

Residentie Copains



GROUP

Verkoopslastenboek

Residentie Copains

Bakkersstraat 15² – 17



Bouwteam



Architect

Hans Wijns
Broekstraat 10a
2220 Heist-op-den-Berg
Tel: 0472 85 02 52
Mail: hanswijns@mac.com

Bouwheer

JL-Group
Liersesteenweg 240A Bus 1
2220 Heist-op-den-Berg
Tel: 015 31 17 90
Mail: jlgroupbv@gmail.com

Aannemer

Yvan De Baets & Zoon
Bargestraat 14
8340 Moerkerke
Tel: 0476 53 30 10
Mail:
info@bouwbedrijfvyvandebaets.be

Stabiliteitsstudie

Blatec
Duinbergenlaan 57
8301 Duinbergen
Tel: 050 60 57 77
Mail: administratie@blatec.be

Marketing

Agence Callier
Franchommelaan 126
8370 Blankenberge
Tel: 050 41 21 26
Mail: info@agencecallier.be

Veiligheidscoördinatie en energie

Comfortabel Wonen
Baukheuvel 92
2570 Duffel
Tel: 015 65 39 59
Mail: info@comfortabelwonen.be

Tegels & venstertabletten

Bouwcenter Dils
Industriepark 40
2235 Hulshout
Tel: 015 22 94 01
Mail: johan@dils-fsw.be

Laminaat & binnendeuren F&S

Industriepark 22A zone B
2220 Heist-op-den-Berg
Tel: 015 75 75 06
Mail: matti@groep-fns.be

Sanitair

Toonzaal STG
Toekomstlaan 43
2200 Herentals
Tel: 014 24 40 29

Keukens

Bertels
Provinciebaan 34
2230 Herstelt
Tel: 014 58 03 40
Mail: info@bertels.be

1.BESCHRIJVING VAN HET PROJECT -----	8
1.1LIGGING EN BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS -----	8
2.INLEIDENDE NOTA -----	9
3.TECHNISCHE OMSCHRIJVING -----	11
3.1AFBRAAK EN VOORBEREIDINGEN VAN DE WERKEN -----	11
3.1.1WERFINRICHTING-----	11
3.1.2HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS-----	11
3.1.3AFBRAAKWERKEN -----	11
3.1.4DIVERSE AANSLUITINGEN -----	12
3.2RUWBOUWWERKEN -----	12
3.2.1GRONDWERKEN -----	12
3.2.2 STABILITEIT EN STRUCTURELE ELEMENTEN-----	12
3.2.3RIOLERINGSNETTEN -----	13
3.2.4BINNENMETSELWERK -----	13
3.2.5GEVELS-----	13
3.2.6DEUR- EN RAAMDORPELS-----	13
3.2.7DAKWERKEN -----	14

3.2.8 ISOLATIE TEGEN VOCHT -----	14
3.2.9 BUITENSCHRIJNWERK -----	14
3.3 AFWERKING -----	15
3.3.1 TERRASSEN -----	15
3.3.2 OPPERVLAKTE AFWERKINGEN WANDEN EN PLAFONDS -----	15
3.3.3 DEKVLOEREN -----	16
3.3.4 KOKERS -----	16
3.3.5 THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE -----	16
3.3.6 TRAPPENHUIZEN -----	17
3.3.7 LIFTINSTALLATIE -----	17
3.3.8 CENTRALE INKOMHAL EN INKOMDEUREN -----	17
3.3.9 BRANDVEILIGHEID -----	18
3.3.10 SCHILDERWERKEN -----	18
3.3.11 SIGNALISATIE -----	19
3.3.12 OMGEVINGSAANLEG EN BUITENRUIMTES -----	19
3.3.13 PARKEERPLAATSEN EN BERGINGEN -----	19
3.3.14 AFWERKINGSMATERIALEN VAN DE INDIVIDUELE APPARTEMENTEN -----	19
3.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIES -----	23

3.4.1ALGEMEEN -----	23
3.4.2PRIVATIEVE DELEN -----	24
3.4.3GEMENE DELEN -----	25
3.4.4INTELLIGENTE STURING IN HET APPARTEMENT-----	26
3.4.5TELEFONIE EN TV-DISTRIBUTIE -----	26
3.5SANITAIRE INSTALLATIE -----	26
3.5.1ALGEMEEN PRINCIPE-----	26
3.5.2SANITAIRE VOORZIENINGEN -----	26
3.6VERWARMINGSINSTALLATIE -----	28
3.7VENTILATIE-----	28
4.ALGEMENE VOORWAARDEN -----	29
4.1ALGEMENE VOORWAARDEN -----	29
4.1.1PLANNEN EN VERSCHILLEN -----	29
4.1.2ERELONEN EN BIJKOMENDE RAADGEVERS AANGESTELD DOOR DE KOPER-----	30
4.1.3BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS -----	30
4.1.4NUTSVOORZIENINGEN-----	31
4.1.5ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB REGELGEVING)-----	32
4.1.6MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN -----	32

4.1.7WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS -----	33
4.1.8WERKEN NA DE VOORLOPIGE OPLEVERING -----	35
4.1.9WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER ZELF -----	36
4.1.10VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT -----	36
4.1.11AANSPRAKELIJKHEID -----	37
4.1.12TEGENSTRIJDIGHEDEN -----	39
4.1.13WERKBARE DAGEN -----	39
4.1.14ZETTINGEN -----	40
4.1.15VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR -----	41
4.1.16NORMERINGEN -----	41
4.1.17EERSTE OPKUIS -----	41
5.PLANNEN -----	43
GELIJKVLOERS -----	43
EERSTE VERDIEPING -----	44
TWEEDE VERDIEPING -----	44
DERDE VERDIEPING -----	45
DAKVERDIEPING -----	45

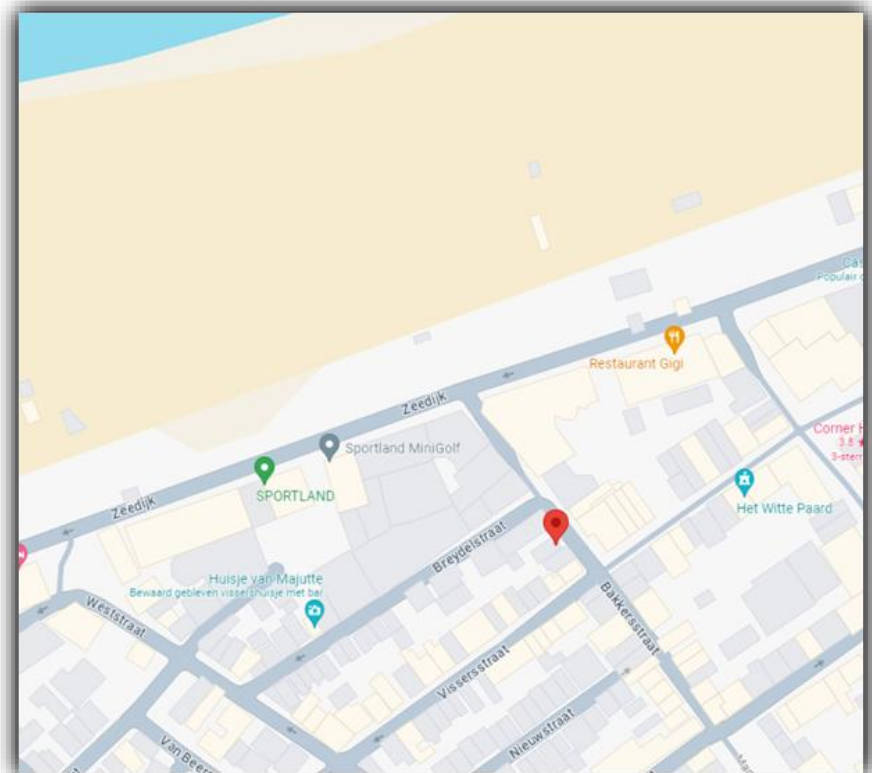
1. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1 LIGGING EN BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS

De Bakkersstraat bevindt zich in het centrum van Blankenberge, dicht bij de belangrijke winkelstraten en niet ver van het strand en de boulevard. Deze straat is centraal gelegen en biedt gemakkelijk toegang tot diverse voorzieningen zoals winkels, restaurants en cafés.

Dit nieuwbouwproject biedt een perfecte balans tussen wonen en commercie, gelegen in een aantrekkelijke en rustige buurt. Op de begane grond bevindt zich een ruime winkelruimte, ideaal voor diverse commerciële doeleinden, die uitstekende zichtbaarheid en toegankelijkheid biedt.

Boven de winkelruimte bevinden zich vier verdiepingen met zes moderne appartementen. Drie van deze appartementen beschikken over twee slaapkamers, wat ideaal is voor gezinnen of stelletjes. De andere drie appartementen bieden ruimte aan drie slaapkamers, wat ideaal is voor gezinnen die behoefte hebben aan iets meer ruimte. Elk van de appartementen heeft toegang tot een eigen terras, waar bewoners kunnen genieten van de buitenlucht in alle privacy. Op de bovenste verdieping is het prachtige dakappartement gelegen, met vier ruime slaapkamers en een adembenemend uitzicht over de omgeving.



2. INLEIDENDE NOTA

In dit lastenboek wordt een beknopte beschrijving gegeven van alle materialen en apparaten die worden gebruikt bij dit project.

De op de plannen vermelde voorstellingen en opstellingen van de badkamer, keuken en meubilair zijn informatief en dienen enkel als suggestie voor inrichting. Enkel de elementen vermeld in deze beschrijving zijn effectief voorzien.

Wijzigingen aan het lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (bv. aan de afwerking of lay-out van het appartement) op vraag van de koper, kunnen pas gebeuren na advies en akkoord van de architect, ingenieur en bouwheer en zijn uitsluitend toegestaan aan de private delen. De koper dient de aanvraag tot wijziging in te dienen vóór de werken. Er mag hierdoor ook geen vertraging opgelopen worden voor of schade berokkend worden aan het geheel van de constructie. Na akkoord van alle partijen zullen de wijzigingen schriftelijk vastgelegd worden, alsook de eventuele impact op de prijs. Structurele wijzigingen alsook wijzigingen aan het buitenvorm worden niet toegestaan.

Het uitgevoerde bouwwerk kan kleine afwijkingen hebben ten opzichte van de plannen, zowel in min als in meer. Deze afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

Voor wijzigingen aan de afwerking van de private delen die binnen het vooropgestelde budget vallen, wordt er geen meerprijs gerekend. Als de keuze het budget overschrijdt, dan zal de meerprijs aan de kandidaat-koper ter goedkeuring voorgelegd worden. De prijzen, de zogenaamde handelswaarden, zijn de voorziene waarden die de kopers mogen uitgeven aan de door hun gekozen materialen. De materiaalkeuze dient evenwel te gebeuren bij de aangeduide leveranciers. Het is de koper niet toegestaan om voor de definitieve overname van het gebouw werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toelating van de bouwheer.

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan materialen en afwerking, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid.

Het gehele gebouw voldoet aan de geldende normen en eisen inzake brandveiligheid, opgelegd door de brandweer.

Het is de koper niet toegestaan tijdens de uitvoering van de werken de werf te betreden zonder uitdrukkelijke toestemming en begeleiding van de bouwheer en/of architect. Voor eventuele vragen, opmerkingen of richtlijnen dient de koper zich steeds te richten tot de bouwheer of architect, maar in geen geval tot de uitvoerders die op de werf aanwezig zijn. Bij ongeval of enig incident zal de bezoeker zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer (of afgevaardigden van de bouwheer), noch van de aannemer.

Alle prijzen opgenomen in dit lastenboek zijn exclusief BTW. De erelonen van architect, veiligheidscoördinatie, EPB-berekening en stabiliteitsstudie zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Registratierechten, ereloon notaris, BTW en andere schrijfrechten vallen ten laste van de koper.

Overhandiging van de sleutel en ingebruikname van de appartementen kan pas na volledige betaling en na de voorlopige oplevering. Van zodra de koper zijn intrek genomen heeft in het appartement, geldt dit als stilzwijgende overname. Eventuele krimp- en uitzettingsbarsten kunnen geenszins leiden tot het uitstellen van de betaling. Deze zijn namelijk eigen aan de natuur van het gebouw en vallen bijgevolg niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

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

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 AFBRAAK EN VOORBEREIDINGEN VAN DE WERKEN

3.1.1 WERFINRICHTING

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallaties, alle overgebleven materialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

3.1.2 HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden, met inbegrip van kopers, zich toegang verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

3.1.3 AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen. De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

3.1.4 DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, alsook de kosten voor het verbruik, nodig voor de uitvoering van de werken, zijn ten koste van de bouwheer.

3.2 RUWBOUWERKEN

3.2.1 GRONDWERKEN

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De eventuele beschoeiingen worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur.

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken voor het uitvoeren van de funderingen, leidingen en rioleringen. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen.

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens om het aanleggen van de sleuven, riolering, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. Overtollige grond wordt afgevoerd conform de geldige reglementeringen.

3.2.2 STABILITEIT EN STRUCTURELE ELEMENTEN

De stabiliteit van het gebouw wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek, het eigengewicht van het gebouw en de nuttige belasting. Aldus bepaald de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen, betonsamenstelling en wapening van fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, vloerplaten en alle andere structurele elementen.

3.2.3 RIOLERINGSNETTEN

De rioleringen worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke verordening en volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan. De diameter van de buizen is bepaald op basis van het te verwachten debiet. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels en zullen een zo kort mogelijk traject volgen, aangezien de afvoeren moeten worden voorzien van een gravitair verval.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, telecom, enz.

3.2.4 BINNENMETSELWERK

De dragende wanden worden uitgevoerd in opgaand metselwerk in kalkzandsteenelementen (of gelijkwaardig) of betonnen wanden conform de studie van de ingenieur.

De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken, cellenbeton, silicaatsteenelementen, gyprocwanden of gelijkaardig. Waar nodig worden de binnenwanden verstevigd voor de bevestiging van afwerkingselementen.

3.2.5 GEVELS

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen die zo bepaald zijn om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De woningen worden afgewerkt met gevelsteen.

3.2.6 DEUR- EN RAAMDORPELS

De raamdorpels worden, daar waar nodig, in aluminium uitgevoerd, kleur te bepalen door de architect. Onder de raamgehlen op het gelijkvloers worden dorpels voorzien in arduin.

3.2.7 DAKWERKEN

De afdichting van het dak wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden om de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, dakisolatie (volgens EPB-studie) en daarop de nodige dichtingslagen.

De hellende daken zijn opgebouwd uit een houten timmerwerkstructuur waartussen een thermische isolatie uit minerale wol is aangebracht (volgens EPB-studie). Het dakoppervlak wordt bekleed met dakpannen of leien.

Dakbedekking op terrassen en hoofddak:

- Afschotbeton en kleeftlaag
- Een laag dakisolatie, PIR of PUR met dikte volgens de EPB studie
- Platte daken worden afgewerkt met bitumineuze dakafdichting, PVC of EPDM. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerde aannemer

3.2.8 ISOLATIE TEGEN VOCHT

Waar vochtindringing – capillair of zakwater- mogelijk is, voorziet de aannemer de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

3.2.9 BUITENSCHRIJNWERK

BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit PVC in een kleur te bepalen door de architect. De openingsrichting van de ramen (vast, draai, draai/kip of schuifraam) is aangeduid op de verkoopplannen.

De ramen worden voorzien van hoogrendementsbeglazing met U-waarde 1.0 die voldoet in het kader van de EPB regelgeving. Het buitenschrijnwerk sluit aan de binnenzijde aan op het pleisterwerk. Aan de buitenzijde sluit het schrijnwerk, waar nodig, aan op de gevelbekleding door middel van een elastische voegvulling.

Screens/rolluiken kunnen als extra optie gekozen worden, mits meerprijs.

3.3 AFWERKING

3.3.1 TERRASSEN

De terrassen op de verdiepingen worden aangelegd in terrastegels, formaat 60x60. De terrasleuningen worden uitgevoerd in gecoat staal of inox. De architect zal vormgeving, kleur en oppervlaktestructuur mee bepalen samen met de bouwheer. Er zijn geen afwijkende keuzes mogelijk op vraag van de klant om zo de uniformiteit van het gebouw te respecteren.

3.3.2 OPPERVLAKTEAFWERKINGEN WANDEN EN PLAFONDS

De plafonds en binnenmuren worden bezet met een sluitpleister en/of pleisterwerk, of afgelmd bij toepassing van silicaatstenen, gipsblokken of gipskartonwanden en worden behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder", de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren,...)

De uitspringende verticale hoeken van muren, dagkanten en ramen worden over de volledige lengte beschermd met hoekprofielen.

Door het "leven" van een nieuw opgericht gebouw kunnen er in de wanden en de bepleistering scheuren ontstaan die onvermijdelijk zijn. Bijgevolge wordt het aangeraden de schilderwerken ten vroegste één jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op het ogenblik dat het gebouw zich "gezet" heeft en meestal minder nieuwe scheuren te verwachten zijn. De koper wordt aangeraden om de voegen tussen het plafond en de muren van een profiel te voorzien omwille van de mogelijke scheurvorming. Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de koper zelf uitgevoerd te worden.

Waar technisch nodig kunnen lokaal in leefruimtes verlaagde plafonds noodzakelijk zijn. Er wordt echter naar gestreefd om de technieken dermate te plaatsen dat er zo min mogelijk verlaagde plafonds nodig zijn. Indien door aanpassingen van de koper in deze of andere zones het plafond dient te worden verlaagd, kan de koper uit dien hoofde geen enkel verhaal doen gelden t.o.v. de bouwheer. De eventuele bijkomende verlaagde plafonds door toedoen van wijzigingen van de koper zullen afzonderlijk verrekend worden.

3.3.3 DEKVLOEREN

De binnenvloeropbouw van de appartementen is voorzien van een thermische en akoestische isolatielaag tegen contactgeluiden, waarop een "zwevende" uitvullingslaag (dekvloer) wordt aangebracht. Hierop wordt de uiteindelijke vloerbekleding geplaatst. Deze uitvullingslaag (dekvloer) wordt gewapend om scheurvorming te beperken. De dekvloer wordt afhankelijk van de gekozen afwerking uitgevoerd, indien de keuze van de vloerafwerking een speciale voorbehandeling van de ondergrond vereist of aangepaste nivellering, zal deze afzonderlijk verrekend worden. Aangezien een cementgebonden dekvloer toegepast wordt, dient er rekening gehouden te worden met eventuele lichte scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp. Bij plaatsing van een samengestelde planken vloer dient rekening gehouden te worden met een lange(re) droogtijd van de dekvloer om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor uitvoeringstermijnen overschreden worden, zal dit nooit ten nadele van de bouwheer gebruikt kunnen worden. De koper zal hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

3.3.4 KOKERS

De kokers worden gedimensioneerd in functie van alle kanalen en toe- en afvoerleidingen die door de schachten moeten. De technische kokers zijn principieel aangeduid op de detailplannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De maten van deze kokers op de plannen zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door de ingenieur technieken. Het om bouwtechnische redenen vergroten of verkleinen van bestaande kokers of toevoegen van bijkomende kokers kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs van het appartement.

3.3.5 THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

THERMISCHE ISOLATIE

De spouwisolatieplaten zijn harde isolatieplaten uit PIR, PUR, EPS of gelijkwaardig met een isolatiewaarde volgens de eisen van de EPB (spouwmuren). Deze platen worden goed aaneengesloten geplaatst zodoende geen koude- of vochtbruggen te creëren en geven tegens geen aanleiding tot schimmelvorming of voedingsbodem voor bacteriën.

AKOESTISCHE ISOLATIE

De wooneenheden voldoen aan de eisen voor normaal comfort in de Belgische norm inzake akoestiek in residentiële gebouwen NBN S 01-400-1:2008. De norm stelt eisen aan lucht- en contactgeluidsisolatie tussen wooneenheden onderling enerzijds en tussen gemeenschappelijke gedeelten en de wooneenheden anderzijds: het betreft respectievelijk isolatie tegen stemgeluiden en tegen loopgeluiden. Er zijn eveneens eisen aan de gevelgeluidisolatie tegen geluidsindringing van het verkeersgeluid, waardoor in dit project een meting gebeurde van het verkeerslawaaï tijdens het drukste ogenblik van de dag. Verder zijn er eisen aan installatiegeluid in leefruimtes en slaapkamers en aan akoestische absorptie in gemeenschappelijke gedeelten.

3.3.6 TRAPPENHUIZEN

De trappen worden uitgevoerd in beton of afgewerkt met tegels. Er zal een stalen trapleuning voorzien worden. De trappenhuisen worden voorzien van aangepaste verlichting gecombineerd met veiligheidsverlichting. De muren van de trappenhuisen worden afgewerkt met een (dun)pleister en geschilderd in een kleur aangepast aan de trapbekleding.

3.3.7 LIFTINSTALLATIE

De liften voldoen aan de Europese Richtlijn EN 81-70 en worden afgewerkt conform de richtlijnen van de architect en bouwheer.

3.3.8 CENTRALE INKOMHAL EN INKOMDEUREN

De inrichting van de centrale inkomhal is ontworpen door de architect. Deze is afgewerkt en wordt uitgerust met:

- Toegangscontrole
- Voorzieningen voor videoparlofonie
- Ingewerkte vloermat

De inkomdeur van het appartement is een brandwerende schilderdeur met minimaal een 3-puntssluiting voorzien van een inox/zwarte deurkruk. Tegen meerprijs kan een verbeterde inbraakwerende veiligheidsdeur voorzien worden aan de inkom van het appartement.

Andere opties (glazen deur, gepoederlakte,...) zijn mogelijk, mits meerprijs.
Hiervoor verwijzen we u door naar:

F&S
Industriepark, zone B, NR. 22A
2220 Heist-op-den-Berg

015/757506
matti@groep-fns.be

Afspraak te maken bij: Matti Feyaerts



3.3.9 BRANDVEILIGHEID

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordeningen, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandveiligheid.

In het bijzonder is de voordeur van de wooneenheid voorzien als brandwerkende deur Ei30. Zowel de algemene delen als de privatieve wooneenheden zijn voorzien van de nodige rookdetectors. Tevens worden de nodige brandblusmiddelen geplaatst onder de vorm van brandhaspels en brandblusapparaten.

3.3.10 SCHILDERWERKEN

In de privatieve/gemene delen worden de gepleisterde wanden behangklaar opgeleverd. De binnendeuren worden opgeleverd met grondlaag.

De gangzijde van de inkomdeur alsook alle binnendeuren van de gemeenschappelijke delen en de omlijsting worden afgewerkt en geschilderd.

3.3.11 SIGNALISATIE

De signalisatie is inbegrepen. Dit houdt in: de niveauaanduidingen in de liftbordessen en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de appartementnummers, de benaming van het complex, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstalling.

3.3.12 OMGEVINGSAANLEG EN BUITENRUIMTES

De buitenaanleg zal gebeuren conform de opgestelde plannen. Hierbij wordt voldoende aandacht besteed om in hoofdzaak te werken met onderhoudsluwe beplantingen.

3.3.13 PARKEERPLAATSEN EN BERGINGEN

De toegang tot de parking wordt voorzien van aangepaste verlichting gecombineerd met veiligheidsverlichting. De verlichting wordt bediend door bewegingsdetectoren. In de parking worden voldoende brandbestrijdingsmiddelen voorzien.

Parkeerplaatsen en bergingen worden niet verwarmd. Voor de mindervalide autostaanplaatsen wordt de uitvoering die opgelegd wordt in het kader van de toegankelijkheidsnormen gerespecteerd.

De bergingen worden opgetrokken in zichtbaar blijvend metselwerk in betonblokken of baksteen.

3.3.14 AFWERKINGSMATERIALEN VAN DE INDIVIDUELE APPARTEMENTEN

VLOERAFWERKING

De dekvloer wordt afhankelijk van de gekozen afwerking uitgevoerd. De koper kan voor alle kamers de vloerbekleding kiezen conform het afwerkingsbudget. Het afwerkingsbudget omvat de levering van de vloerafwerking en de plinten (plaatsing niet inbegrepen, deze is inbegrepen in de prijs van het appartement of woning).

Indien de keuze van de vloerafwerking een speciale voorbehandeling van de ondergrond vereist of aangepaste nivellering, zal deze afzonderlijk verrekend worden.

Voor de vloerafwerking heeft de bouwheer in de basis van volgende materialen geselecteerd:

- In de badkamer worden de natte zones (douche, bad en achterkant wc) betegeld. De aansluiting met de wandtegels wordt opgespoten met waterdichte siliconen.
- De plinten worden voorzien in waterafstotend materiaal.
- De terrassen op de verdiepingen worden aangelegd in terrastegels, formaat 60x60cm. De koper kan deze tegels aanpassen naar keuze, wel rekening houdend met het vooropgestelde budget.

Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding verwijzen wij u door naar:

Bouwcenter Dils

Industriepark 40
2235 Hulshout

015/229401

johan@dils-fsw.be

Afspraak te maken bij: Johan Vermeulen



FIRE | STONE | WOOD

Standaard budget voor de vloerbedekking bedraagt:

Tegels	60x60	€35/m ²
Terrastegels	60x60	€35/m ²
Venstertabletten	Marmercomposiet (glanzend wit)	€262/m ²
Laminaat	Pergo	€17/m ²

VENSTERTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in marmercomposiet met een dikte van 20 mm.

De koper kan deze tabletten aanpassen naar keuze, wel rekening houdend met het vooropgestelde budget.

TUSSENDEURDORPSELS

De overgang tussen de gemeenschappelijke delen en de privatieven wordt voorzien van een tussenprofiel of tussendorpel, waar nodig.

BINNENDEUREN

De binnendeuren worden voorzien van een deurkruk en scharnieren in aluminium. De draairichting is aangeduid op de verkoopplannen. Het hang- en sluitwerk is inbegrepen

FAST MEUBILAIR EN TOESTELLEN

In elke wooneenheid is een ingerichte keuken en badkamer voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de bijgevoegde detailplannen. Het overige meubilair aangeduid op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair, etc.) is louter informatief en niet inbegrepen binnen de aanneming.

KEUKENINRICHTING

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen. Het betreft een standaardpakket met een spoelbak en elektrische apparaten, te weten: dampkap, combi-oven, vier-pits vitro keramische kookplaat, koelkast met diepvriesvak en vaatmachine. Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk.

Een individueel dossier per appartement m.b.t. de keuken (offerte met vermelding van handelswaarden, renders en detailplan met opstelling) wordt bij aankoop aan de koper voorgelegd en maakt deel uit van de contractuele verkoopdocumenten.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

De aansluiting voor de vaatwasmachine, te begrijpen een aan- en afvoerpunt koud water, is steeds in basis voorzien.

Voor elk appartement wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het kiezen van de keukentoestellen.

Er is geen gasaansluiting voorzien.

De dampkap dient van het type recirculatie te zijn.

Voor de keuze van keuken en keukentoestellen verwijzen wij u door naar:

Bertels

Provinciebaan 34
2230 Herselt

014/580340
info@bertels.be



Het keukenbudget (particulier handelswaarde geleverd en geplaatst excl. BTW) bedraagt:

App. 1	App. 2	App. 3	App. 4	App. 5	App. 6	App. 7 (Dakapp.)
€12 800,00	€7 800,00	€12 800,00	€7 800,00	€12 800,00	€7 800,00	€13 000,00

BADKAMER EN GASTENTOILET

De badkamer is ontworpen door onze architecten en wordt geplaatst door een gespecialiseerde onderneming. De badkamer is voorzien van de sanitaire toestellen zoals weergegeven op de verkoopplannen.

Het afwerkingsbudget omvat de aankoop van de sanitaire toestellen. De levering en de plaatsing van de standaard toestellen is voorzien in de totaalprijs van het appartement. Indien de koper opteert voor een ander type van toestel (vb. douche met meerdere sproeikoppen) of meer toestellen zal ook de installatie van deze toestellen verrekend worden. Betegelde inloofdouches zonder douchebak zijn technisch niet mogelijk, wel zijn inloofdouches met platte douchebak mogelijk.

3.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

3.4.1 ALGEMEEN

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig het ontwerp en conform het AREI. Voor de ingebruikname wordt de installatie gekeurd door een bevoegd technisch keuringsorganisme. De elektrische installaties worden geaard middels een aardingslus volgens de geldende voorschriften.

Per wooneenheid is er een zekeringskast met automatische zekeringen en differentiaalschakelaar voorzien. Schakelaars en stopcontacten worden voorzien in NIKO White. Dit alles wordt gelegd in buis met draad. De lichtarmaturen van de private delen zijn niet in de prijs inbegrepen. Voor alle gemeenschappelijke delen worden gepaste verlichtingsarmaturen gekozen door de bouwheer.

De elektriciteitsverdeling van de berging (verlichting – stopcontacten) wordt afzonderlijk op elke elektriciteitsmeter aangesloten.

De nodige leidingen voor telefoon, kabel-tv en internet zijn voorzien. De aansluiting hiervan is voor rekening van de koper.

3.4.2 PRIVATIEVE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn in basis voor
Private inkomdeur

- 1 deurbelknop

Leefkamer

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 aansluiting voor distributie (Coax)
- 1 aansluiting voor UTP
- 1 binnenpost videofonie

Keuken

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor combi-oven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser

Badkamer(s)

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor badkamermeubel

Bergruimte in het appartement (indien aanwezig)

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- Zekeringskast elektriciteit + distributie TV, Coax en data

Master slaapkamer

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten

Tweede of derde slaapkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 1 enkelvoudig stopcontact

WC

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Inkomhal

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars

Nachthal (indien aanwezig)

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars

Terras

- 1 lichtpunt met lichtarmatuur
(geselecteerd door bouwheer/architect)
- 1 schakelaar

Privatieve kelderberging (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt (waarop door de koper een verlichting met bewegingsschakelaar dient aangesloten te worden)

Optioneel kunnen extra stopcontacten, lichtpunten, domotica-systeem, etc. geplaatst worden, in overleg met de klantenbegeleider, de architect en/of bouwheer. Deze aanpassingen dienen tijdig gekend te zijn zodat de planning van de bouwwerken er niet door wordt beïnvloed.

3.4.3 GEMENE DELEN

Volgende elektrische installaties zijn voorzien in de circulatieruimtes:

- Lichtpunten en armaturen in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen
- Voorzieningen voor de liftinstallaties
- Veiligheidsverlichting
- Buitenverlichting aan de centrale inkomdeuren
- Voorzieningen voor de branddetectie conform de geldende normen en de eisen van de plaatselijke brandweer
- Buitenpost videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw. Iedere wooneenheid beschikt over de mogelijkheid om het elektrisch deurslot aan de centrale inkomdeur te bedienen.

Volgende elektrische installaties zijn voorzien in de technische ruimtes:

- Meterkast volgens stroomleverende maatschappij
- Verdeeldoos telefonie en kabel distributie in technische ruimte

De schakelaars en stopcontacten in de ondergrondse ruimtes zullen uitgevoerd worden in opbouw.

3.4.4 INTELLIGENTE STURING IN HET APPARTEMENT

Het appartement kan optioneel worden voorzien van een intelligent beheersysteem, waarmee verlichting, verwarming, gordijnen, etc. intelligent en flexibel kunnen gestuurd worden.

3.4.5 TELEFONIE EN TV-DISTRIBUTIE

Elk appartement is voorzien van een kabel voor aansluiting voor telefonie en TV-distributie. Indien de koper wenst aan te sluiten dient hij voor zijn eigen rekening de aansluiting te verzorgen (al dan niet digitaal, al dan niet ADSL).

3.5 SANITAIRE INSTALLATIE

3.5.1 ALGEMEEN PRINCIPE

TOEVOER KOUD EN WARM WATER

Het gebouw is voorzien van een watertellerlokaal waarin een blusteller en een teller voor het verbruikswater voor de individuele tellers per wooneenheid komt. Het warm water voor de privatieën wordt bereid aan de hand van een individuele warmwaterpomp per appartement.

REGENWATER AAN- EN AFVOER

Alle afvoeren binnen en buiten het gebouw uitgevoerd in kunststof. Regenwater wordt o.a. hergebruikt voor algemene dienstkransen en alle toiletten. Daartoe wordt een pomp in de regenwaterbuffer gehanteerd.

3.5.2 SANITAIRE VOORZIENINGEN

De badkamer, keuken en gastentoilet zijn in basis voorzien van de nodige aansluitpunten met koud en warm water (met uitzondering van de wc's en de handenwassers in de wc's waar enkel koud water voorzien is).

In de privatieve berging wordt een waterkraan en -afvoer voorzien voor plaatsing van een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type 'condensatiedroogkast' te zijn.

De sanitaire toestellen worden geplaatst volgens de aanduidingen op de individuele plannen. De voorziene sanitaire toestellen worden gekozen in overleg met de architect en zijn zichtbaar in de toonzalen van de door de bouwheer aan te duiden handelaar. In overleg met de bouwheer, architect en klantenbegeleider kunnen badkamer en sanitaire toestellen afgestemd worden op individuele wensen van de koper.

Voor de keuze van sanitaire toestellen, kasten en toebehoren verwijzen wij u door naar:

Toonzaal STG

Toekomstlaan 43
2200 Herentals

014/244029



Het budget voor sanitair (particulier handelswaarde geleverd en geplaatst excl. BTW) bedraagt:

App. 1	App. 2	App. 3	App. 4	App. 5	App. 6	App. 7 (Dakapp.)
€3 100,00	€2 900,00	€3 100,00	€2 900,00	€3 100,00	€2 900,00	€5 200,00

3.6 VERWARMINGSINSTALLATIE

Het verwarmingssysteem van het gebouw en de individuele appartementen is opgebouwd volgens het hierna beschreven concept.

Ieder woning beschikt over een individuele warmtepomp voor de verwarming. Systeem lucht/water met geïntegreerde boiler van het merk Panasonic.

Vloerverwarming wordt gelegd in het hele appartement, behalve in de slaapkamers. Er kan tijdens de zomermaanden ook gekoeld worden via deze vloerverwarming. Mits meerprijs kan vloerverwarming in de slaapkamers voorzien worden, alsook wandverwarming in de douche.

De buitenunits van de warmtepompen staan op het plat dak.

3.7 VENTILATIE

Conform de berekeningen van de EPB verslaggever wordt er een ventilatie-unit geïnstalleerd. De ventilatie-unit wordt aangesloten op gemeenschappelijke luchtkanalen in de schacht die instaan voor de afvoer van de vervuilde lucht.

Er zal gebruik gemaakt worden van een ventilatie D systeem, dit systeem zorgt voor de afvoer van lucht in de natte ruimtes (badkamer, keuken, toilet,...). In deze ruimtes voorzien we een ventiel in het plafond of in de muur.

4. ALGEMENE VOORWAARDEN

4.1 ALGEMENE VOORWAARDEN

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

4.1.1 PLANNEN EN VERSCHILLEN

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De bouwheer kan echter te allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid van het project te schaden. De plannen van de appartementen, welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De opgegeven verkoopoppervlakten worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheimuren tussen twee appartementen of de as van de scheimuur met de gemeenschappelijke kern. Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement. Technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen of grenzend aan een gemeenschappelijk deel worden voor hun respectievelijke aandeel bij het appartement gerekend.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, o.a. ten gevolge van stabiliteits- of bouwtechnische redenen of omwille van de opgelegde normen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Aanpassingen omwille van bovengenoemde redenen kunnen in geen geval aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs van het appartement.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

4.1.2 ERELONEN EN BIJKOMENDE RAADGEVERS AANGESTELD DOOR DE KOPER

Het ereloon van de architectingenieurs en andere adviserende partijen is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toestaan, kan hiervoor en supplementaire ereloon aangevraagd worden.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn de kosten, erelonen, ect. daarvan te zijner laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

4.1.3 BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of verzegeld is door de bouwheer, de architect of de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend na de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper van een appartement tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren of zelf uit te voeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. In tegengesteld geval wordt de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de appartementen en/of het laten uitvoeren van werken door derde, niet aangesteld door de bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

4.1.4 NUTSVOORZIENINGEN

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door de bouwheer. 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 of via de bouwheer. Het betreft hier onder andere de aansluiting op: riolering, elektriciteit, waterbedeling en telefoon voor de gemeenschappelijke en privatieve delen.

De kosten voor de meters, tellerborden, ect., de aansluitingskosten op het openbaar net, eventueel noodzakelijke drukverhogingsinstallaties en waterverzachters, de eventuele verkavelingskosten daartoe en alle andere installaties van- en constructies nodig voor de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de kopers. Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten, distributienetbeheerders en/of nutsmaatschappijen.

Bijkomend op de kosten van de openbare diensten en/of nutsmaatschappijen wordt op deze kosten een coördinatie fee van 10% aangerekend.

Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, zijn ten laste van de koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor verwarming vóór de voorlopige oplevering van de privatieve delen, indien nodig deze te drogen, ten laste zijn van de

koper. De bouwheer en/of klantenbegeleiding zal de kopers tijdig verwittigen om een leveringsovereenkomst elektriciteit af te sluiten. Hierbij kan de koper een overeenkomst afsluiten met zijn gewenste energieleverancier.

De koper dient zelf in te staan voor de eventueel gewenste private internet, TV- en/of telefoonaansluitingen en dit ook volledig op kosten van de koper. De bouwheer zal, op kosten van de koper, zorgen voor de nodige standaard basisaansluitingen vanaf het openbaar domein tot in een gemeenschappelijk technisch lokaal in de kelder. De nodige standaard bekabelingen vanuit dit gemeenschappelijk technisch lokaal in de kelder tot in de privatieve bergingen ten behoeve van telefoon-, data-, en TV-aansluitingen is voorzien.

4.1.5 ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB REGELGEVING)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft cfr. Deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld.

4.1.6 MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht kalenderdagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materiaal, kleuren, enz.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, mits kennisname aan de klant, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden

door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorziening maatschappijen, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemene delen of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de koper worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

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

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de bouwheer wordt aangeduid.

4.1.7 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de kopers, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Wijzigingen zijn pas uitvoerbaar vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte. Mits toestemming van de bouwheer, is het eventueel mogelijk dat er op verzoek van de koper reeds wijzigingen uitgevoerd worden vóór het verlijden van de authentieke akte.

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

Volgende wijzigingen zijn echter uitgesloten:

- Werken die het uitwendige van het gebouw of de uniformiteit van de gemene delen veranderen
- Wijzigingen aan de draagstructuur van het gebouw
- Werken die de verdere uitvoeringstermijn van de werken bemoeilijken of in het gedrang brengen
- Werken die een invloed hebben op de EPB- en/of akoestische presentaties van het appartement of het gebouw in het algemeen
- Wijzigingen die niet conform de voorschriften van de bouwvergunning zijn

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijke akkoord van de koper aangaande de kostprijs, de uitvoeringsmethode van deze wijziging(en) en de verlenging van de uitvoeringstermijn; bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals beschreven in onderhavig lastenboek. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van de gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schrijf van 400,- euro excl. BTW aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Ingeval de koper, voor de afwerking van zijn kavel, materialen zou bestellen die de waarde van de voorziene stelpost zouden overschrijden, dan kan de aannemer een voorschot bij bestelling opvragen van veertig procent van de waarde van de bijbestelde goederen en/of meerwerken.

Het overblijvende saldo van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen: vijftig procent samen met de schijf die gefactureerd wordt na het plaatsen en/of verwerken van de desbetreffende materialen en het saldo bij de voorlopige oplevering.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient 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 maximum 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Minwerken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen worden genomen.

Werken uitgevoerd door of in opdracht van de koper die niet inbegrepen zijn binnen deze aanneming, kunnen enkel uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering en moeten voldoen aan de voorwaarden bepaald in het algemeen reglement van de mede-eigendom.

4.1.8 WERKEN NA DE VOORLOPIGE OPLEVERING

Materialen en/of toestellen die pas geplaatst kunnen worden nadat de Voorlopige Oplevering reeds heeft plaatst gevonden, worden geleverd maar dienen door de aannemer van de koper zelf geplaatst te worden. Zo dienen bijvoorbeeld een lavabo die gemonteerd moet worden op een kast die de koper welf voorziet, en de plinten voor de sokkel van de kast, door de aannemer van de koper zelf geplaatst te worden.

Na de voorlopige oplevering dient de koper de bouwheer, zijn afgevaardigden, aannemers,... steeds toegang te verschaffen tot zijn kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren. De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de Voorlopige Oplevering wordt in onderling overleg tussen bouwheer en koper bepaald: de bouwheer heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de bouwheer, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de koper maken.

Vanaf het ogenblik dat de koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de bouwheer, is de koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden, en dient hij zijn kavel als een goed huisvader te beheren. De bouwheer zal ten allen tijde ervoor zorgen dat de koper zijn kavel kan bereiken. Indien er nog werken worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen en in de naburige kavels, zal de koper de hiermee gepaard gaande hinder aanvaarden. De koper kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De koper zal zich tevens aan de werfreglement houden.

4.1.9 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER ZELF

Indien de koper beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, staat hij eveneens in voor de uitvoering van de voorbereidende werken (bv.: bij het plaatsen van tegels moet de wand met een voorstrijklaag worden behandeld, het plaatsen van soepele voegen, het plaatsen van afsluitprofielen,...)

De koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer het algemeen concept van het gebouw op het gebied van akoestiek, branddichting, stabiliteit, EPB,... niet mag wijzigen en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de bouwheer te allen tijde moet respecteren. De bouwheer raadt de koper aan bij alle werken steeds een architect en een studiebureau te consulteren.

4.1.10 VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering van de gemene delen overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis.

De overdracht van 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 deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

4.1.11 AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De waarborgperiode voor verborgen gebreken, die buiten het toepassingsgebied van artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek vallen, bedraagt 1 jaar en neemt een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen.

Eventuele rechtsvorderingen dienen op straffe van onontvankelijkheid te worden ingesteld binnen de zes maanden na ontdekking van het gebrek.

De bouwheer noch de ontwerper 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.

Indien door de koper, met voorafgaande schriftelijke instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde aannemers en leveranciers nodig zouden hebben, door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer, zijn (onder)aannemers of leveranciers, en zonder verplichtingen om eventuele ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

De koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zijn hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de bouwheer, de individuele eigenaars of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw voor alle schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst.

De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper zelf laat uitvoeren of voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken.

De aanvang der werken door een aannemer die door de Koper werd aangeduid, houdt de goedkeuring door de koper in van de toestand waarin het appartement zich bevindt en sluit elke mogelijke latere betwisting uit.

Eventuele opmerkingen van een door de koper aangestelde aannemer moeten, op straffe van verval, door de koper voorafgaandelijk aan het uitvoeren van enig werk door deze aannemer, per aangetekend schrijven aan de bouwheer bekend worden gemaakt. Elke aannemer die door de koper wordt aangeduid, dient geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en dit te blijven gedurende de uitvoering van de werken.

Alle kosten en erelonen voor bijstand of advisering van de koper door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn ten laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of handeling van een hierboven aangeduide persoon de bouwheer binden. Tevens zijn alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen,... onafhankelijk van hun resultaat ten laste van de koper. In geen geval zal enige uitspraak of daad van een hierboven aangeduide persoon of de resultaten van mogelijke testen bindend zijn ten aanzien van de bouwheer zonder diens uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.

4.1.12 TEGENSTRIJDIGHEDEN

In geval van tegenstrijdigheden tussen de opdrachtdocumenten, geldt volgende voorrangsorte:

1. Statuten van het gebouw
2. Aankoopakte of koop/verkoop belofte voor akte/onderhandse verkoops-overeenkomst, inclusief plannen
3. Verkooplastenboek

4.1.13 WERKBARE DAGEN

Als werkbare dagen worden niet aangerekend: onwerkbare dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

WEERVERLET

Volgende weersomstandigheden geven aanleiding tot weerverlet of onwerkbare dagen:

- Wanneer het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag
- Wanneer de temperatuur lagen of gelijk is aan 0°C
- Wanneer de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw
- Wanneer de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt en wanneer er opgeruimd of hersteld moet worden naar aanleiding van de opgelopen schade

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken,... zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen, tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

OVERMACHT

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, onlusten, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, lock-out, archeologisch onderzoek, onnaspeurbare bodemverontreiniging, edm.).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijdspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

4.1.14 ZETTINGEN

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

4.1.15 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie voor de veiligheid, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier.

4.1.16 NORMERINGEN

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van indienen bouwaanvraag, zullen aangerekend worden aan de kopers van het kavel.

4.1.17 EERSTE OPKUIS

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering bezemschoon achtergelaten met verwijdering van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie- en notariskosten
- Aansluitingskost nutsvoorzieningen (cfr. Artikel 3.1.4)
- Kosten expliciet vermeld in het lastenboek als zijnde ten laste van de koper
- Eventuele gemeentebelastingen op het bouwen en verbouwen zullen ten laste zijn van de koper. Deze taksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit document wordt in 3 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum: / /

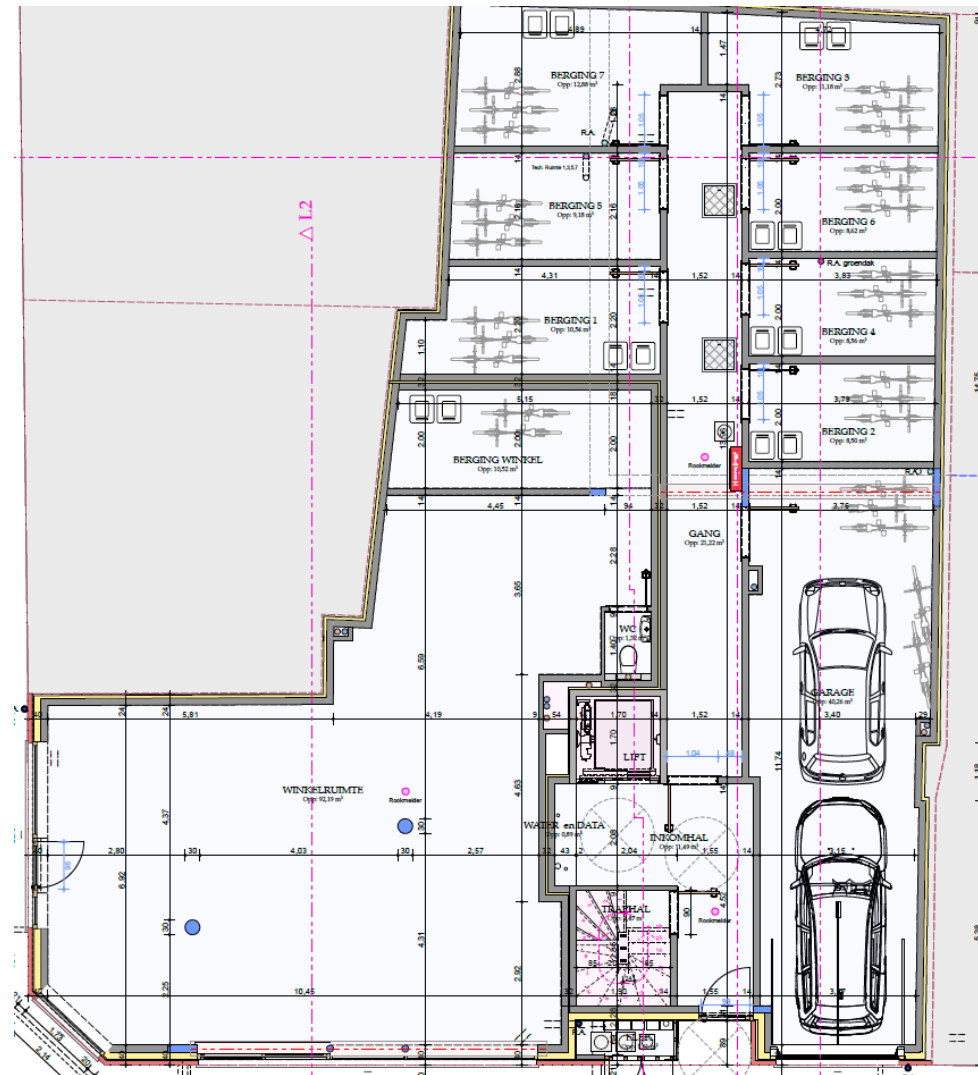
De bouwheer (verkoper van de constructies)(*)

de koper(*)

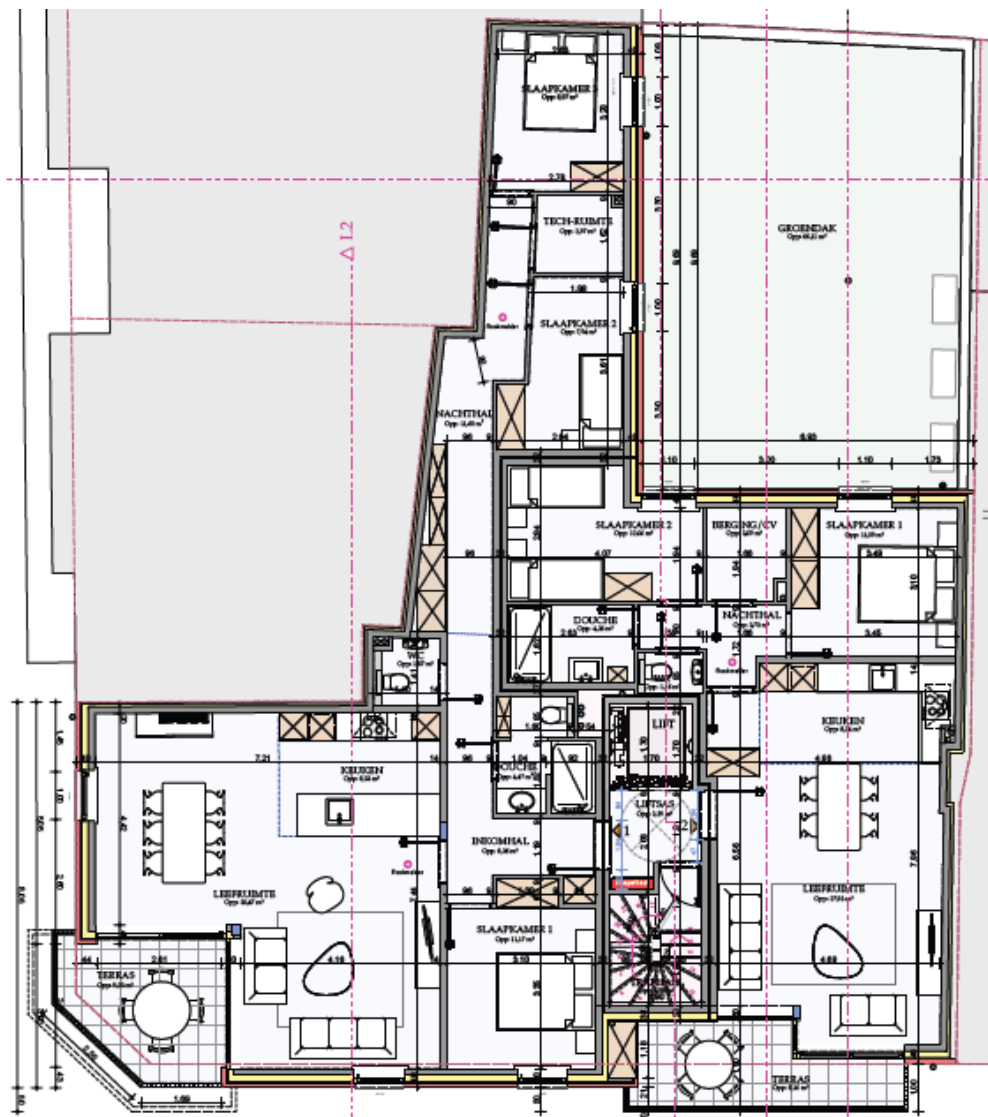
(*)handgeschreven "gelezen en goedgekeurd" + de volledige naam en handtekening

5. PLANNEN

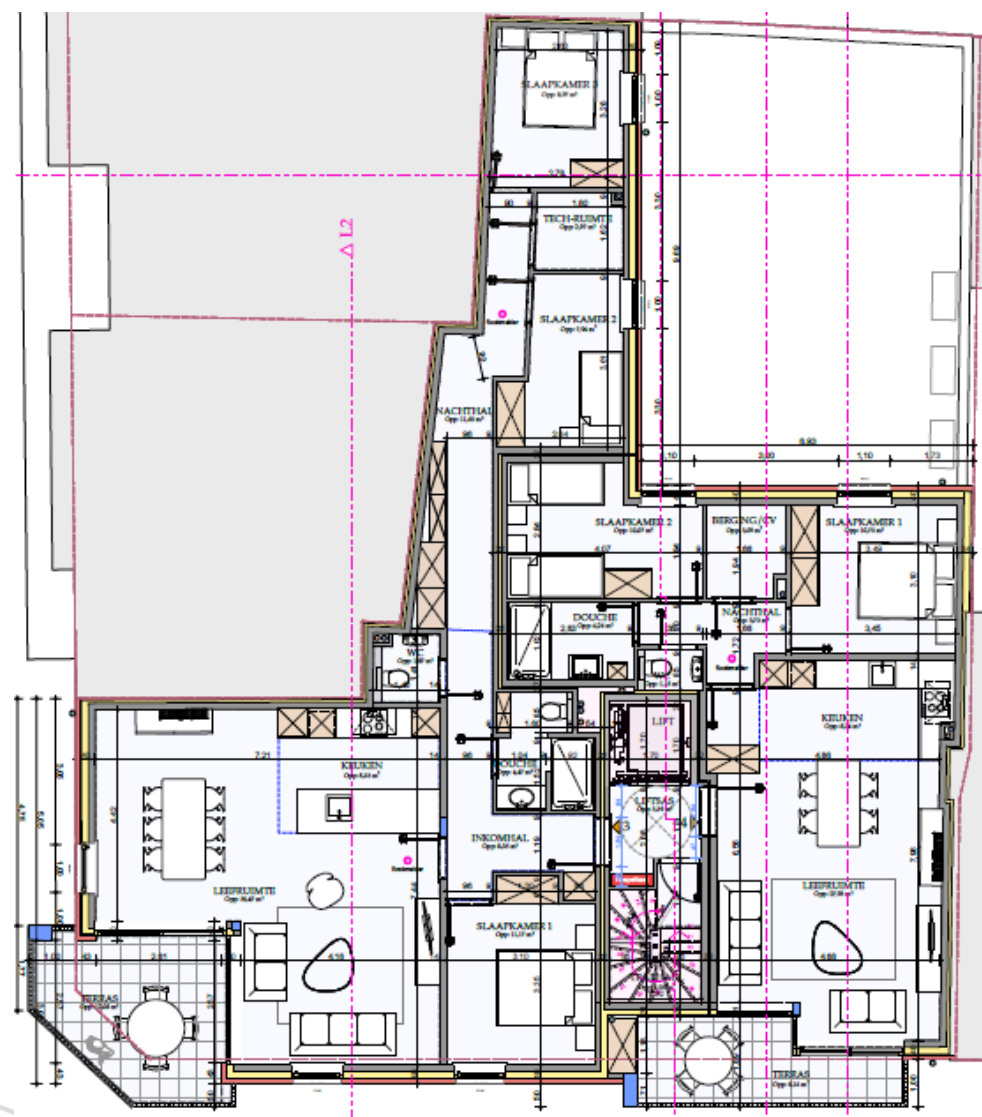
GELIJKVLOERS



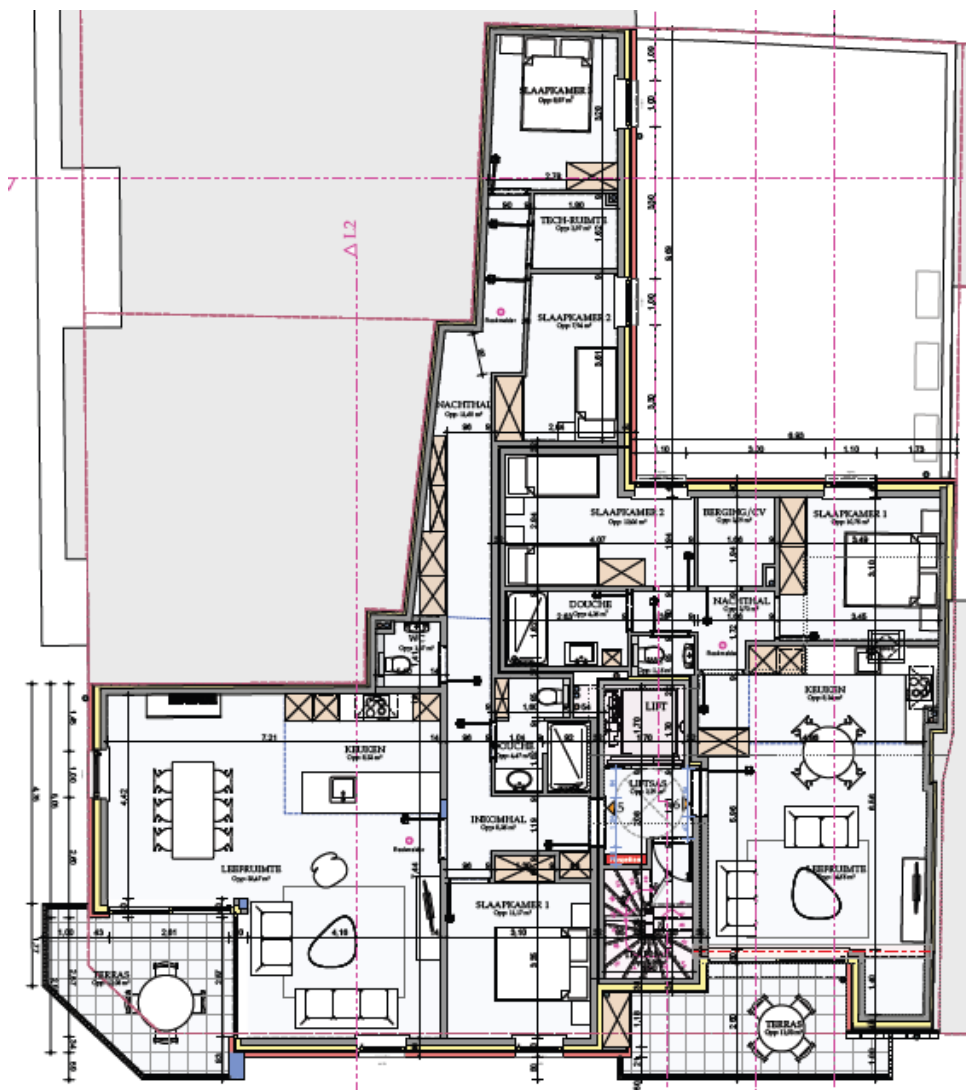
EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



DAKVERDIEPING

