volgens de geldende normen van de leverende gasmaatschappij, met schouwaansluiting, ingebouwde circulatie, aquastaat; buizen uit tweepijpsdistributie uit koper of PE geïsoleerde buizen met aangepaste diameter en te plaatsen in chape; een klokthermostaat geïnstalleerd in de leefruimte.

Te voorziene temperaturen bij een buitentemperatuur van - 10° C en een windsnelheid van 5 M/sec is de voorziene te bekomen binnentemperatuur:

- woonkamer 22 graden
- keuken 22 graden
- slaapkamers 20 graden
- badkamer 24 graden
- hal 18 graden

De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de CV ketel.

3. Elektrische installatie:

De elektrische installatie zal voldoen aan de wettelijke beschikkingen en reglementering van het technisch reglement en aan de voorwaarden van het algemeen lastenboek voor de binnen installatie in de particuliere woning conform aan het Algemeen Reglement op de Elektriciteitsinstallatie (A.R.E.I.) Alle materialen zijn CEBEC gekeurd.

De werken omvatten alle nodige leveringen en werken voor de volledige installatie van de leidingen voor de verdeling van de elektrische energie, bestemd voor alle elektrische toestellen.

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene mogelijke configuratie van de stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen en vermeerderen zolang de installatie nog niet is uitgevoerd.

Het wijzigen van de plaats is enkel zonder prijsconsequenties als dit binnen de nog uit te voeren termijn van de installaties is, eventuele wijzigingen buiten de reeds uitgevoerde termijn of extra plaatsingen zullen uiteraard verrekend worden in de meerprijs

Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller (230 volt – 40A), die zich in de kelder bevindt. De zekeringkast zal geplaatst worden in de berging van het appartement. De installatie is zonder inbegrip van de armaturen en lampen, uitgezonderd terras - kelderberging. De elektriciteit van de kelderberging van de eigenaar wordt aangesloten op zijn teller.

De schakelaars zijn in standaard crème kleurig en van het type tuimelschakelaars.

Woonkamer : 2 lichtpunten / 2 schakelaars
6 stopcontacten
2 UTP aansluiting met RJ-Plug voor Tel./PC
1 stopcontact TV/FM (digitaal is meerprijs)
1 voeding voor thermostaat

Videofoon : Deze zal geplaatst worden in ieder appartement en geïnstalleerd in hal of living. De hiermee verbonden videofoonverbinding bedient de deur van het portaal met een elektrisch slot.

Keuken : 1 lichtpunt / 1 schakelaar
Stopcontacten rechtstreeks naar zekeringkast voor:
- kookplaat en oven
- vaatwasser
- microgolfoven
2 stopcontacten
1 stopcontact voor dampkap
1 stopcontact voor koelkast

<u>Badkamer :</u>	1 lichtpunt / schakelaar 2 stopcontacten waarvan 1 kan omzet worden naar schakelaar 1 voeding voor badmeubel/spiegelkast
<u>WC:</u>	1 lichtpunt / schakelaar
<u>Slaapkamer 1:</u>	1 lichtpunt / 2 schakelaars 3 stopcontacten 1 UTP aansluiting met RJ-Plug voor Tel./PC 1 stopcontact TV/FM (digitaal is meerprijs)
<u>Slaapkamer 2:</u>	1 lichtpunt / 2 schakelaars 3 stopcontacten 1 UTP aansluiting met RJ-Plug voor Tel./PC 1 stopcontact TV/FM (digitaal is meerprijs)
<u>Hall:</u>	1 lichtpunt / 2 schakelaars 1 stopcontacten
<u>Terras:</u>	1 lichtpunt / schakelaar 1 HWD of opbouwstopcontact
<u>Kelderberging:</u>	1 opbouw lichtpunt /1 opbouw of HWD schakelaar : lange afstand 1 opbouw of HWD stopcontact 1 voedingskabel van appartement naar berging kelder

Indien de koper bijkomende lichtpunten of stopcontacten wenst zal er een afzonderlijke prijsop offerte opgemaakt worden door de projectontwikkelaar.

4. **Binnenbepleistering:**

Muren en plafonds worden gepleisterd volgens aanduiding op de plannen in het behangklare principe.

Plafonds worden uitgevoerd in prédallen (breed vloerplaten) of variante volgens concept van de stabiliteitsingenieur en bepleisterd. Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes door zetting van het gebouw in het plafond voorkomen. Het is dan ook aangeraden het plafond te schilderen met een elastische verf die scheuroverbruggend werkt (niet voorzien)

5. **Verluchting:**

- Er wordt een ventilatie voorzien deels via de ramen doormiddel van ventilatieroosters. Tevens is er een ventilatiesysteem voorzien van het type C – natuurlijke toevoer, mechanische afvoer en voldoet aan de energieprestatie regelgeving (EPB).
- Voor de cv ketel wordt een aangepaste schouw voorzien volgens de geldende normen van condenserende gas wandketels.
- Afvoer van de dampkap wordt aangesloten op afvoerbuizen voorzien in de gemeenschappelijke kokers.
- Droogkasten dienen voorzien te zijn van condenserende systemen er zijn geen afzonderde afvoeren voorzien, de kopers dienen hier dan ook rekening mee te houden.

6. **Binnenschrijnwerkerij**

6.1. Binnendeuren :

Binnendeuren uit vlakke standaard verfdeuren met celvulling met een kaderwerk van een goede kwaliteit, worden afgehangen op 3 paumelles, voorzien van hang- en sluitwerk.

Het budget van de binnendeuren per appartement:
340,00 euro/stuk inclusief plaatsing en BTW

6.2. Inkomdeur appartement :

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende deur (RF 30'), vlak afgewerkt. Er is een inbraakwerende deurkozijn in metaal voorzien en een aluminium klink met afdekplaat op de deur. De deur heeft een drie puntsluiting.

6.3. Kelder Bergingdeuren:

De toegangsdeuren van de individuele bergingen zijn uit vlakke verfdeuren voorzien met een celvulling, met een kaderwerk van een goede kwaliteit, worden afgehangen op 3 paumelles, voorzien van hang- en sluitwerk.

6.3. Kelder Toegangsdeuren:

De toegangsdeuren van de berging en de technische ruimte zijn brandwerende deuren (RF 30'), vlak afgewerkt, met een vochtwerend kaderwerk uit MDF 18mm, onderaan PVC afgeboord. Scharnieren Alu 4 stuks, paumelles 80x80 inclusief cilinderslot

7. Keukeninrichting :

De individuele uitrusting dient gekozen te worden bij een handelaar aangeduid door de promotor. Is standaard voorzien van volgende toestellen:

- Koelkast met of zonder vriesvak volgens keuze van de koper;
- Elektrische oven;
- Keramische kookplaat;
- Vaatwasser;
- Dampkap;
- Gootsteen met warm/koud waterkraan.

De aankoopwaarde inclusief de toestellen, de plaatsing en exclusief BTW is vastgesteld op 65€/m² van de verkoopbare oppervlakte van het appartement exclusief terrassen. De detail hiervan zal afzonderlijk per type appartement aan de koper overhandigd worden.

8. Glaswerken :

Alle ramen zijn voorzien van dubbele isolerende beglazing met minimum k-waarde: 1,1W / m²K type Super Isolerend glas. Veiligheidsglas is voorzien daar waar aangeduid op de plannen en volgens het type raam.

9. Ondervloeren en vloeren:

Op de betonnen ondergrond wordt een akoestische isolatielaag aangebracht waarop dan een chape met tegelvloer, parket, laminaatvloer, vinyl of vasttapijt wordt geplaatst naar keuze. De chapevloeren zullen niet aan de omringende muren raken en worden afgeïsoleerd door randisolatie.

Er is een chape ondervloer voorzien in alle private delen.

Vloerafwerking is voorzien in een basisdikte van +/- 10 mm in een te lijmen keramische tegels. De standaard plaatsing is voorzien in de afmetingen van 45 x 45 cm voor de tegels en niet gerecificeerd, naar eigen keuze en zijn de volgende aankoopbudgetten voorzien:

- Living, hall, keuken, WC, badkamer, berging:
35,00 euro/m² exclusief plaatsing en inclusief BTW
- Plinten:
9,00 euro/lm exclusief plaatsing en inclusief BTW
- Slaapkamers voorzien in laminaatvloeren:
42,50 euro/m² inclusief, plaatsing en BTW

Aangepaste plinten voor laminaatvloeren:
12,00 euro/lm inclusief, plaatsing en BTW

De individuele kleurkeuze dient gekozen te worden bij een handelaar aangeduid door de promotor.

Voor het plaatsen van andere specifieke eisen geldt een meerprijs, eveneens als er voor parketvloer gekozen wordt.

Inloopdouche worden niet toegelaten in vloertegels en uitsluitend in een ingewerkte douchebak met lage instap, dit om waterdichting te garanderen.

Opmerking: Indien voor parket gekozen wordt, dient er rekening gehouden met de extra droogtijd van de chape (+/- 1 week per cm voor de eerste 6 cm dikte en +/- 2 weken per verdere cm) Alle extra kosten om deze termijn in te korten zijn ten laste van de koper.

10. Wandtegels :

Wandtegels zijn naar eigen keuze en zijn de volgende aankoopbudgetten voorzien:

De individuele kleurkeuze dient gekozen te worden bij een handelaar aangeduid door de promotor.

Badkamer: Al de zichtbare wanden van de natte delen tot 1,2m boven badrand en 2m hoogte in douchruimtes zijn bekleed met wandtegels.
aankoopbudget van 35,00 euro/m² exclusief plaatsing en inclusief BTW.

Keuken: De tussenruimtes tussen onderkasten en bovenkasten is uitgevoerd in wandtegels, wordt 3 m² voorzien:
aankoopbudget van 35,00 euro/m² exclusief plaatsing en inclusief BTW.

De plaatsing is door de promotor voorzien.

Als basis voor de plaatsing is het lijmen van keramische tegels (formaat 20 x 20 tot 30 x 40 cm) op een vlakke ondergrond voorzien.

Voor het plaatsen van andere specifieke eisen geldt een meerprijs

11 Raamtabletten:

De standaard venstertabletten aan de ramen zijn voorzien in natuursteen dikte 2 cm en ze steken +/-2 cm uit t.o.v. het pleisterwerk, conform het concept van de architect.

12. Balkons en terrassen:

12.1. Balkons en terrassen worden afgewerkt in vloertegels of gladde beton.

12.2. Dakterrassen worden afgewerkt in vloertegels of gladde beton.

12.3. Metaalwerken borstwering en terrasscheiding:

De borstwering wordt opgebouwd uit verticale profielen.

Onderaan en bovenaan wordt er een horizontale regel voorzien.

Profielen bestaan uit metalen verzinkte en gemoffelde constructie.

De borstwering wordt verankerd aan het metselwerk of aan het terras.

13. Schilderwerken:

Er zijn geen schilder- en/of behangwerken voorzien in de appartementen.

14. Oplevering:

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval.

De voorlopige oplevering van het appartement gebeurt door de architect, de aannemer, verkoper en de eigenaar van het appartement. Voor de voorlopige oplevering worden ook de eventuele meer- of minderwerken afgerekend. Na algehele betaling van de afrekening en aanvaarding van de oplevering worden de sleutels aan de eigenaar overhandigd en zal de eigenaar steeds de borg vrijgeven.

De definitieve oplevering gebeurt één jaar na de voorlopige oplevering.

15. Opmerkingen:

De meerwerken gekozen door de koper bij een door de promotor aangestelde leverancier zullen rechtstreeks afgehandeld worden tussen koper en leverancier of bouwheer. Deze meerwerken dienen volledig betaald te worden door de koper voor de voorlopige oplevering van het appartement.

Alle bestellingen moeten ter ondertekening aan de bouwpromotor worden overgemaakt ter controle, de bouwpromotor geeft enkel de opdracht en goedkeuring aan de onderaannemers.

16. Veiligheid:

Door de steeds strengere veiligheidsvoorschriften mogen de kopers van de appartementen nooit zonder begeleiding van een deskundige de werf betreden. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico en zullen zij zelf alle verantwoordelijkheid dragen.

17. Keuze van materialen:

Het is zeer belangrijk dat wijzigingen en keuzes van alle beschreven materialen op tijd gebeuren. Van iedere wijziging of keuze wordt een schriftelijke bevestiging gevraagd. Na het schriftelijk akkoord van de koper worden de werken pas uitgevoerd. Opgelet ! Het niet tijdig doorgeven van de gemaakte keuzes (zie Hoofdstuk I)

Voor volgende werken:

- Wijzigingen indeling ruwbouw privatieve delen;
- Nazicht ramen;
- Elektriciteit;
- Keuze van keuken;
- Sanitair (leidingen en toestellen);
- Verwarming;
- Vloer- en wandtegelwerken;
- Binnenschrijnwerkerij.

Bepaalde specifieke zaken kunnen deze volgorde wijzigen.

Bij ondertekening van de verkoopovereenkomst ontvangt de koper de nodige documenten, die ten gepaste tijde met desbetreffende onderaannemers worden besproken.

18. Volmacht:

Op eenvoudig verzoek dient de eigenaar van zijn aangekocht goed volmacht verlenen aan het werfbestuur om de meters van elektriciteit, water en gas te openen.

19. Diverse:

De uitvoeringsplannen hebben voorrang op de kleine verkoopplannen.

De architect en de ingenieur mogen wijzigingen aanbrengen aan de initiële plannen indien zij dit nodig achten.

1. Beprestering:

Volgens aanduiding op de bouwplannen en architect, de afwerking kan in pleisterwerk, gladde beton, metselwerk of in steenstrips afgewerkt worden.

Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes door zetting van het gebouw in het plafond voorkomen. Het dan ook aangeraden het plafond te schilderen met elastische verf die scheuroverbruggend werkt (is voorzien in de gemeenschappelijke delen).

2. Elektriciteit en Verlichting:

In alle gemeenschappelijke delen als gangen en trappenhallen worden drukknoppen voorzien met een minuterie of bewegingssensoren, in de inkomhal komt een verlichting die werkt via een bewegingssensoren.

De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien.

3. Maatregelen tegen brand:

Het gebouw voldoet in zijn geheel aan de normen voorgeschreven door de brandweer en specifiek voor dit project die in het brandweerverslag (deel van de bouwvergunning) vermeld staan. Het gebouw is voorzien van de benodigde toepassingen hieromtrent.

4. Inkomhal:

De inkomhal wordt uitgevoerd volgens het detailplan van de architect.

5. Videfooninstallatie:

Er zal een dubbel systeem geplaatst worden waarvan het eerste deel aan de voorgevel en het tweede deel aan de zijgevel. Beide delen kunnen bediend worden via het systeem geplaatst in de private delen (hal of living).

6. Trappen:

De trappen, bordessen en gemeenschappelijke gangen zijn bekleed met vloertegels of uitgevoerd in gladde beton, de leuning van de trappen zijn voorzien aan één zijde van de trap en bestaan uit een gemoffelde constructie.

7. Lift:

Het gebouw wordt uitgerust met één elektrische lift van een gekend merk. De stopplaatsen van de lift zijn voorzien op de volgende niveau's -1, 0, +1, +2, +3, +4 en voorzien voor minimaal 5 personen.

8. Schilderwerk:

De deuren van de gemeenschappelijke delen worden uniform geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen zijn voorzien met afgewerkte deurpanelen. De gemeenschappelijke gedeeltes zoals trappen- hal, inkomhal en gemeenschappelijke gangen worden geschilderd.

9. Kelder:

De vloer van de kelder is een gladde betonvloer. Ieder appartement heeft een afzonderlijke kelderberging voorzien van een lichtpunt en een stopcontact met toegangsdeur.

10. Brievenbussen:

De brievenbussen worden ingewerkt conform het ontwerp van de architect

1 Wijzigingen:

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen zal het bouwteam, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.

In geval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken van het appartement veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren.

De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan de onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk bevestigd te worden, vooraleer ze uitgevoerd worden.

De gemeenschappelijke delen kunnen niet door de koper gewijzigd worden.

2 Plannen:

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken der koopcontracten. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De kleine verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of in meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen tot maximaal 5% van de oppervlakte.

In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen. De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartementen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen.

3 Uitvoering van werken door derden:

Het is de koper niet toegestaan voor de oplevering van het appartement werken te laten uitvoeren door derden, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de bouwheer.

ALGEMENE VOORWAARDEN VII

1. Voorwerp van deze verkoop

Deze verkoop omvat het verwezenlijken van een appartement binnen een appartementsgebouw met ondergrondse bergplaats, uit te voeren volgens de regels van de kunst en dit overeenkomstig de bijgevoegde plannen en dit beschrijvende lastenboek. Alle vermelde prijzen zijn inclusief BTW.

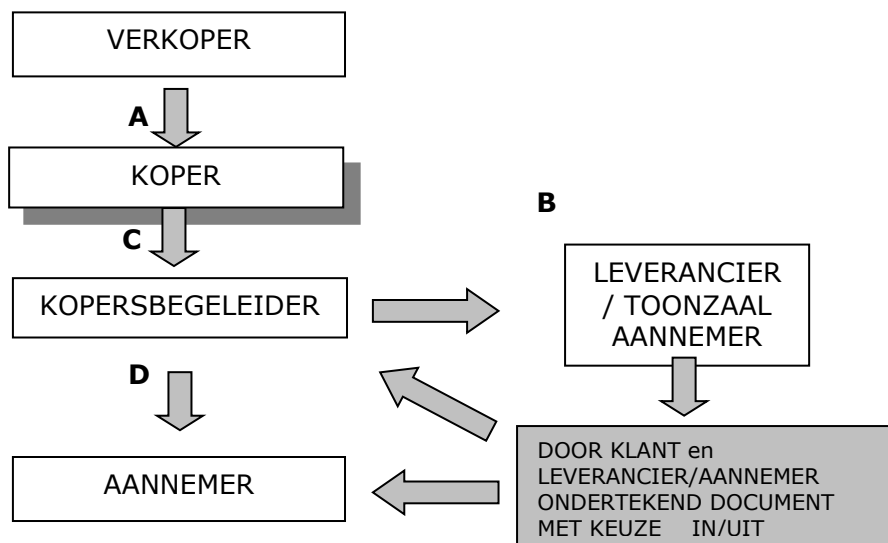
2. Keuzes

Hier kiest de klant uit een aantal materialen of types die binnen het standaardpakket door de projectontwikkelaar aangeboden worden. Keuzes geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt.

De keuzes worden begeleid door de 'kopersbegeleider'.

Deze is de enige contactpersoon van de projectontwikkelaar wat betreft de keuzes van de kopers.

VERLOOP PROCEDURE KEUZES



Na ondertekening van de verkoopovereenkomst, overhandigt de verkoper of kopersbegeleider aan de koper een lijst van basis afwerkingen die door de projectontwikkelaar aangeboden worden (A). De koper neemt zelf contact op met de voorgestelde leveranciers of toonzalen om zijn keuzes te maken uit het standaardpakket (B).

Elke koper heeft recht op een onderhoud met de kopersbegeleider om zijn keuzes vast te leggen in een lijst die door beide partijen ondertekend wordt (C).

Deze ondertekende lijst, inclusief fee voor kopersbegeleiding door de aannemer/leverancier, wordt door de kopersbegeleider overgemaakt aan de aannemer (D), die zal zorgen voor een afwerking van het appartement volgens de wensen van de koper.

Eventuele meerprijzen worden door de projectontwikkelaar of rechtstreeks door de aannemer aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basis afwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Kosten :

→ vastleggen keuzes door koper 2-malig → geen fee;

→ vastleggen keuzes buiten standaardpakket → geen fee, te verrekenen in meerprijs;

→ advies + wijziging plannen door koperbegeleider/interieurarchitect aannemer → 75€/u incl. BTW;

=> deze kosten worden door de projectontwikkelaar afgerekend met de koper.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en volledige betaling inclusief alle meerwerken.

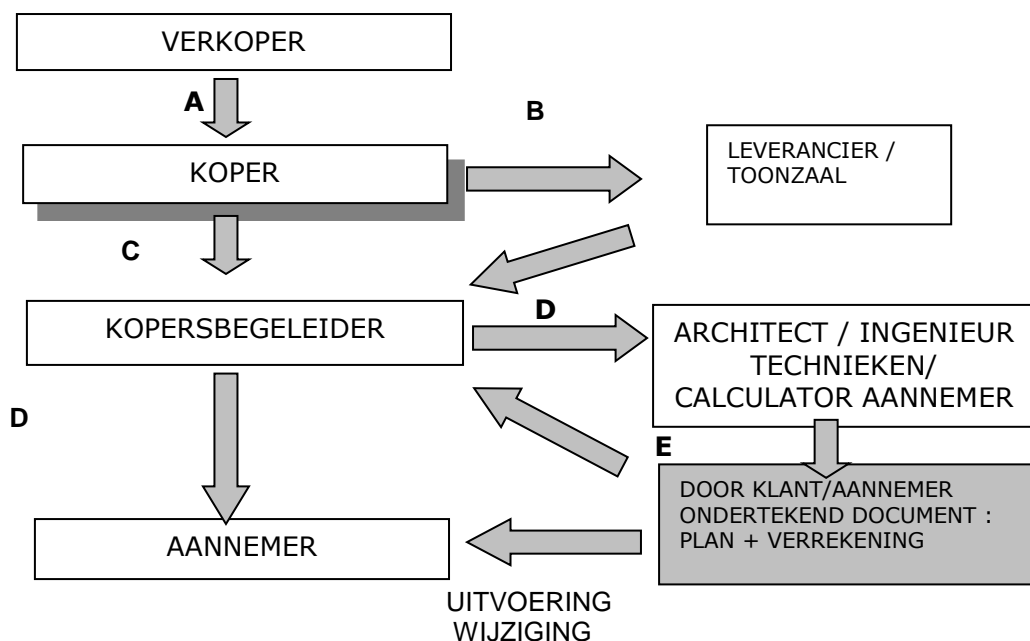
3. Wijzigingen

Er kunnen wijzigingen aangebracht worden bij de uitvoering der werken. Deze zijn van toepassing op de afwerking van de verschillende appartementen.

Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling (aannemer – projectontwikkelaar – architect) en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door de projectontwikkelaar, na samenspraak met de aannemer. Alle wijzigingen dienen aan de architect ter goedkeuring voorgelegd te worden en mogen slechts uitgevoerd worden na diens schriftelijke goedkeuring.

Wijze van verrekeningen:

VERLOOP PROCEDURE WIJZIGINGEN



Na ondertekening van de verkoopcompromis, zal de verkoper/kopersbegeleider de koper inlichten over mogelijke wijzigingen (A). Indien de kopers wensen af te wijken van het standaardpakket, kunnen zij keuzes maken bij de leveranciers of toonzalen voorgesteld door de aannemer (B).

De koper zal zijn lijst met gewenste wijzigingen bespreken met de kopersbegeleider (C), die de haalbaarheid van de wijzigingen zal nagaan met de aannemer, de architect en de ingenieur technieken (D).

Na het doorgeven van de wijzigingen van de koper aan de kopersbegeleider op basis van een schetsplan, zal deze een aangepast plan (incl. HVAC en elektriciteit) en het totaalbedrag van de verrekening overmaken aan de koper ter goedkeuring.

De door beide partijen ondertekende plannen en verrekening (E) worden vervolgens door de kopersbegeleider doorgegeven aan de aannemer, die het appartement zal afwerken volgens de wensen van de klant.

Meerprijzen worden door de projectontwikkelaar of rechtstreeks door de aannemer aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basis afwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Indien binnen de veertien dagen na het overhandigen van aangepaste plannen en verrekening aan de koper geen akkoord is ontvangen over de voorgestelde wijzigingen, wordt het appartement afgewerkt volgens het standaardpakket.

Eens de aangepaste plannen en verrekening door beide partijen zijn ondertekend, zal de kopersbegeleider geen nieuwe wijzigingen of aanvullingen meer aanvaarden.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en volledige betaling inclusief alle meerwerken.

4. Opleveringen

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal plaatshebben onmiddellijk na de voltooiing van een geheel van appartementen grenzend aan dezelfde gemeenschappelijke hal. De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering.

Het in ontvangst nemen van de sleutels van het appartement (tegen ontvangstbewijs) betekent dat men zijn appartement als afgewerkt aanvaardt en zal in ieder geval als feitelijke voorlopige aanvaarding beschouwd worden.

Het is de koper of door hem aangestelde ten strengste verboden reeds werken in het appartement uit te voeren alvorens de voorlopige oplevering aanvaard werd. Alle schade aan of diefstal van gebruikte materialen en werktuigen of schade aan het appartement, die, zelfs onrechtstreeks, aan zulke voortijdige werken te wijten is, is ten laste van de koper.

Iedere aannemer staat in voor de verwijdering van het puin en de afval voortkomende van zijn werken. Hij moet het door hem uitgevoerde werk in een zodanige toestand achterlaten dat de aannemer die hem opvolgt zijn werk kan uitvoeren zonder enige bijkomende hinder.

Iedere aannemer moet zijn werk verzekeren en onderhouden tot aan de voorlopige oplevering.

5. Betalingen

In principe zullen de betalingen geschieden volgens het betalingsschema van de verkoopovereenkomst. De sleutel wordt pas overhandigd na tekening van de voorlopige oplevering en volledige betaling van de eindafrekening.

6. Verantwoordelijkheid

De aannemer is verantwoordelijk voor de schade welke door de uitvoering van zijn aanneming aan het in aanbouw zijnde gebouw of aan de aanpalende eigendommen van derden zou ontstaan. De aannemer is verplicht de uitvoering op een dusdanige wijze te verrichten dat voornoemde schade vermeden wordt. Schade ontstaan door weersomstandigheden valt ten laste van de aannemer, hij zal de schade herstellen en het gebouw in de oorspronkelijke staat terugbrengen.

7. Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijze

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor detailaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken. Alle materialen dienen echter van eerste keus te zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

8. Erelonen van de architect

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

9. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder-, behang- of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de projectontwikkelaar. Deze werken mogen slechts uitgevoerd na de voorlopige oplevering.

10. Plannen

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het lastenboek vervullen de plannen.

De aanduidingen op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie.

Er worden geen meubels geleverd; de lijnen op de plannen zijn enkel ter verduidelijking van inrichtingsmogelijkheden.

11. Aansprakelijkheid

De projectontwikkelaar noch de architect kunnen aansprakelijk gesteld worden in zake betaling van schade- en/of herstelvergoeding door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerk, door uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz... Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

12 Tijdig beslissen

De koper neemt tijdig de nodige beslissingen voor de keuze van de afwerkingmaterialen, elektriciteit, verwarming, vloeren, wandtegels, sanitair en keukeninrichting, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen.

Wanneer door het in gebreke blijven van de koper niet tijdig de beslissing genomen wordt of wijzigingen worden aangebracht die meerkosten of plaatsings- of leveringstermijnen veroorzaken, is de projectontwikkelaar gerechtigd de bouwperiode of opleveringsdatum te verlengen en de eventuele meerkosten die dit met zich meebrengt aan de gebruikelijke tarieven in rekening te brengen aan de koper. Daarenboven behoudt de verkoper-projectontwikkelaar het recht om het appartement af te werken op basis voorzien in het standaard pakket.

Alle boetes dewelke hier mogelijkerwijze zowel rechtstreeks als niet rechtstreekse uit zouden kunnen voortvloeien, vallen integraal ten laste van de koper.

13 Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

14 Handelswaarde

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. inbegrepen. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil "handelswaarde" zeggen : de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

15 Bruto oppervlakte

De bruto oppervlakte van een appartement wordt als volgt berekend:

Deze oppervlakte is begrensd door de buitenzijde van de buitenmuren, het midden van de scheidingsmuren tussen de onderlinge appartementen en het midden van de scheidingsmuren van het appartement en de gemeenschappelijke delen.

De oppervlakten van de terrassen wordt apart opgemeten.

Deze oppervlakten staan vermeld op de verkoopplannen en zijn vast.

16 Opkuis

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen enz. valt ten laste van de koper.

17 Aansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door het werfbestuur. De kosten van de definitieve aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters, zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs, en zullen voldaan worden rechtstreeks aan de betreffende maatschappij.

Het betreft hier de aansluiting op : riolering, elektriciteit, waterbedeling, telefoon, TV - kabel distributie en gas. Om praktische redenen zullen de benodigde leveringscontracten voor energie voor het eerste jaar vastgelegd worden door de projectontwikkelaar en dit in naam en op kosten van de koper en/of vereniging van mede-eigenaars. Het verbruik nodig voor verwarming voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen en of vereniging van mede-eigenaars, indien nodig om deze te drogen, ten laste van de koper en of mede-eigenaars zijn.

18 Algemeenheden

Eventuele gemeentebelastingen voor het tijdelijk gebruik van straatgedeelten bij de uitvoering der werken zijn ten laste van de aannemer.

Water, elektriciteit, ... nodig voor de uitvoering van de werken, alsook de tijdelijke aansluitingen hiervan zijn ten laste van de aannemer.

De projectontwikkelaar - verkoper sluit een ABR verzekeringspolis af die loopt tot aan de voorlopige oplevering.

Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR verzekeringspolis vervangen door een blokpolis, welke doorgerekend wordt aan de kopers.

Eventuele gemeentebelastingen op het bouwen en verbouwen vanaf de verkoop van het appartement zullen ten laste zijn van de koper. Deze taken zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Maatafwijkingen zijn mogelijk overeenkomstig de specifieke uitvoeringsmodaliteiten en de voorziene afwerkingen.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: de kosten van registratie op grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief en de bouw- en overheidstaksen.

Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend.

Iedere partij erkent een afschrift van dit lastenboek (25 blz.) en van de plannen (..... st.) te hebben ontvangen.

De projectontwikkelaar,

De verkoper,

De koper,