

# Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen, vrij van alle gebreken die de stevigheid en/of esthetische gaafheid van het gebouw kunnen schaden. Alle werken zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers.

## 1) Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen.

## 2) Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de promotor. De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de promotor.

## 3) Diverse aansluitingen

De aansluitingen van de gemeenschappelijke delen op water-, elektriciteit-en aardgasnet evenals het openbaar rioleringsnet zijn ten laste van de promotor. De privé-meters van gas, elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de desbetreffende nutsmaatschappijen. De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

## 4) Vallen eveneens ten laste van de promotor

Het onderhoud van de werken tot hun beëindiging. Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding. De kavels worden borstelschoon opgeleverd. De promotor zal ten allen tijde zorgen dat die delen van het project die voorlopig opgeleverd zijn, steeds toegankelijk en proper zijn.

## 5) Architect en Ingenieur

De architectuurplannen zijn opgemaakt door : Frédéric Wattecamps van AIM (Architects In Motion).

De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door : Tecobe BVBA. De opdracht van de ingenieur en architect zijn 'volledig' te noemen. Alle aanwijzingen en aanpassingen dienen hun goedkeuring te dragen. De erelonen worden door de promotor voldaan.

## 6) Veiligheidscoördinatie en EPB verslaggeving

Als veiligheidscoördinator en EPB verslaggever (Energie Prestatie en Binnenklimaat) werd telkens een gespecialiseerd bureau aangesteld. De erelonen worden door de promotor voldaan.

## 7) Opmeting

De maten, zoals vermeld op de verkoopsplannen, zijn indicatieve bruto maten. Kleine verschillen met de werkelijke maten zijn om diverse redenen steeds mogelijk.

De oppervlaktes, nodig voor de bepaling van de 10.000sten, worden als volgt berekend:

de maten worden genomen tussen de binnenzijde van de buitenmuren en tot tegen de gemeenschappelijke muren. De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek.

## 8) Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hem zelf nodig worden geacht omwille van constructieve of esthetische redenen, dit zonder waardevermindering.

Dit lastenboek verduidelijkt het verloop der werken en geeft de nodige toelichtingen bij de materialen en uitvoeringswijze die per constructieonderdeel (privé ruimten en gemeenschappelijke delen) voorzien zijn.

## 9) Materialen

De promotor is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleur. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek :

lichte verschillen in kleur  
lichte verschillen in textuur of structuur  
lichte verschillen in de afmeting voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...)

Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, zal deze aanleiding geven tot een verrekening. Wijzigingen aan de gevel zijn niet toegestaan.

## 10) Zettingen van het gebouw

De krimp -en zettingscheuren, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen ( wanden, vloeren en plafonds ), is geen reden tot uitstel van betaling en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect.

Bij de overgang tussen betonwanden en andere materialen kan de bouwheer beslissen deze voeg te accentueren d.m.v een stopprofiel in het pleisterwerk of een hoeklatje in de bekisting.

In de vloer -en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden. Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

Tijdens de schilderwerken, na de oplevering door de koper zelf te verzorgen, dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barstvorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen.

## 11) Verzekeringen

De promotor zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken.

Bij de voorlopige oplevering zal de koper zijn deel van de polis overnemen, behorende tot de gemeenschap en zodoende, het goed verzekeren.

## 12) Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn wordt opgegeven in de verkoopovereenkomst. Deze termijn kan in onderling overleg verlengd worden naar aanleiding van meerwerken of wijzigingen.

De hierna vermelde dagen zullen niet als werkdag worden gerekend:

zaterdagen en zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop ten minste 4 uur niet kan gewerkt worden als gevolg van de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer, waardoor hij gedwongen wordt het werk te onderbreken, wordt beschouwd als een geval van overmacht (vb natuurrampen, oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen, oproer, lock-out, ...).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. 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.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare werkdagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0 °C, en/of meer dan 2 uur regen tussen 7.00h en 17.00h, en/of maximum windsnelheden boven 20 m/s. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn, die bijgevolg verlengd wordt met evenveel dagen als het aantal dagen waarop het werken onmogelijk was ten gevolge van het slecht weer of de gevolgen ervan.

# Ruwbouw

## 1) Grondwerken en funderingen

Het aanleggen van sleuven, riolen en onderzoekskamers wordt steeds op draagkrachtige gronden uitgevoerd.

Zijn inbegrepen: alle uitgravingen, stutwerk, beschoeiing, uitpompen en draineren van eventueel grondwater en het vervoer van eventueel overtollige grond van de werf.

Het funderingstype zal bepaald worden door de ingenieur stabiliteit rekening houdend met de aard van de grond en de belasting van het gebouw. De funderingen worden uitgevoerd in beton volgens de maten, samenstelling en wapening opgegeven door de stabiliteitsingenieur.

De uitgegraven grond zal gebruikt worden voor wederaanvullingen indien deze van goede kwaliteit is. Zoniet wordt nieuwe grond aangevoerd van buitenaf. Het aan-en afvoeren van gronden is voorzien.

De grondwerken en –transporten voldoen aan de nieuwe richtlijn van OVAM die van toepassing is sinds 01/01/2004.

## 2) Opgaand metselwerk

### a) Keldermetselwerk

Het metselwerk in de ondergrondse garage en bergingen wordt uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken. Het metselwerk wordt proper gevoegd.

Alle brandwerende doorvoeren zullen door de promotor deskundig worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van het brandweerrapport.

### b) Binnenmuren

Dragende wanden worden uitgevoerd in beton of siliciumsteen, volgens de opgave van de ingenieur stabiliteit en uitvoeringsmethode van de aannemer.

Niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipssteen.

### c) Gevels

De gevels worden opgetrokken in een keramische gevelsteen (type travertin XXL), dit in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag en de uitvoeringsplannen. Details worden eveneens voorzien in hout uitvoering. Gevels fietsberging/tuinberging in een baksteen, gevelsteen of crepi.

## 3) Gewapend beton

De stabiliteitsstudie werd toevertrouwd aan een studiebureau dat verantwoordelijk is voor de berekeningen en plannen door haar opgesteld. Het gewapende beton moet beantwoorden aan de onderrichtingen betreffende de bouwwerken in gewapend beton.

De honoraria voor de stabiliteitsstudie zijn ten laste van de promotor.

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Deze kunnen steeds wijzigen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen ter zake.

#### a) Kelder

De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierd beton. Mogelijk doen er zich in de vloerplaat fijne scheurtjes voor in de afwerkinglaag ten gevolge van de specifieke eigenschappen van beton. Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minderwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen. De waterdichting van de betonnen kuip is gegarandeerd door de aannemer.

#### b) Kolommen en balken

Alle kolommen en balken worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd, de maten zijn door hem bepaald.

#### c) Vloerplaten

De vloerplaten worden met breedvloerplaten uitgevoerd.

#### d) Wanden

De kelderwanden in aanraking met de grond worden in beton uitgevoerd. Eventuele bramen en grindresten zullen bijgewerkt worden. Daarnaast is het mogelijk dat andere dragende binnenwanden om stabiliteitsredenen worden uitgevoerd in beton. Alle betonnen wanden worden volgens de studie van de stabiliteitsingenieur uitgevoerd.

### 4) Afwerking van de gevels

Alle onderdelen van de gevel worden gekozen door de bouwheer en de architect in overeenstemming met de plannen van de bouwaanvraag. Kleur is nog te bepalen.

### 5) Terrassen

De terrassen hebben geen opstap tussen de woonruimte en het terras. De balustrades worden uitgevoerd in heldere beglazing. Er kan een terrastegel gekozen worden met een particuliere handelswaarde van **€ 50,00/m<sup>2</sup> incl. btw** (41,32 excl. btw). Deze dient wel 2cm dik te zijn omdat deze op tegel dragers geplaatst zal worden

### 6) Platte daken

De platte daken worden uitgevoerd met een EPDM-of een bitumineuze dakbedekking. De verzoenbaarheid van de materialen zal hierbij keuzebepalend zijn. De waterkerende lagen, in te werken in het metselwerk, zijn eveneens afgestemd op de te realiseren verbinding met het platte dak of het dakterras.

## 7) Goten – afvoeren - Schacht

Alle goten en regenwaterafvoeren buiten het gebouw zijn in zink. Waar mogelijk worden PE afvoeren ingewerkt in de gevel of afgevoerd in de gemeenschappelijke schacht. Afmetingen en positie technische schachten onder voorbehoud.

## 8) Ramen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffeld thermisch onderbroken aluminium profielen. De kleur van het buitenschrijnwerk is zwart of bijna zwart.

Per ruimte wordt minimum één opengaand raam voorzien.

Alle beglazing voldoet aan minimum 1,0 W/m<sup>2</sup>K. Daar waar de norm dit voorschrijft zal veiligheidsbeglazing voorzien worden.

## 9) Deur-en raamdorpels (buiten)

Onder de deuren en ramen die tot op de vloer komen, worden betondorpels voorzien. Voor de ramen die boven het vloerpeil geplaatst worden, zijn raamdorpels of leklijsten in aluminium voorzien.

## 10) Thermische isolatie

In overeenstemming met het isolatiedecreet zal het volledig te isoleren volume voorzien worden van een isolatie om aan de isolatie-eisen te voldoen. De dikte van de isolatie en de berekening van de globale k- waarde impliceert dat de lambdawaarden in overeenstemming met de bouwvergunningdocumenten te realiseren zijn. De hierna volgende waarden zijn gegeven ten titel van inlichting en zijn minimale waarden.

### a) Dakisolatie

Uit te voeren in 10cm PIR en nog 22cm rotswol tussen houten roostering op dakappartement, hierdoor zou men een U-waarde van 0,11W/m<sup>2</sup>K bekomen. Dakisolatie platte daken terrassen hebben 12cm PIR, welke een U-waarde van 0,18W/m<sup>2</sup>K zou geven.

### b) Gevelisolatie

Gevelisolatie is uit te voeren in 12cm PIR, welke een U-waarde van 0,19W/m<sup>2</sup>K zou opleveren.

### c) Vloerisolatie

Vloeren worden voorzien van 10cm gespoten PUR vloerisolatie en 8cm schuimbeton (niv0>1), 5cm gespoten PUR vloerisolatie en 13cm schuimbeton (niv1>2) en 5cm gespoten PUR vloerisolatie en 18cm schuimbeton (niv2>3).

## 11) Akoestische isolatie

### a) Akoestische muurisolatie

De muren tussen de appartementen zijn voorzien in betonblokken, een akoestische isolatie in minerale wol van 4cm en kalkzandsteen. De scheiding met liftkern en traphal is voorzien in betonblokken, rotswol en opnieuw betonblokken.

### b) Akoestische vloerisolatie

Op de gewapende vloerplaat van de appartementen wordt een gespoten PUR isolatie voorzien van 10cm. De bouwheer heeft het recht een andere isolatie te gebruiken met een zelfde akoestische waarde. Tegen de muren worden isolerende randstroken geplaatst.

## 12) Rook-en ontluchtingskanalen

De verluchtungskokers, waar nodig, en de schouwen van de verwarmingsinstallatie zullen bestaan uit geprefabriceerde elementen of kanalen met luchtroosters en/of uit een mechanisch verluchtingssysteem. Verluchtungen voor WC, badkamer of berging zullen in PVC uitgevoerd worden.

## 13) Riolering

De riolering is als volgt opgevat:

De afvoeren van sanitair en W.C. worden uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig. Het regenwater wordt afgevoerd naar regenwaterputten. Het sanitair afvalwater wordt naar de riolering gebracht. De aansluiting op riolering gebeurt volgens de voorschriften van de gemeente. Het geheel is voorzien van de nodige sifons, ontstoppingsstukken enz.... voor een eenvoudig nazicht.

De plaats van de riolering wordt op het bouwplan ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaats en secties zullen door de aannemer ter plaatse bepaald worden op basis van een technische studie.

# Afwerking privaat gedeelte

## 1) Elektriciteit

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen, vermeerderen of verminderen.

Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan de hoeveelheid lichtpunten, schakelaars of stopcontacten zal een prijsverrekening doorgevoerd worden. Ook het wijzigen van plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en de elektriciteitsmaatschappij. Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller (220V-40A), die zich in de kelder bevindt. De zekeringkast zal geplaatst worden in de berging binnen de appartementen. De installatie is exclusief lichtarmaturen en lampen, uitgezonderd het terras waar opbouw armaturen voorzien zijn.

De elektriciteit van de berging van de eigenaar wordt aangesloten op zijn teller. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Op het dak worden zeer kwalitatieve PV panelen geplaatst met hoog rendement van 327Wp per paneel. Dit is momenteel de absolute top in pv panelen. Fotovoltaïsche panelen of PV-panelen zorgen voor een rechtstreekse omzetting van zonne-energie in elektriciteit. Deze elektriciteit zal gebruikt worden om de warmtepompen aan te sturen. Op deze manier kan er quasi levenslang (of tot levensduur pv panelen en warmtepomp) gratis verwarming en warm water (verwarming van warm water) voorzien kunnen worden. Als u daarenboven weet dat liefst 75% van het elektriciteitsverbruik gaat naar verwarming en warm water, dan spaart u dus 2 keer stevig uit.

### a) Videofoon

De videfoon wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de hal of woonkamer. Via de binnenpost kan de deur van het portaal geopend worden met een elektrisch slot.

### b) Telefoon en tv aansluiting

Er is een aansluiting voorzien voor telefoon, utp en kabeltelevisie in de woonkamer. Verder is er in iedere slaapkamer een utp en kabeltelevisie aansluiting voorzien.

### c) Stopcontacten en schakelaars

Standaard zijn de stopcontacten en schakelaars van het type Niko voorzien van witte afdekplaat in kunststof.

## 2) Verwarming

Er wordt een volledig en uitermate energiezuinig verwarmingssysteem voorzien dmv het onttrekken van warmte uit de aarde via warmtepomp. Het betreft hier een gezamenlijke installatie. Zoals onder de post 'elektriciteit' omschreven zal de verwarming en het verwarmen van water quasi gratis.



Er is voor alle appartementen vloerverwarming voorzien van uitzonderlijke kwaliteit. De collector van de leidingen wordt geplaatst in de berging, zonder omkasting.

### 3) Sanitair

#### a) Sanitaire installatie

De waterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerde buizen. De leidingen worden onzichtbaar in de vloeren of wanden verwerkt. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

W.C.: closetpot en handwasbakje

Badkamer: ligbad en/of douche en lavabo

Berging: wasmachine. Gelieve te noteren dat enkel een condensatie droogkast toegelaten is.

Keuken: aanrecht

Douchekamer (indien voorzien): douche en lavabo

Voor de koud -en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen.

W.C.: koud water voor W.C. en handwasbakje

Badkamer: koud en warm water voor ligbad of douche en lavabo

Berging: koud water voor C.V. en wasmachine

Keuken: koud en warm water voor aanrecht

Douchekamer (indien voorzien): koud en warm water voor douche en lavabo

De werken zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen, de hygiënevoorschriften en andere die in voege zijn. De werken omvatten de levering en plaatsing van alle leidingen. De collector wordt open geplaatst in de berging boven de plint, zonder omkasting.

Indien toestellen verplaatst of bijgevraagd worden, wordt er een verrekening gemaakt op basis van de kostprijs van de toestellen, kraanwerk , aan -en afvoerleidingen.

#### b) Sanitaire toestellen

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien voor levering en plaatsing van maar liefst **€ 7.500 incl btw** (6.198 excl. btw) per appartement. Een deel hiervan mag ook opgebruikt worden voor maatkasten in de badkamers bij de keukenbouwer.

De klant kan deze opstelling en de keuze van de toestellen desgewenst wijzigen indien dit

mogelijk is naar afvoer-en aanvoerleidingen. Bij het toevoegen van toestellen zal di teen extra kost met zich meebrengen voor de toestellen, plaatsing en leidingen. De keuze dient te gebeuren in de door de verkoper aangeduide toonzaal.

#### 4) Bepkeistering

Alle muren worden bepleisterd of afgewerkt met een witte plamuur afhankelijk van de ruwbouwconstructie. Plafonds, uitgevoerd in breedvloerplaten, worden afgewerkt met een witte plamuur.

Het is mogelijk dat er na zetting van het gebouw haarscheurtjes in het plafond voorkomen. Dit is volkomen normaal en valt niet onder garantie of constructiefouten. Het is dan ook aangeraden het schilderwerk aan te vatten na deze zetting.

#### 5) Ventilatie

Voor de appartementen wordt een zéér geavanceerd en extreme energiezuinig ventilatiesysteem voorzien type D.

#### 6) Venstertabletten

Deze zijn nergens voorzien aangezien alle ramen tot op de vloer lopen.

#### 7) Binnenschrijnwerkerij

##### a) Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in degelijke, vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

b) De deur van de hall naar de woonkamer zal uitgevoerd worden in doorzichtig gehard glas met zwarte trekker.

##### c) Inkomdeur appartement

De inkomdeur van het appartement is een inbraak -en brandwerende deur voorzien van deurspion. Deze deuropening is eveneens rolstoelvriendelijk.

#### 8) Trappen

Er wordt geen trap voorzien in de privé gedeeltes.

#### 9) Keukeninstallatie

In de verkoopprijs wordt een zeer degelijke en uitgeruste keuken voorzien. Enkel een recirculatie dampkap is toegestaan in het gebouw.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de bouwfirm.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing van de keukens bedraagt maar liefst **€ 18.000 incl. btw** (14.876 excl. btw) **per appartement**

## 10) Vloeren

Over de volledige binnenoppervlakte der appartementen wordt een thermische vloerisolatie en een akoestische vloerisolatie voorzien.

Voor de woon- en eetkamer alsook keuken is er een vloerafwerking voorzien met een particuliere handelswaarde van **€ 75,00/m<sup>2</sup> incl. btw** (61,98 excl. btw).

Er wordt een vloerafwerking eveneens met tegels voorzien in de andere privé gedeeltes met een particuliere handelswaarde voor levering bevoering : **€ 55,00/m<sup>2</sup> incl. btw** (45,45 excl. btw). Voor tegels groter dan 60 x 60cm en parketimitatie is er een meerprijs voor plaatsing en gebruik van clips. Standaard is grijs cementvoegsel inbegrepen, als optie kan u opteren voor gekleurd voegsel passend bij uw tegels.

Telkens zijn bijhorende plinten voorzien met een waarde van **€ 15/lm incl. btw** (12,40 excl. btw).

## 11) Wandtegelbekleding

Er wordt gedeeltelijke wandtegelbekleding voorzien in de badkamers.

In de badkamer wordt gedeeltelijke faïence voorzien tot op een hoogte van 1,50m, eindigend op een volle tegel (formaat 15/15 rechte plaatsing). In de douche wordt rondom de douche faïence voorzien tot plafonddoogte. Grotere tegels tegen de wand kan uiteraard als optie genomen worden.

In de douchekamer (indien voorzien) wordt rondom de douche faïence voorzien tot plafonddoogte.

De particuliere handelswaarde voor levering faïencebetegeling bedraagt **€ 40,00/m<sup>2</sup> incl. btw** (33,06 excl. btw).

## 12) Schilderwerk

Er zijn geen schilder -en behangwerken voorzien in de privé gedeeltes.

## 13) Oplevering

Het geheel is bezemschoon op te leveren, na verwijdering van alle puin en afval. De voorlopige oplevering van het appartement of woning gebeurt alvorens de koper intrek neemt in de woning of het appartement.

Bij deze voorlopige oplevering worden ook de eventuele meer -of minderwerken afgerekend. Na de afrekening en oplevering worden de sleutels aan de eigenaar overhandigd. De definitieve oplevering gebeurt een jaar na de voorlopige oplevering.

## 14) Opmerking

Alle verantwoordelijkheid van de zaken die uit het bestek worden getrokken, gaat uiteraard over naar de eigenaar. Hier zal een boeteclausule van 40% van toepassing zijn. Dwz dat de posten die niet uitgevoerd dienen te worden slechts voor 60% worden afgetrokken. De werken (door eigen keuze onderaannemers) mogen pas uitgevoerd worden na de

voorlopige oplevering en na volledige betaling van het appartement.

## 15) Veiligheid

Het is de koper niet toegestaan de werf te betreden zonder toestemming en begeleiding van de projectleider of zijn afgevaardigde. Hiertoe kan de koper op voorhand een afspraak maken met de projectleider. Indien de koper zonder toestemming de werf betreedt, is dit op eigen risico en zal hij zelf alle verantwoordelijkheid dragen.

## 16) 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. De werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijke akkoord van de koper. Een laattijdige reactie, betekent een verlenging van de uitvoeringstermijn.

Volgorde van werken:

eventuele kleine wijzigingen ruwbouw (intern)

keuze van de keuken/elektriciteit/sanitair (leidingen en toestellen)

verwarming

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.

## 17) Opening meters nutsvoorzieningen

De privé-meters van elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de desbetreffende nutsmaatschappijen. De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

# Gemeenschap

## 1) 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.

De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandhaspels, poederblussers, noodverlichting, signalisatie, brandmelders en drukknoppen, e.d. worden aangebracht.

## 2) Elektriciteit

De gemeenschap is volledig uitgerust met armaturen, lampen en permanente noodverlichting. Er zijn bewegingssensoren voorzien in iedere trapzaal, de inkomhallen, de garage en de gemeenschappelijke gangen van de ondergrondse bergingen.

## 3) Poetslokaal

In de kelder is een gemeenschappelijk poetslokaal voorzien met een uitgietsbak.

## 4) Inkomhal

De vloeren in de traphal zijn afgewerkt met een natuursteen volgens de keuze van de architect en bouwpromotor. Er wordt een bijhorende plint geplaatst.

De wanden worden bepleisterd en geschilderd. In de kelder worden de muren opgetrokken in zichtbaar blijvende betonstenen. De vloer bestaat hier uit een gepolierde beton.

## 5) Trappen

De trappen van de gemeenschappelijke delen zijn uitgevoerd in prefab beton.

## 6) Lift

Het gebouw wordt uitgerust met 2 kwalitatieve liften van een gekend merk. De liften zijn uitgerust met een telefoon en voldoen aan de Europese wetgeving. De keuze in afwerking wordt bepaald door de leidinggevende architect in nauwe samenspraak met de bouwheer.

## 7) Schilderwerk

De gemeenschappelijke gedeeltes zoals inkomhal en gemeenschappelijke gangen worden geschilderd in milieuvriendelijke, zeer hoogwaardige acrylverf klasse 1.

In de kelderverdieping en binnen de privatieven zijn geen schilderwerken voorzien. Bepaalde schilderwerken kunnen tot ongeveer zes maanden na de voorlopige oplevering gebeuren om beschadigingen tijdens de verhuis van de eerste kopers zoveel mogelijk te beperken. Het achterblijven van de schilderwerken kan een voorlopige oplevering niet verhinderen.

## 8) Garagepoort

De inrijpoort is een sectionaalpoort welke kan bediend worden met een zender. Er worden twee zenders per parkeerplaats voorzien.

## 9) Kelder

De vloer van de garage en de kelder is een gepolierde betonvloer. Deze betonvloer kan onderhevig zijn aan specifieke karakteristieken van het beton. Deze karakteristieken komen regelmatig voor en kunnen geen aanleiding geven tot eventuele minderwaarden of opmerkingen bij de diverse opleveringen. Ze kunnen zich uiten tijdens alsook na de uitvoering van de werkzaamheden. De aannemer zal de nodige maatregelen nemen om de invloeden zo klein mogelijk te houden.

## 10) Infrastructuur

De buitenaanleg gebeurt volgens het uitvoeringsplan opgesteld door de architect en de bouwdirectie.

# Betaling

## 1) Voorschot

Bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt een voorschot van 5% betaald, gerekend op de totale verkoopprijs. Dit voorschot wordt bij het verlijden van de authentieke akte in mindering van de grondprijs gebracht.

## 2) Grondprijs

Bij verlijden van de akte moet de prijs van grondaandelen betaald worden.

## 3) Constructiewaarde

De constructiewaarde zijnde de totale prijs min de grondprijs wordt betaald bij de notariële akte een en ander volgens voortgang der werken volgens de 'Wet Breyne' zoals bepaald in de basisakte. Ook de daarop verschuldigde B.T.W. moet voldaan worden. De meerwerken worden afgerekend bij het overhandigen van de sleutel. Er zullen geen minwerken worden verrekend. Ook niet op sanitaire toestellen, keukens, deuren en vloeren.

## 4) Notariskosten

De registratierechten alsook de kosten van de notaris (ereloon, ...) zullen bij het verlijden van de akte aan de notaris betaald worden.

## 5) Aansluitkosten

De privé-meters van gas, elektriciteit, water en telefoon worden enkel geopend op naam en kosten van de koper. Dit gebeurt na aanvraag door de koper bij de desbetreffende nutsmaatschappijen. De verkoper verleent hierbij de nodige assistentie.

De verkoper zal zich tijdig in verbinding stellen met de toeleveringsbedrijven met betrekking tot de nutsvoorzieningen en zal ervoor zorgen dat deze nutsvoorzieningen tijdig en conform de voorschriften van de toeleveringsbedrijven aangesloten worden. De definitieve aansluitkosten van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper(s) en worden doorgerekend van de promotor naar de koper(s).

## 6) Betalingstermijn facturen

Alle facturen zijn betaalbaar binnen de 10 werkdagen. Bij het verstrijken van de betalingstermijn is van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding van 10% op de factuurbedragen verschuldigd, met een minimum van 500 Euro alsook een verwijlrentrest van 2% per maand.

Elke klacht in verband met een factuur of met gefactureerde werken dient schriftelijk te worden gemeld binnen de 5 werkdagen na de verzending van de factuur op straffe van onontvankelijkheid.

# Opmerkingen

## 1) Wijzigingen

De koper die wijzigingen wenst aan te brengen binnen zijn appartement of woning, zal de promotor schriftelijk opdracht geven de wijziging voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of in regie.

Indien de koper grote wijzigingen aanbrengt (zoals de indeling, bepaalde keuzes van afwerkingmaterialen enz.) kan de uitvoeringstermijn genoodzaakt verlengd worden.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk bevestigd te worden door de koper voordat ze uitgevoerd worden. Het staat de promotor 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 gelijkwaardige.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: 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 promotor te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventueel veroorzaakte schade. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

Noch de gemeenschappelijke delen noch de gevels, terrassen en ramen kunnen 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 te goeder trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties en van de stabiliteit. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde formaten zijn indicatieve maten.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de indeling der appartementen indien dit hem nuttig of noodzakelijk zou voorkomen. De bouwheer behoudt zich tevens het recht om niet-verkochte eenheden samen te voegen, zonder dat dit invloed heeft op het aantal 10.000sten van de individuele appartementen.



### 3) Uitvoering van werken door derden

1. Het is de aannemer of bouwdirectie toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige “Beknopte beschrijving der diverse voorzieningen” of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve delen, indien dit om praktische, constructieve of andere noodzakelijke technische redenen nuttig of noodzakelijk wordt geacht. De appartementen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteit- of technische studies. Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetisch uitzicht in de geest van voorgaande algemene beschrijving.

2. Werfbetreding – interventie van de koper. De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, enz ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek “commodo et incommodo”, enz ... Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

3. Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement voor de voorlopige oplevering ervan. Dit zou de aannemer/verkoper ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar/koper(s) voor wat betreft zijn werk.

4. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de aannemer of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

5. Ingeval de koper verzoekt om wijzigingen te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering zal hij hiertoe rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnendeuren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper een winstderving van 30% van het voorziene budget dienen te betalen.

6. De verkoopovereenkomst, de plannen en onderhavige “Beknopte beschrijving der

diverse voorzieningen” vullen elkaar aan; ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.