

# Residentie **Groenpark**

Hasselt

## VERKOOPLASTENBOEK

Opgemaakt te Sint-Truiden op datum van 18/01/2018

### **BKB**

*Building Your Dream*

<b>ONTWIKKELAAR</b>	<b>ARCHITECTENBURO</b>	<b>DE NOTARIS</b>
Kelchtermans Björn BKB bvba Vliegveldlaan 142 B-3800 Sint-Truiden  Tel: 0471/60 49 41 (Björn) Tel: 0498/85 48 54 (Anne) E: <a href="mailto:info@bk-bouw.be">info@bk-bouw.be</a> <a href="http://www.bk-bouw.be">www.bk-bouw.be</a>	Motmans Monique Zwarte Duivelsstraat 31 B-3545 Halen  Tel: 0479/78 99 23	Joossens Peter Stationsstraat 85 B3620 Lanaken  Tel: 089/71 44 73

## INHOUD

<b>1</b>	<b>BESCHRIJVING DER WERKEN.....</b>	<b>5</b>
1.1	STAAT VAN BEVINDING .....	5
1.2	INRICHTING VAN DE WERF.....	5
1.3	AFBRAAKWERKEN EN HET GESCHIKT MAKEN VAN DE GROND.....	5
1.4	DIVERSE AANSLUITINGEN .....	5
1.5	GRONDWERKEN.....	6
1.6	FUNDERINGSBETON.....	6
1.7	DRAGENDE STRUCTUURELEMENTEN .....	6
1.8	KELDERVLOEREN EN ONDERVLOEREN .....	6
1.9	RIOLERING.....	7
1.10	METSELWERK KELDER.....	7
1.11	METSELWERK DRAGEND.....	7
1.12	METSELWERK GEMENE MUREN.....	7
1.13	NIET DRAGENDE BINNENWANDEN .....	7
1.14	GEVELAFWERKING .....	7
1.15	BUITENSCHRIJNWERKERIJ.....	8
1.16	OPVOEGEN .....	8
1.17	DAKBEDEKKING.....	8
1.18	ZINKWERKEN .....	8
1.19	SCHOUWEN EN KANALEN .....	8
1.20	TERRASSEN .....	8
1.21	THERMISCHE ISOLATIE.....	9
1.22	AKOESTISCHE ISOLATIE .....	9
<b>2</b>	<b>AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN.....</b>	<b>10</b>
2.1	GELIJKVLOERSE GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL.....	10
2.2	TRAPHALLEN EN LIFTBORDESSEN .....	10
2.3	AUTOSTAANPLAATSSEN.....	10
2.4	BINNENSCHRIJNWERK .....	11
2.5	LIFTINSTALLATIE .....	11
2.6	BRANDVOORZIENINGEN.....	11
2.7	ELEKTRISCHE INRICHTING .....	11
2.8	WATER .....	12
2.9	BRIEVENBUSSEN.....	12
<b>3</b>	<b>AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....</b>	<b>13</b>
3.1	BINNEN BEPLEISTERING .....	13
3.2	VLOEREN .....	13
3.3	PLINTEN.....	14
3.4	MUURBEKLEDINGEN .....	15

3.5	VENSTERTABLETTEN UIT NATUURSTEEN.....	15
3.6	TERRASTEGELS .....	15
3.7	BINNENDEUREN.....	15
3.8	INKOMDEUR APPARTEMENT .....	16
3.9	GORDIJNKASTEN.....	16
3.10	DECORATIEWERKEN.....	16
<b>4</b>	<b>TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN .....</b>	<b>17</b>
4.1	SANITAIRE UITRUSTING .....	17
4.2	KEUKEN .....	18
4.3	ELEKTRICITEITSWERKEN .....	18
4.4	VERWARMING .....	21
4.5	VENTILATIE .....	21
<b>5</b>	<b>ALGEMENE VOORWAARDEN .....</b>	<b>22</b>
5.1	KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN .....	22
5.2	TOEGANKELIJKHEID .....	23
5.3	VERZEKERING EN RISICO'S.....	24
5.4	10 JARIGE AANSPRAKELIJKHEID .....	24
5.5	OPLEVERING .....	24
5.6	PLANNEN EN ERELONEN .....	25
5.7	ERELONEN VAN DE ARCHITECT .....	26
5.8	TAKSEN EN BELASTINGEN .....	26
5.9	ZETTINGEN.....	26
5.10	ALGEMENE KOSTEN .....	26
5.11	WAARBORGEN .....	27
5.12	VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR.....	27

## **1 BESCHRIJVING DER WERKEN**

### **1.1 STAAT VAN BEVINDING**

De ontwikkelaar zal van de naburige gebouwen en wegen, indien nodig, eerst een staat van bevinding laten opstellen.

### **1.2 INRICHTING VAN DE WERF**

De ontwikkelaar zal de werf voorlopig dienen af te sluiten, deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf, gedurende de volledige werken. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting op de werfzone en/of op de gebouwen.

### **1.3 AFBRAAKWERKEN EN HET GESCHIKT MAKEN VAN DE GROND**

Deze post omvat de afbraak van de bestaande gebouwen en het verwijderen van het bouwpuin die nodig zijn om het project op te richten.

Ook het geschikt maken van de grond door o.a. het verwijderen van bomen, struiken, ongewassen ... vallen onder deze post.

### **1.4 DIVERSE AANSLUITINGEN**

De voorlopige aansluitingskosten van water en elektriciteit, voor het realiseren van het project, zijn ten laste van de ontwikkelaar.

De definitieve indienststelling, aansluitkosten, plaatsing van de tellers voor water, gas en elektriciteit, alsook de aansluiting voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze kosten zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper aan €2000,00 excl. btw. Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement. Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen overgedragen aan de koper.

### 1.5 GRONDWERKEN

Alle grondwerken dienen uitgevoerd overeenkomstig het bijzonder bestek en de aanduidingen van het architectenbureau. In deze post zijn alle grondwerken inbegrepen, evenals alle uitgravingen voor putten en afvoeren.

De dieptes en de aard van de grondslag zullen voor elke uitgraving bepaald worden door het ingenieursbureau. De funderingen zullen in elk geval uitgegraven worden tot op draagkrachtige grond. De overtollige grond zal verwijderd worden, indien nodig wordt grond aangevoerd om het gewenste niveau te bereiken.

### 1.6 FUNDERINGSBETON

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. Er zal gefundeerd worden tot op de vaste draagkrachtige grond. De wanden en vloeren van de kelder zullen uitgevoerd worden in waterdichte beton, ten einde een waterdichte betonnen kuip te verkrijgen. De vloer is voornamelijk glad gepolierd, het is mogelijk dat er krimp scheuren verschijnen in deze vloer. De waterdichtheid blijft hierdoor wel gegarandeerd.

### 1.7 DRAGENDE STRUCTUURELEMENTEN

De dragende structuur wordt gevormd door wanden en kolommen, binnenmuren en buitenmuren. De dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw of beton. Waar nodig worden kolommen of balken in beton voorzien. De dragende structuur wordt uitgevoerd volgens de studie van een erkende stabiliteit ingenieur. De berekeningen worden uitgevoerd volgens de geldende euronormen en codes.

### 1.8 KELDervloeren en ONDERvloeren

De dragende vloer en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton en geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. De dikte is bepaald in functie van de overspanning en de belasting.

### 1.9 RIOLERING

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd, met een gescheiden afvalwatersysteem in kunststof met de nodige verluchtingen. De aansluiting op de openbare riolering is ten laste van de ontwikkelaar. Buitenriolering en rioleringen in volle grond worden uitgevoerd in kunststof Benorkwaliteit. Richtlijnen volgens de euronormen en codes.

### 1.10 METSELWERK KELDER

De binnenmuren van de kelders worden uitgevoerd in betonblokken, type industrieel zichtmetselwerk, deze zullen achteraf ingevoegd worden. Er zullen volle of holle betonblokken verwerkt worden, afhankelijk van de studie.

### 1.11 METSELWERK DRAGEND

De metselwerken worden op traditionele wijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken, betonwanden of kolommen en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. Overeenstemmend met de berekening van de ingenieur stabiliteit.

### 1.12 METSELWERK GEMENE MUREN

De muren tussen de twee wooneenheden en de gemeenschappelijke gangen worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor akoestische eisen. Dit betekent dat de wanden dubbelzijdig worden uitgevoerd.

### 1.13 NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwbaksteen, kalksteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op het bouwplan.

### 1.14 GEVELAFWERKING

De gevels worden afgewerkt in traditionele gevelsteen, gemetseld, gelijmd of in dunbedmortel volgens de bouwplannen. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor het wijzigen van bepaalde materialen en kleuren. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

### 1.15 BUITENSCHRIJNWERKERIJ

De ramen worden uitgevoerd in aluminium profielen. Schuiframen en draaikip ramen zullen voorzien worden zoals aangeduid op de plannen. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen met betrekking tot EPB en windbelasting en de heersende glasnorm. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

### 1.16 OPVOEGEN

Tussen de ramen en het metselwerk worden de voegen met een elastische kit op basis van siliconen gedicht.

### 1.17 DAKBEDEKKING

De dakbedekking wordt voorzien van een waterdichte roofing of pvc. Alle daken boven leefruimtes worden geïsoleerd. Eventuele doorboringen worden waterdicht afgewerkt. Materialen en plaatsing worden uitgevoerd door een erkende aannemer die een 10-jarige waarborg op de dakdichting zal afleveren.

### 1.18 ZINKWERKEN

De afvoerbuizen, loketten enz. worden overeenkomstig de plannen van het architectenbureau uitgevoerd in bladzink.

### 1.19 SCHOUWEN EN KANALEN

De nodige schoorstenen en kanalen zijn voorzien tot in het appartement, de afmetingen van de schoorstenen, kanalen en leidingkokers zijn indicatief en kunnen tijdens de werken wijzigen. De kanalen door woonruimtes (excl. berging) worden afgekast. De koper dient rekening te houden met eventuele uitstoot van dampen door de omringende appartementen.

### 1.20 TERRASSEN

De terrassen zijn van het inpandig en uitpandig type. Dit betekent dat ze gelegen zijn binnen het volume van het gebouw. Daar waar de terrassen van twee verschillende wooneenheden aan elkaar grenzen wordt de privacy van de bewoners maximaal gegarandeerd. De terrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm. is toelaatbaar. Om een

# Residentie Groenpark

Hasselt

maximaal doorkijk te verkrijgen, worden de borstweringen uitgevoerd in glas, volgens het ontwerp van de architect.

## 1.21 THERMISCHE ISOLATIE

In overeenstemming met de EPB-regelgeving op moment van indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het gebouw voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen. Alle onderdelen van het zogenaamd 'beschermd volume' (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens EPB-berekening.

## 1.22 AKOESTISCHE ISOLATIE

Om te voldoen aan de akoestische eisen van 'normaal akoestisch comfort' conform de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op het vlak van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidsisolatie.



## 2 AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

### 2.1 GELIJKVLOERSE GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL

De buitendeur wordt in thermisch onderbroken aluminium profielen met glas voorzien. De buitendeur wordt voorzien van een elektrisch slot zodat via de videofoon de deur kan geopend worden voor de bezoekers. De vloer van de inkomhal wordt uitgevoerd met tegels en bijpassende plinten. De wanden en plafonds worden geleverd. De verlichting zal aangestuurd worden door een bewegingsdetector.

### 2.2 TRAPHALLEN EN LIFTBORDESSEN

In het gebouw zijn de evacuatietrappen met trapleuningen in gemoffeld staal voorzien, zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Alle trapbordes worden afgewerkt met tegels en bijhorende plinten, de trappen zelf zijn voorzien in prefab glad beton, met ingewerkte neus. In elke traphal wordt de nodige verlichting en noodverlichting voorzien. Alle liftbordes op de verdiepingen en de muren in de trappenhal zijn afgewerkt in pleisterwerk en worden door de ontwikkelaar geleverd. Alle liftbordes worden afgewerkt met tegels en bijhorende plinten. Alle brandwerende deuren zijn voorzien van deurdrangers, volgens de geldende voorschriften van de brandweer. De ondergrondse trap en liftsassen worden uitgevoerd in beton, de muren blijven in zichtbeton.

### 2.3 AUTOSTAANPLAATSEN

De ondergrondse staanplaatsen bevinden zich in een afgesloten parkeerzone onder het gebouw. De gemeenschappelijke poort is een geautomatiseerde poort met afstandsbediening. Per autostaanplaats wordt één afstandsbediening voorzien. Bijkomende afstandsbedieningen zullen via de syndicus kunnen aangekocht worden. De plafonds worden uitgevoerd in predallen, de muren in zichtbeton en zichtmetselwerk in betonblokken. De muren en plafonds worden niet geleverd. De vloer wordt afgewerkt in gepolierde beton. De nodige verlichting voor de parking wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op de gemeenschappelijke teller. De verlichting zal tevens werken op een bewegingsmelder.

### 2.4 BINNENSCHRIJNWERK

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke en volle verfdeuren (verfwerk niet inbegrepen).

Waar nodig zullen er brandwerende deuren geplaatst worden die zelfsluitend zijn, volgens het brandweerverslag. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van hang- en sluitwerk.

### 2.5 LIFTINSTALLATIE

Elke lift is voorzien van telescopische schuifdeuren en beantwoordt aan de voorschriften betreffende veiligheid. De liften worden gekeurd door een erkend controle organisme. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden. De lift wordt voorzien met telefoon of oproepsysteem.

### 2.6 BRANDVOORZIENINGEN

Het gebouw voldoet aan de meest recente normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Zo zijn er de nodige brandhaspels en blussers voorzien in de gemeenschappelijke delen met inbegrip van de ondergrondse parking. Boven elke traphal is een rookkoepel voorzien die geopend wordt via een drukknop op het gelijkvloers, conform de voorschriften. Tevens zijn er rookdetectoren geplaatst in de gemeenschappelijke delen.

### 2.7 ELEKTRISCHE INRICHTING

De elektrische inrichting voldoet aan het algemeen reglement op de elektrische installaties en aan de voorschriften van de netbeheerder. De installatie omvat onder meer de distributiekabels in de gemeenschappelijke delen, met een afzonderlijk kabel voor de lift. Elektrische aandrijving van de rookkoepel is voorzien in brandwerende kabel. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

### 2.8 WATER

De waterdistributie wordt door de watermaatschappij in de kelder binnengebracht. Er wordt een afzonderlijke meter per appartement voorzien en een meter voor de gemeenschappelijke delen. De meters worden geplaatst in een afzonderlijk gemeenschappelijk lokaal in de ondergrondse kelder, volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorzieningen. De kosten voor het binnenbrengen van de leidingen en de aansluiting van de meters vallen ten laste van de kopers.

### 2.9 BRIEVENBUSSEN

Elk appartement verkrijgt een afsluitbare brievenbus met naamhouder in de gemeenschappelijke inkomhal of aan de straat voor de inkom, dewelke gekozen wordt door de ontwikkelaar in overleg met het architectenbureau. Brievenbussen worden geleverd in hout of metaal.

### 3 AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

#### 3.1 BINNEN BEPLEISTERING

De binnen bepleistering zal uitgevoerd worden na voltooiing van de ruwbouw, na het plaatsen van de ramen als mede van de leidingen voor elektriciteit en water.

Deze binnen bepleistering wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen van het WTCB.

Aan alle buitenhoeken zullen gegalvaniseerde hoekbeschermers geplaatst worden over de volledige hoogte.

Plafonds worden uitgevoerd in breedvloerplaten, afgewerkt met spuitpleister. Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes door zetting van het gebouw in het plafond voorkomen. Het is dan ook aangeraden om niet onmiddellijk te verven of te behangen omwille van de vochtigheid van het pleisterwerk en om scheuroverbruggend behang te gebruiken.

#### 3.2 VLOEREN

De vloeren dienen gekozen te worden bij een door de ontwikkelaar aangeduide leverancier. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op het verdiep wordt een akoestische en thermische isolatie voorzien. Plaatsing van de bevloeringen is ten laste van de ontwikkelaar, tenzij anders omschreven in de akte. Prijzen van de vloer zijn plaatsing en chappe werken inbegrepen.

Deze bevloeringen worden gekozen door de koper. De aangegeven aankoopwaardes kleinhandelsprijs zijn deze die bij de door de bouwheer aangeduide leverancier gelden voor de particulier, btw exclusief.

Als basis voor de plaatsing is lijmen of plaatsen in de natte chappe voorzien. Dit voor **tegels vanaf 20/20 cm. tot 60/60 cm.** op een vlakke chappe.

Voor de keuze van de vloeren zijn onderstaande budgetten voorzien. Het betreft kleinhandelsprijs 'exclusief btw':

- Badkamer, wc, en hal:	€25,00 m2	(€30,25 m2 inclusief btw)
- Woonkamer en keuken:	€30,00 m2	(€36,30 m2 inclusief btw)
- Plinten:	€4,50 lm	(€5,44 1m inclusief btw)
- Berging:	€18,00 m2	(€21,78 m2 inclusief btw)
- Slaapkamers (tegelwerk of laminaat):	€20,00 m2	(€24,20 m2 inclusief btw)
- Slaapkamer plinten:	€4,00 lm	(€4,84 1m inclusief btw)

# Residentie Groenpark

## Hasselt

De kleur van de voeg voor de plaatsing van de bevoelingen is standaard lichtgrijs of wit.

### Meerprijs:

- voor het plaatsen van natuursteen of gerectificeerde tegels wordt een meerprijs aangerekend;
- keramische tegels die als wandtegels dienen geplaatst te worden;
- plinten of listel die uit tegels gesneden dienen te worden;
- wit en grijs zijn standaard voegkleuren, indien andere kleuren is dit een meerprijs;
- stofdorpels is mogelijk vermits meerprijs;
- indien listel van badkamer of wc niet uit 1 stuk bestaat wordt hier een meerprijs voor aangerekend;
- indien listel dunner is als wandtegel;
- diagonaal plaatsen van vloer;
- plaatsen van grotere tegels dan maat 60/60 cm.;
- indien er een aluminium profiel wordt voorzien waar de vloer niet doorloopt.

Indien er parket gekozen wordt, dient de koper zelf een leverancier en plaatser aan te stellen. Het voorziene budget voor de vloer wordt bijgevolg aan 80% uit de aanneming getrokken. Er dient rekening gehouden te worden met de droogtijd van de chappe (1 cm per week is richtgevend). Alle kosten om mogelijk deze droogtermijn in te korten zijn ten laste van de koper. De opleveringstermijn wordt hierdoor verlengd.

### 3.3 PLINTEN

De plinten worden steeds aangepast aan de bevoelingen. Bij stenen vloeren zullen aangepaste stenen plinten geplaatst worden, gekozen door de koper. Aankoopbudgetten zie bevoelingen.

Op de plaatsen waar muurbekleding voorzien is, worden geen plinten geplaatst.

### 3.4 MUURBEKLEDINGEN

In de badkamer wordt een muurbekleding van **10m<sup>2</sup>** voorzien. De muurbekleding dient gekozen te worden bij een door de ontwikkelaar aangeduide leverancier. De tegels worden geplaatst volgens de regels der kunst

De aankoopwaarde van de tegels bedraagt **€20,00 m<sup>2</sup> exclusief btw** (€24,20 m<sup>2</sup> inclusief btw).

De tegels worden geplaatst in de douche tot tegen het plafond (ca. 8 m<sup>2</sup>) en boven de lavabo (ca. 2m<sup>2</sup>) door de ontwikkelaar. De gekozen tegels worden wit of grijs ingevoegd. De gekozen tegels hebben **afmetingen** vanaf **20/20 cm. tot 30/40 cm.**

Ook de nodige hoek- en stopprofielen en kitwerken voor de basis voorziene wandtegels zijn mee voorzien.

Het is verplicht door de koper om jaarlijks een controle te laten uitvoeren van de kwaliteit van de kitvoeg door een gespecialiseerde kitter en om de drie jaar de kit te vervangen door een gespecialiseerde kitter (volgens STS 56.1).

Voor andere materialen of afmetingen, decoratieve elementen e.d. geldt een meerprijs.

### 3.5 VENSTERTABLETTEN UIT NATUURSTEEN

De venstertabletten worden geplaatst door de ontwikkelaar. Klant heeft keuze uit 4 verschillende natuurstenen. De tabletten zullen een minimum dikte van 2cm. hebben, een voorwaartse uitsprong van ongeveer 3cm. op het pleisterwerk. Indien de vloeren uit de aanneming worden getrokken, vervallen eveneens de venstertabletten. Deze worden niet terugbetaald door de ontwikkelaar.

### 3.6 TERRASTEGELS

De terrastegels worden gekozen door de ontwikkelaar. De terrastegels worden geplaatst op cementzakjes of houdertjes.

### 3.7 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn standaard wit gelakt. Deze deuren hebben een kleinhandelswaarde van **319 euro exclusief btw** (385.99 euro inclusief btw), inclusief plaatsing, scharnieren en slot. De deuren zijn voorzien van een slot met 1 sleutel. Het scharnierwerk wordt uitgevoerd in aluminium kleur. Uitvoering en garantie volgens STS 53.1

### 3.8 INKOMDEUR APPARTEMENT

De inkomdeuren van de appartementen zijn standaard wit gelakt en zijn brandwerend RF 30'. Deze worden voorzien van een slot met drie sleutels.

### 3.9 GORDIJKASTEN

Worden niet standaard voorzien.

### 3.10 DECORATIEWERKEN

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien, de koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het schilderklaar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

Nota: schilderklaar, dit wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient te plamuren, te schuren en af te kitten.

### 4 TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

#### 4.1 SANITAIRE UITRUSTING

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijke waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementering.

De diameters van afvoer en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen in de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk. Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

Elk appartement heeft zijn individuele meter in het gemeenschappelijk tellerlokaal. Het privaat waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd.

De sanitaire elementen worden gekozen door de koper bij een door de ontwikkelaar aangeduide leverancier. De plaatsing wordt uitgevoerd door de ontwikkelaar. De aankoopwaarde voor de sanitaire toestellen, inclusief plaatsing, bedraagt **3.200 euro exclusief btw** (3.872 euro inclusief btw). Bovenop dit budget voorziet de ontwikkelaar de aanlevering en plaatsing van een Rosco douchegoot t.w.v. 500 euro exclusief btw (605 euro inclusief btw).

Afwijkingen t.o.v. de basis kunnen meerprijzen plaatsing met zich meebrengen.

De afvoerleidingen voor wc, wastafel, bad of douche, wasmachine en keukenaanrecht zijn inbegrepen in de prijs. Voor koud- en warmwaterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen uitgezonderd voor de wc en wasmachine, hier is enkel koud water voorzien.

De ingetekende sanitaire toestellen op de plannen zijn geenszins bindend. De plaatsing van de toestellen is te kiezen door de koper voor zover de uitvoering technisch haalbaar is.

Het is niet toegestaan om het bad ook te benutten als een douche. Indien deze richtlijnen niet gevolgd worden, zal de koper volledig aansprakelijk zijn voor mogelijke lekkages.

Indien er toestellen worden bijgevraagd wordt er een verrekening gemaakt op basis van de plaatsing. Indien er later sanitaire buizen moeten bijgeplaatst worden of verplaatst worden, worden uren en materiaal aangerekend bij de koper.



### Opmerkingen

- Het appartement is voorzien van één aansluiting (aanvoer en afvoer) voor wasmachine in de berging.
- Luchtafvoer voor een droogkast is niet voorzien, er wordt van uitgegaan dat er condenserende droogkasten geplaatst worden, afvoer voor condens via een afvoerbuisje dia 50 is wel voorzien.
- Aansluiting (aanvoer en afvoer) voor vaatwasmachine is voorzien in het appartement (keuken).
- De collector van de leidingen wordt open geplaatst in de berging boven de plint.
- Sanitaire afvoerleidingen van ieder tappunt worden open geplaatst voor de plint.
- Onderhoud van de kitvoegen: Het is verplicht door de koper om jaarlijks een controle te laten uitvoeren van de kwaliteit van de kitvoeg door een gespecialiseerde kitter en om de drie jaar de kit te vervangen door een gespecialiseerde kitter (volgens STS 56.1).
- Douchebakken worden niet toegestaan. Er wordt standaard een douchegoot voorzien in de gevloerde douche, dit om het gebruik te vergemakkelijken.

### 4.2 KEUKEN

De keuken bemeubeling wordt uitgevoerd volgens inrichting naar keuze van de koper bij een leverancier aangeduid door de ontwikkelaar.

De aankoopwaarde voor het keukenmeubel, inclusief plaatsing, bedraagt **11.245,93 euro exclusief btw** (13.607,57 euro inclusief btw).

Tevens zal de koper instaan voor de aansluitingen (tappunten) die niet tijdig doorgegeven worden.

### 4.3 ELEKTRICITEITSWERKEN

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van AREI en de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

De koper ontvangt een elektriciteitsplannetje waarop de voorziene configuratie is op uitgewerkt, van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten, schakelaars of lichtpunten zullen verrekend worden, evenals het wijzigen van voorziene stopcontacten, schakelaars of lichtpunten. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door een erkende installateur van de ontwikkelaar, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper.

# Residentie Groenpark

## Hasselt

U krijgt éénmaal de mogelijkheid om wijzigingen kosteloos door te geven alvorens de definitieve goedkeuring bij de leverancier. Wijzigingen dienen uiterlijk op de datum, die bij de start van de werken door de ontwikkelaar zal worden vastgelegd, te worden doorgegeven, ten einde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze het voorwerp uitmaakt van een keuringverslag. De kosten van de keuringen van de elektrische installaties zijn ten laste van de ontwikkelaar.

Er zijn in de privatieve gedeeltes geen armaturen en lampen voorzien door de ontwikkelaar.

Om akoestische redenen mogen er geen spotjes in de breedvloerplaten geplaatst worden, spotjes mogen enkel in verlaagde plafonds of luifels geplaatst worden.

### Overzicht standaard voorzieningen

Eethoek:	1 lichtpunt bediend met twee wisselschakelaars 1 schakelaar voor buitenverlichting 1 dubbel stopcontact 1 leiding thermostaat
Zithoek:	1 lichtpunt bediend door twee wisselschakelaars 4 stopcontacten (enkel) 1 TV stopcontact of coax 1 aansluitpunt UTP (digitale tv) 1 videofoon (opbouwtoestel) met bediening, elektrisch slot en twee afzonderlijke beltonen
Keuken:	2 lichtpunten met 2 schakelaars 1 stopcontact voor microgolfoven 1 stopcontact voor de oven 1 stopcontact voor koelkast 1 stopcontact voor vaatwasmachine 1 stopcontact voor dampkap 1 stopcontact voor kookvuur 2 dubbele stopcontacten aan het werkblad

# Residentie Groenpark

## Hasselt

Berging:	1 lichtpunt met 1 schakelaar 1 stopcontact cv-gaswandketel 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 enkel stopcontact 1 stopcontact verluchtingssysteem 1 zekeringskast met 2 aardlekschakelaars en de nodige automatische zekeringen
Toilet:	1 lichtpunt met 1 schakelaar
Badkamer:	1 lichtpunt met 1 schakelaar 1 voeding lavabomeubel 1 stopcontact
Slaapkamer 1:	1 lichtpunt bediend met 2 wisselschakelaars 3 stopcontacten 1 telefoon coax 1 tv-stopcontact/UTP-kabel
Slaapkamer 2:	1 lichtpunt bediend met 2 wisselschakelaars 2 stopcontacten
Slaapkamer 3:	1 lichtpunt bediend met 2 wisselschakelaars 2 stopcontacten
Inkomhal:	1 lichtpunt bediend door 2 wisselschakelaars 1 stopcontact 1 bedrukknop aan de inkomdeur van het appartement
Terrassen:	1 lichtpunt

### **Standaardvoorzieningen bij aankoop van een garageberging**

Garageberging klein: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar  
1 stopcontact

Garageberging groot: 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar  
1 stopcontact

### 4.4 VERWARMING

Het appartement wordt individueel verwarmd door middel van een condenserende gaswandketel. Dit in functie van de EPB-berekening. De radiatoren worden dusdanig gedimensioneerd dat bij een buitentemperatuur van  $-5^{\circ}\text{C}$ . en een windsnelheid van 5m per seconde de volgende minimumtemperaturen bereikt worden:

Living:	21°
Keuken:	21°
Slaapkamers:	18°
Badkamer(s):	24°

Het toilet, hal, berging en gemeenschappelijke ruimten zijn niet voorzien van radiatoren.

De plaatsing van de radiatoren is in overleg met de koper. De ontwikkelaar voorziet standaard radiatoren wit gelakt, deze zijn voorzien van een thermostatische kraan, er zal een thermostaat voorzien worden centraal in de woonkamer. Toevoer- en afvoerleidingen van de radiatoren zijn in de muur verwerkt. Indien de koper een ander type radiator kiest, zal er een prijsverrekening gebeuren. U krijgt éénmaal de mogelijkheid om wijzigingen kosteloos door te geven alvorens de definitieve goedkeuring bij de leverancier.

De collector wordt geplaatst in nabijheid van de ketel. De collector wordt niet afgekast.

In het gemeenschappelijke tellerlokaal heeft ieder appartement een afzonderlijke teller voor het privé verbruik van zijn installatie. De verwarmingsketel zal ook instaan voor de productie van sanitair warm water. Alle sanitaire toestellen zullen gevoed worden door kunststof leidingen.

### 4.5 VENTILATIE

Alle appartementen beschikken over een mechanisch ventilatiesysteem type C+ zodat de minimale eisen die worden opgelegd door de EPB-regelgeving van toepassing zijn op het moment van de indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvoer van verse lucht zal gebeuren via verluchttingsroosters in de raamprofielen van de droge ruimten. De afvoer van beoedelde lucht zal gebeuren via de natte lokalen. Alle zichtbare luchtafvoerpunten (berging, toiletten en sanitaire lokalen) worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Dankzij de doordachte constructie van de ventilatieventielen wordt een laag geluidsniveau gerealiseerd. Verluchttingskanalen in de berging worden zichtbaar tegen het plafond gemonteerd. In andere ruimtes worden deze weggewerkt volgens de voorkomende aanduidingen op plan in functie van de evolutie van de technische studies. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft de binnenkant optimaal.

### 5 ALGEMENE VOORWAARDEN

#### 5.1 KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de ontwikkelaar gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen.

Het is de koper toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de materialen in hun appartement, doch slechts bij de geduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard voor de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de ontwikkelaar. De ontwikkelaar neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet op de hoogte gebracht werd. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren in verband met werken door leveranciers en onderaannemers na de voorlopige opleveringen en dit mits toestemming van de ontwikkelaar.

Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de ontwikkelaar, dan zal er een schadevergoeding van 20% ten aanzien van de voorlopige budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De ontwikkelaar draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers. De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade betrokken worden aan de onderneming. De ontwikkelaar, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactureerd en dienen betaald te worden, pro rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingschijven.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de van de afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken in de grondstoffen, de materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de koper, in meerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de ontwikkelaar, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de kopers na de voorlopige oplevering. Er wordt echter beklemtoond dat de ontwikkelaar zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij nodig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan oorspronkelijk voorzien. De ontwikkelaar is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebreken in de conformiteit, als een zichtbaar of geborgen gebrek: lichte verschillen in kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technische oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen. Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keuze, vrij van alle gebreken die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

## 5.2 TOEGANKELIJKHEID

De koper zal slechts toegang hebben tot de werf mits akkoord en voor zover hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de ontwikkelaar. Dit kan slechts na het voltooien van de ruwbouwwerken en na afspraak, dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de ontwikkelaar. Dit vooral om reden van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden. De koper heeft niet het statuut van ontwikkelaar: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de ontwikkelaar of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

### 5.3 VERZEKERING EN RISICO'S

De ontwikkelaar sluit een ABR-verzekeringpolis af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringpolis vervangen door een blokpolis. Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en hij zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. De overdracht van de risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het burgerlijk wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden dan ook, vroeger zou geschieden.

### 5.4 10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid van aannemers en architect een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

### 5.5 OPLEVERING

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, alle puin en afval wordt verwijderd. De voorlopige oplevering van het appartement gebeurt door de architect, de eigenaar, en de ontwikkelaar. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo betaald hebben.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in werkbare dagen in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle betalende vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weeromstandigheden (erkende weerverlet dagen). Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijk hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de ontwikkelaar of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bv oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbreking in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de levering tot gevolg kan hebben).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswegen zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen. Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de ontwikkelaar in ieder geval recht op onmiddellijk betaling van de waarde van de reeds uitgevoerde werken. De ontwikkelaar heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek werden bepaald en die zich in de contractuele vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de ontwikkelaar het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld. De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 15 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de ontwikkelaar dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot materiaalkeuze). Wanneer de werken door toe doen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de ontwikkelaar een voorschot op de eerstvolgende betalingschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken. De definitieve oplevering verloop stilzwijgend na een jaar.

### 5.6 PLANNEN EN ERELONEN

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De plannen van het project die aan de kopers overhandig worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein door een landmeter. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbindingen van de koop te eisen. De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.



De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- De terrassen en balkons zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.
- Appartement 0.1, 0.2 en 0.3 beschikken over een stukje tuin.

De afmetingen van de daktuintjes, tuin en gazon staan vermeld op het inplantingsplan.

### 5.7 ERELONEN VAN DE ARCHITECT

Deze zijn opgenomen in de verkoopprijs.

### 5.8 TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen en alle andere eventuele taken vallen ten laste van de kopers.

### 5.9 ZETTINGEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen, o.a. veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Nog de ontwikkelaar, nog de architect, nog de ingenieur, nog de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De ontwikkelaar is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door de vroegtijdige verf- en behangwerken door de kopers.

### 5.10 ALGEMENE KOSTEN

De ontwikkelaar zal vrijgesteld zijn van algemene maandelijkse kosten van delen die nog niet verkocht of opgeleverd zijn.

### 5.11 WAARBORGEN

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek. Verplichting der partijen: de verkoper is verplicht het appartement op te leveren, bij het ondertekenen van het proces verbaal van voorlopige oplevering. De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De koper zal het appartement niet in bezit nemen vooraleer de ontwikkelaar hem de sleutels hiervan heeft overhandigd.

Voor de inbezitneming van het appartement wordt een proces-verbaal van oplevering gemaakt en ondertekend door alle partijen. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement of het uitvoeren of het laten uitvoeren door derden van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

### 5.12 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Er wordt een veiligheidscoördinator aangesteld met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject.

---

Gelezen en goedgekeurd voor akkoord (p1-p27)

Namens de projectontwikkelaar

Namens de koper(s)

(naam + handtekening + datum)

(naam + handtekening + datum)

.....

.....

.....

.....

.....

.....