

Verkoopslastenboek

Roos.

Hier vind je alles over mij.

Ik vertel je over mijn materiaalkeuzes, indeling en plannen.
Mijn details, die vind je in dit verkoopslastenboek.
Neem gerust een kijkje.

Inhoud

A. Algemene projectinfo

1. Voorstelling project
2. Contactgegevens

B. GRONDWERKEN EN FUNDERINGSWERKEN

1. Grondwerken
2. Funderingen
3. Riolering

C. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Beton en staalconstructies
2. Metselwerken en gevelbekleding
3. Verluchting & ventilatie
4. Thermische & akoestische isolatie
5. Dakwerken
6. Dakwaterafvoer
7. Buitenschrijnwerk
8. Terrassen, tuinen en terrasleuning

D. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Algemeenheden
2. Ondergrondse parkeergarage

E. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

1. Binnenschrijnwerk
2. Keuken
3. Sanitair
4. Verwarmingsinstallatie
5. Elektrische installatie
6. Pleisterwerken
7. Chape
8. Vloer- en wandbetegeling
9. Raamtabletten
10. Schilderwerken
11. Tuin

F. BIJZONDERE BEPALING

1. Plannen
2. Erelonen
3. Nutsvoorzieningen
4. Materialen en handelswaarde
5. Wijzigingen door de koper
6. Afsluitingen en bezoek bouwplaats
7. Opkuis
8. Facturatie
9. Oplevering en overhandiging sleutel

A. ALGEMENE PROJECTINFO

1. Voorstelling project

Het project is gelegen op de hoek van de Ringlaan en de Dr. Vanderhoeydonckstraat te LUMMEN. Het is dan ook een zeer strategische ligging vlakbij de autosnelweg en op wandelafstand van het centrum .

Het geheel bestaat uit 3 blokken te midden van een groen aangelegd plein met in totaal 30 appartementen en 2 kantoorruimtes, een ruime ondergrondse parkeergarage voor 46 wagens en 17 bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers. Er is tevens een ruime fietsenstalling zowel onder- als bovengronds.

De appartementen zijn ruim met veel licht en grote terrassen of een tuin, allemaal met een zuid-, zuidoost- of zuidwestoriëntatie.

2. Contactgegevens

Project:

ROOS

Dr. Vanderhoeydonckstraat 48 - 50 - 52
3560 Lummen

Bouwheer:

Thor Vastgoed bvba
Hasseltsesteenweg 387
3800 Sint-Truiden
Tel : +32 11 760000

Verkoop:

SBC Nieuwbouw
Sandra Baccaro
Veenderweg 26
3550 Heusden-Zolder
Tel : +32 476 217740

Aannemer ruwbouw+afwerking:

Vandebos Alg. Bouwonderneming NV
Bisschopsweyerstraat 17
3570 Alken
Tel: +32 11 312077

Architecten:

GROSEMANS-HEYLEN architecten,
Architect Lucia HEYLEN
Capucienessestraat 12
3800 Sint-Truiden
tel : +32 11 683401

Ingenieur stabiliteit:

MOMENTING bvba
Ingenieur Jef Van Gastel
Ilgatlaan 9
3500 Hasselt

Ingenieur technieken:

ENERDO bvba
Oostereindestraat 31
3560 Lummen

Veiligheidscoördinator & EPB:

ENERDO bvba
Oostereindestraat 31
3560 Lummen

B. GRONDWERKEN EN FUNDERINGSWERKEN

1. Grondwerken

Na het bouwrijp maken van het terrein worden de graafwerken uitgevoerd voor het maken van de funderingen en rioleringen. Indien nodig wordt, alvorens aan te vangen met de grondwerken, een bronbemaling geplaatst om de grondwaterstand op de bouwsite te verlagen.

2. Funderingen

Voor de aanvang der werken wordt een grondsondering uitgevoerd die integraal wordt overgemaakt aan het ingenieurbureau. De grondsondering geeft het ingenieurbureau uitsluitsel over de grondweerstand. Op basis van de resultaten van de grondsondering en de berekeningen van het studiebureau worden de gewapende funderingen of vloerplaat op volle grond uitgevoerd die de stabiliteit van het gebouw garanderen. De fundering bestaat uit een kelderfundering in gewapend beton, uitgevoerd volgens de richtlijnen van het ingenieurbureau. Alle architectuurplannen zijn indicatief en alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie. De vloerplaat van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierd beton.

3. Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC buizen met een diameter die is voorzien om het debiet van diverse afvalwaters af te voeren. In de kelder wordt het rioleringsnet geplaatst in opbouw. De riolering en de opvang van het regenwater wordt geïnstalleerd volgens de richtlijnen van Infrac en de gemeentelijke bepalingen en aangesloten op het openbaar rioolnet.

C. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Beton en staalconstructies

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Betonwerken worden uitgevoerd in ter plaatste gegoten beton of prefab-elementen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen en kelderwanden.

Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van de staalconstructies gebeuren in overeenstemming met de stabiliteitsstudie van het studiebureau.

2. Metselwerken en gevelbekleding

Al het metselwerk wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst. De drukweerstand van de stenen wordt opgegeven door het ingenieursbureau.

Het metselwerk in de kelder wordt uitgevoerd in betonblokken, achter de hand gevoegd.

Het dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in geperforeerde gebakken snelbouwstenen, betonblokken of silicaatstenen.

Tussen de appartementen worden dubbele, ontkoppelde scheidingsmuren voorzien, gescheiden door isolatie. De muren zijn van elkaar ontkoppeld om het contactgeluid te minimaliseren.

De muren van de liftschachten worden eveneens uitgevoerd in ont dubbelde muren bestaande uit betonwanden of silicaatstenen in functie van de bepalingen van de stabiliteitsingenieur.

De buitengevels worden hoofdzakelijk uitgevoerd in een gebakken gevelsteen waarvan de kleur en vorm bepaald worden door de architect. Het

gevelmetselwerk wordt gelijmd of uitgevoerd in dunbedmortel.

Een gedeelte van de buitengevels wordt afgewerkt met een houten bekleding of gelijkwaardig.

Alle deuren op het gelijkvloers niveau worden voorzien van een dorpel in blauwe steen.

3. Verluchting & ventilatie

Alle appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem type C+, met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer, welke wordt geplaatst volgens de voorschriften van de leverancier en gebaseerd op de EPB-studie van het studiebureau. De slaapkamers worden eveneens voorzien van mechanische afvoer.

Voor de droogkast en de dampkap wordt er geen afvoer voorzien en dient er desgevallend een condensatie-droogkast en recirculatie-dampkap geplaatst te worden.

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de huidige EPB-norm (ventilatie en isolatie).

4. Thermische en akoestische isolatie

Thermisch

De buitengevels worden uitgevoerd met een thermische spouwisolatie die vakkundig tegen het binnen-spouwblad bevestigd wordt. De dikte van de isolatie wordt bepaald door de EPB-verslaggever.

De platte daken worden thermisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever.

Op het gelijkvloers wordt de vloer geïsoleerd volgens de richtlijnen van de EPB-verslaggever.

Akoestisch

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden gebouwd als ontdubbelde muren voorzien van isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

De bovenliggende appartementen worden akoestisch geïsoleerd door de ondervloeren zwevend te plaatsen. Dit gebeurt enerzijds door het leggen van geluidsisolatie tussen de betonvloer en de chape en anderzijds door de muren te voorzien van randisolatie.

5. Dakwerken

De platte daken worden voorzien van een hellingsbeton, een dampscherm en isolatie met daarop een waterdichtingslaag (EPDM of roofing).

6. Dakwaterafvoer

De dakgoten worden uitgevoerd in zink. De afvoerbuizen worden waar mogelijk ingewerkt in de schachten of in de spouw, de ingewerkte buizen worden uitgevoerd in PE.

7. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken gemoffelde aluminium profielen in een donkere RAL-kleur, bepaald in overleg met de architect.

Om te voldoen aan de huidig geldende energienorm, gebeurt de keuze van de profielen op basis van het verslag van de EPB-verslaggever.

De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de gevelstenen wordt gedicht met een elastische kitvoeg.

Er worden blauwe hardsteen raamdorpels voorzien voor alle ramen en deuren op het gelijkvloers niveau die gelijkliggen met de vloerpas.

De inkomdeuren van de inkomhallen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium voorzien van een elektrisch slot, siertrekker en deurpomp (indien toegelaten door de brandweer).

De beglazing wordt uitgevoerd in een isolerende beglazing met K-waarde bepaald volgens de EPB-verslaggever.

In elke slaapkamer wordt er minstens een raam voorzien van een draai-kipsysteem.

De inrit naar de ondergrondse parkeergarage wordt voorzien van een automatische sectionaalpoort, waarvan de kleur wordt bepaald in overleg met de architect.

De poort is te bedienen door individuele afstandsbedieningen en een codeklavier.

De belinrichting van de appartementen bestaat uit een geïntegreerd videofoonsysteem (type Bringme) voor het elektrisch openen van de voordeur en een deurbel aan de inkomdeur van het appartement.

8. Terrassen/ tuinen en terrasleuningen

De terrassen van het gelijkvloers worden uitgevoerd in tegels of klinkers die geplaatst worden in stabilisé.

De inbandige terrassen worden met tegels afgewerkt. Tussen de aansluitende terrassen wordt een afscherming voorzien.

De balustrades van de terrassen op de verdiepingen worden voorzien in glazen leuning met aluminium of staal.

D. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1. Algemeenheden

De inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in aluminium. Nabij de inkomdeur wordt de belinstallatie met videofoon geplaatst.

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien die de verlichting en stopcontacten voedt in de gemene delen.

De installatie bestaat uit bewegingsmelders of schemerschakelaars en LED-verlichtingsarmaturen. De noodverlichting wordt voorzien conform de voorschriften.

De trappen worden uitgevoerd in beton, bekleed met natuursteen waarvan de kleur en het type bepaald wordt door de architect. De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden uitgevoerd in prefab zichtbeton of bekleed met natuursteen.

De gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de kelderverdieping, worden volledig afgewerkt met een stenen vloer met bijhorende plinten.

De inkomhal, de gang en de traphal worden geschilderd, met uitzondering van de traphal van het gelijkvloers naar de kelder. Ook de inkomdeuren van de privatieve delen worden langs de buitenzijde geschilderd. Deze schilderwerken kunnen geen belemmering geven voor de voorlopige oplevering. Toch verbindt de bouwheer er zich toe deze werken binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering te laten uitvoeren.

De inkomdeuren van het gebouw zijn voorzien van een Bringme Bell die op een veilige manier toegang verschaft aan koeriers/leveranciers zodat pakjes en boodschappen kunnen afgeleverd worden, ook bij afwezigheid. Bezoekers die zich aanmelden, worden rechtstreeks via de HD-videofoon verbonden op de smartphone van de bewoner.

In de inkomruimte staat de Bringme Box. Deze beschikt over een groot touchscreen waarop koeriers zich kunnen aanmelden voor het leveren. De box bestaat uit private slimme brievenbussen en gemeenschappelijke pakketvakken die bestellingen kunnen ontvangen.

De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Het betreft een elektrische liftinstallatie waarvan de liftkooi luxueus wordt afgewerkt met spiegel en verlichting. De lift heeft een gemakkelijke toegang voor mindervaliden.

2. Ondergrondse parkeergarage

De toegang tot de ondergrondse parkeergarage is voorzien met een inrit via een hellend vlak. De automatische sectionaalpoort wordt bediend door een klavier en individuele afstandsbediening. Per autostaanplaats is er 1 afstandsbediening voorzien. Meerdere afstandsbedieningen zijn optioneel verkrijgbaar.

De vloer van de kelder wordt uitgevoerd in gepolierde beton.

E. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

1. Binnenschrijnwerk

De privatieve inkomdeur van elk appartement is een inbraakvertragende vlakke schilderdeur met een brandweerstand van een half uur, zoals voorgeschreven door de brandweer. De deuren zijn voorzien van een meerpuntsluiting, een cilinderslot, aluminium kruk aan de binnenzijde en vaste greep aan de buitenzijde. Per deur worden 3 sleutels geleverd. Er zal een sleutelplan opgemaakt worden.

De binnendeuren zijn vlakke standaard schilderdeuren voorzien van een aluminiumkleurig beslag.

De binnenkast wordt gemaakt in multiplex of MDF, de omlijstingen zijn in MDF.

Mits meerprijs is er de mogelijkheid om een ander type deur te kiezen zoals een glazen deur, een schuifdeur, een deur op volle hoogte, ... De meerprijs is afhankelijk van het gekozen type.

2. Keuken

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen (leveren en plaatsen) met kasten en elektrische toestellen met een handelswaarde van € 70/m² appartementsoppervlakte.

Bij de technische installaties zijn voorzieningen getroffen voor: spoelbak, vaatwasmachine, koelkast, kookplaat, dampkap en oven.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk. De keuken ingetekend op de architectuurplannen is louter informatief.

3. Sanitair

De sanitaire installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij. Er wordt een individuele teller geplaatst volgens de bepalingen van de watermaatschappij. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in VPE buizen of gelijkwaardig. De afvoeren worden uitgevoerd in PE.

Toe- en afvoerleidingen voor een wasmachine zijn voorzien in de berging.

Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor het wasmachine, vaatwasmachine, toilet(ten) en handwasbakje waar enkel een koud watertoevoer voorzien is.

Een inloopdouche wordt niet toegelaten in vloertegels maar wel met een ingewerkte douchebak met lage instap. Als er niet voldoende ruimte is in de hoogte voor het wegwerken van de syfon zal er geopteerd worden voor een douchebak met opstap.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voorzien van:

- 3500 € excl. BTW per volwaardige badkamer
- 1500 € excl. BTW per doucheceel

De plaatsing van de sanitaire toestellen is inbegrepen in de prijs. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de toestellen kiezen in overleg met de leverancier van de sanitaire toestellen, aan te duiden door de bouwheer.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk.

De weergave van de sanitaire toestellen op de architectuur- en verkoopsplannen zijn louter informatief.

De plaatsing en keuring gebeuren door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

4. Verwarmingsinstallatie

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien door middel van een condenserende gaswandketel. Deze installatie staat in voor de verwarming en de productie van het sanitair warm water. De verwarming zal uitgevoerd worden d.m.v. vloerverwarming in de leefruimte (+ keuken), slaapkamers en badkamer. Er wordt geen vloerverwarming voorzien in het toilet, de berging en gangen.

De gaswandketel is een hoogrendementsketel, van het gesloten type. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling in de woonkamer. Er wordt een systeem met collectoren toegepast met verdoken leidingen in de chape.

De te behalen temperaturen die worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -8°C bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

Woonkamer en keuken:	22 °C
Badkamer:	24 °C
Slaapkamers:	20 °C
Hal, berging en gangen...	18 °C

De plaatsing en keuring gebeuren door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

5. Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Per appartement wordt er een individuele teller geplaatst in de daarvoor voorziene ruimte bepaald i.s.m. de nutsmaatschappij. In de berging van elk appartement wordt een verdeelbord met automatische zekeringen geplaatst. De leidingen worden verdoken of in een gesloten kabelgoot (PVC) geplaatst.

In de appartementen worden schakelaars en stopcontacten voorzien van een gekeurd type van het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in witte kunststof. De plaats van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten wordt bepaald door de architect en wordt uitgevoerd volgens plan. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de plaats kiezen in overleg met de architect en/of elektriciens.

In elk appartement wordt een videfooninstallatie geplaatst. Er wordt een scherm met bedieningsmogelijkheden voorzien in de inkomhal van elk appartement. Aan de inkom van het gebouw is een Bringme Bell voorzien (zie eerder) alsook een Bringme (aflever)Box.

In de privatieve delen worden geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van de terrassen, waar de verlichtingsarmaturen geplaatst worden volgens de keuze van de architect.

De plaatsing en keuring gebeuren door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert

Volgende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden voorzien:

Inkomhal

- 2 lichtpunten, 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact,
- videofoon

Woonkamer

- 2 lichtpunten, 2 schakelaars,
- 4 dubbele stopcontacten,
- TV- en datavoorziening,
- wachtbuis thermostaat

Keuken

- 2 lichtpunten, 1 schakelaar,
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor afwasmachine

Toilet

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Berging

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar,
- 1 stopcontact voor wasmachine,
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor ventilatie op hoogte
- 1 dubbel stopcontact voor Telenet/Proximus
- 1 stopcontact voor CV
- 1 onderhoudsstopcontact aan de deur

Slaapkamer 1

- 1 lichtpunt, 2 schakelaars,
- 3 dubbele stopcontacten,
- TV- en data voorziening

Slaapkamer 2

- 1 lichtpunt, 2 schakelaars,
- 2 enkele stopcontacten,
- 1 dubbel stopcontact
- TV- en datavoorziening

Slaapkamer 3

- 1 lichtpunt, 2 schakelaars,
- 2 enkele stopcontacten,
- 1 dubbel stopcontact
- TV- en datavoorziening

Badkamer/douchekamer

- 2 lichtpunten , 2 schakelaars,
- 2 dubbele stopcontacten

Toilet

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar

Terras

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar binnen
- 1 opbouw stopcontact

Kelderberging

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar,
- 1 opbouw dubbel stopcontact

Garagebox

- 1 lichtpunt, 1 schakelaar,
- 1 opbouw stopcontact

Bij enkele appartementen zijn bijkomende aantallen noodzakelijk en is afgeweken van bovenstaande aantallen. Onderstaande tabel geeft de meer- en minderaantallen per appartement weer.

appartement	ruimte	lichtpunt	schakelaar
0.1	slaapkamer 2	1	1
1.2	slaapkamer 2	1	1
1.1	slaapkamer 2	1	1
2.2	slaapkamer 2	1	1
0.5	slaapkamer 3		-1
	slaapkamer 2	1	1
3.2	terras	1	
3.1	gang	1	
	slaapkamer 2	1	1
	terras	1	
3.3	terras	1	1

6. Pleisterwerken

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met gips en/of spuitpleister behangklaar afgewerkt met uitzondering van de garages, en kelderbergingen die worden afgewerkt in opgevoegd metselwerk. Waar wandtegels voorzien zijn in de natte ruimtes (uitsluitend rond bad en in douche tot plafondhoogte) wordt een waterdichtingsdoek aangebracht.

De hoeken worden afgewerkt met hoeklatten.

De werken worden uitgevoerd door een erkend aannemer pleisterwerken en volgens de regels der kunst.

De bepleistering wordt met de hand afgewerkt. Het schilderklaar maken van de muren d.m.v. schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort immers tot de activiteiten van de schilder.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat zodanig dat het nog aanwezige vocht (als gevolg van het bouwproces) volledig uit het gebouw kan trekken. Raadpleeg steeds een schilder die beroep doet op een vochtmeter.

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder- en/of behangwerken op het nog aanwezige bouwvocht.

Een deuropening kan bepleisterd worden tegen een meerprijs.

Indien pleisterwerk technisch niet haalbaar is wordt er geopteerd voor gyprocafwerking, het betreft echter kleine oppervlaktes.

7. Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape (min. 5 cm) kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

8. Vloer- en wandbetegeling

8.1. Vloertegels

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst.

De plaatsing in een recht gelijmd verband, alsook het grijs opvoegen is in de prijs inbegrepen.

Vloertegels zijn voorzien in afmetingen van 45 x 45 cm, niet geresectificeerd.

Grotere of kleinere formaten, andere voegkleuren en andere legwijzen kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels met een particuliere handelswaarde van € 35,00/m² excl. BTW te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

In de ruimtes zonder muurtegels worden bijpassende (stenen) plinten geplaatst met een particuliere handelswaarde van € 8,00/lm excl. BTW.

Indien er gekozen wordt voor natuursteen en/of parket wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsingskosten.

Bij eventuele keuze voor parket dient er rekening gehouden te worden met extra droogtijd. Parket mag geplaatst worden na een grondig vochtonderzoek.

8.2. Wandtegels

De wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. De plaatsing in een recht gelijmd verband, alsook het grijs opvoegen is in de prijs inbegrepen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen met een particuliere handelswaarde van € 25,00/m² excl. BTW te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal:

- Per bad- of douchekamer zijn er 8 m² wandtegels voorzien, dit rond bad of douche.
- In het toilet en berging zijn geen wandtegels voorzien.

Wandtegels zijn voorzien in afmetingen van 15 x 15 cm, niet geresectificeerd.

Indien de koper kiest voor grotere of kleinere formaten, een speciaal legpatroon, andere voegkleuren, mouluren, sierstrips, ... dient men rekening te houden met een kostenverrekening. Ook door extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

Indien er gekozen wordt voor natuursteen wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsingskosten.

9. Raamtabletten

In alle ruimtes worden de venstertabletten mee ingepleisterd.

10. Schilderwerken

Er worden geen schilderwerken voorzien in de appartementen.

11. Tuin

De tuinen van de gelijkvloerse appartementen zullen afgebakend worden met een enkele zwarte draadafsluiting (hoogte 1.50m). De tuin zelf zal worden opgeleverd ingezaaid met gras en voorzien van plantgroen ter afscheiding van de privéterrassen.

F. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Plannen

De plannen van de appartementen welke aan de kopers 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 beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- technische of andere redenen.

De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen. 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. Alle binnenschrijnwerk en meubilair getekend op de plannen zijn informatief.

De vermelde oppervlaktes op de verkoopplannen en prijslijsten zijn bruto oppervlaktes en werden gemeten inclusief buitengevels en op de as van de scheidende wanden.

De vermelde oppervlaktes op de vergunde bouwplannen zijn netto oppervlaktes en dit op vraag van de bevoegde overheid om de bouwplannen te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

2. Erelonen

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indiensttellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indiensttellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal woningen.

De bouwheer/projectontwikkelaar zal een huisnummer plaatsen afgeleverd door de gemeente.

4. Materialen en handelswaarde

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte woning. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

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

5. Wijzigingen door de koper

Wanneer de koper, 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 woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Per schijf van € 500 aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag. Wijzigingen die de uniformiteit van de voorgevels veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (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 maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van de woning. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

6. Afsluitingen en bezoek bouwplaats

Het is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken de bouwplaats te betreden. Alle personen die de bouwplaats wensen te betreden dienen een schriftelijke toestemming te bekomen van de bouwheer/projectontwikkelaar en kunnen de bouwplaats enkel betreden in gezelschap van de

bouwheer/projectontwikkelaar en/of architect. Zelfs indien er geen activiteit is op de bouwplaats is de toegang verboden.

De bouwheer/projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen die zich voordoen op de bouwplaats.

7. Opkuis

De privétuinen worden ontdaan van al het bouwafval. Het ganse gebouw wordt opgekuist.

8. Facturatie

De prijs der constructie is betaalbaar naargelang de vordering der werken, als volgt tussen de partijen uitdrukkelijk vastgesteld:

Voor het appartement:

- Schijf 1 15 % na plaatsing vloerplaat kelder
- Schijf 2 15 % na plaatsing vloerplaat gelijkvloers
- Schijf 3 10 % na plaatsing vloerplaat 1ste verdieping
- Schijf 4 10 % na plaatsing vloerplaat 2de verdieping
- Schijf 5 15 % na dakconstructie ruwbouw
- Schijf 6 10 % na plaatsing buitenschrijnwerk
- Schijf 7 15 % na uitvoering chape en pleisterwerken
- Schijf 8 5 % na plaatsing binnenschrijnwerk
- Schijf 9 5 % bij voorlopige oplevering

Voormelde schijven zijn telkens te verhogen met de erop verschuldigde B.T.W.

De koper verplicht zich ertoe deze schijven te betalen binnen de acht dagen na de schriftelijke uitnodiging tot betalen of het overmaken van de factuur, op voorwaarde dat de werken van bedoelde schijven voltooid zijn.

Ingeval van vertraging in betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de

verschuldigde bedragen van 10% per jaar. De verkoper behoudt zich daarenboven het recht voor om bij laattijdige betaling de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de achterstallige sommen. De opleveringstermijn wordt gedurende deze tijdspanne geschorst.

Ingeval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 10 dagen, zal de verkoop van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van de door de koper gestorte voorschotten. De partijen houden zich er nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

9. Oplevering en overhandiging sleutel

De koper zal door de bouwheer/projectontwikkelaar aangezocht worden om het appartement op te leveren. De bouwheer/projectontwikkelaar bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering. De oplevering gebeurt ter plaatse in aanwezigheid van de koper, de architect en de bouwheer waarbij een rondgang wordt gedaan en waarbij de koper de mogelijkheid heeft zijn opmerkingen over te maken. Alle zichtbare gebreken worden opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Het pv van voorlopige oplevering inclusief de opmerkingen worden ter plaatse ondertekend door de koper, de bouwheer/projectontwikkelaar en de

architect. Hierbij is de voorlopige oplevering een feit. De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van de woning.

Bij de voorlopige oplevering overhandigt de bouwheer/projectontwikkelaar een afrekening aan de koper. Als deze afrekening voldaan is wordt de sleutel overhandigd en kan het appartement in gebruik genomen worden.

Vanaf de dag van de voorlopige oplevering verbindt de koper er zich toe het appartement te verzekeren.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene en gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten (haarscheuren) kunnen verschijnen, waarvoor noch bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld.

Dit bestek bevat 18 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper

(handgeschreven naam, voornaam, gelezen en goedgekeurd voor uitvoering)

De verkoper

