

Ortus

Stijlvol en groen wonen,
midden in het nieuwe centrum

verkooplastenboek

1.	Inleiding.....	3
2.	Technische omschrijving	4
2.1	Voorafgaandelijke bepalingen.....	4
2.2	Ruwbouwwerken, dakwerken en gevelsuitingen	5
1.	Grondwerken.....	5
2.	Funderingen.....	5
3.	Stabiliteit en structurele elementen.....	5
4.	Rioleringen	5
5.	Wanden.....	5
6.	Gevels	5
7.	Thermische en akoestische isolatie.....	6
8.	Buitenschrijnwerk	6
9.	Dakwerken	7
10.	Borstweringen.....	7
11.	Technische schachten	7
2.3	Afwerking private delen.....	8
1.	Procedure keuze afwerking privatieve delen.....	8
2.	Bezettingswerken	8
3.	Dekvloeren.....	8
4.	Muur- en vloer afwerking in de appartementen	8
5.	Raamdorpels en vensterbanken.....	9
6.	Terrassen en balkons	9
7.	Deuren	9
8.	Schilderwerken	9
9.	Verlaagde plafonds	9
10.	Vast meubilair	9
11.	Keuken	9
12.	Badkamer(s), doucheceel(len) en gastentoilet.....	9
13.	Sanitaire installatie	9
14.	Centrale verwarming en warmwaterbedeling	10
15.	Ventilatie	10
16.	Elektrische installaties	10
17.	Brievenbus, videofoon en deuropener	11
18.	Individuele kelderbergingen	11
19.	Autostaanplaatsen	11
20.	Tuinbergingen	11
2.4	Algemene voorzieningen en afwerkingen gemeenschappelijke delen.....	12
1.	Inkomhallen, trappen en traphallen.....	12
2.	Fietsenstalling.....	12
3.	Parkeerkelder en kelderbergingen.....	12
4.	Liftinstallatie	12
5.	Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking.....	12
6.	Brandbeveiliging/ brandbestrijding.....	12
7.	Signalisatie	12
8.	Elektriciteit.....	12
9.	Verluchting	13
10.	Water.....	13
3.	Algemene bepalingen.....	14
1.	Plannen	15
2.	Erelonen architect, ingenieur en raadgevers	15
3.	Nutsvoorzieningen.....	15
4.	Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen	15
5.	Wijzigingen door de Koper	16
6.	Toegang tot de werf.....	16
7.	Verzekeringen, risico en overdracht.....	16
8.	Voorlopige en definitieve oplevering van de appartementen	17
9.	Voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen	17
10.	Uitvoeringstermijn	17
11.	Raadgevers aangesteld door de Koper	18
12.	Zettingen.....	18
13.	Veiligheidscoördinator	18
14.	EPB-eisen	18
15.	Normeringen	18
16.	Buitenaanleg.....	18
17.	Algemeen onderhoud.....	18
4.	Aanvaarding.....	19



1. Inleiding

Het project Ortus bestaat uit 6 appartementsgebouwen, alle gelegen in hartje Wezembek Oppem.

Ter hoogte van de voorzijde, gelegen aan de Louis Marcellisstraat naast het nieuw administratief centrum, de nieuwe bibliotheek en school is het appartementsgebouw "ORIGO" gelegen. Deze bestaan uit dertig appartementen, een commercieel gelijkvloers, en ondergrondse parking met 36 parkeerplaatsen en 32 bergingen. Achter deze Tuinwoningen ligt "NOVUS" bestaande uit 17 appartementen. Via een groene doorsteek naar het nieuwe park worden "ALBA", "LILLY", en "HERBA" gerealiseerd alsook "DOMUS" met een ondergrondse parking met 99 parkeerplaatsen en 59 bergingen. "ALBA en HERBA" bestaan elks uit 12 appartementen, "LILLY" uit 9 appartementen en "DOMUS" uit 15 appartementen.

De bewoners van Ortus genieten naast een centrumligging van een gezellig groen binnengebied, met alle publieke faciliteiten naast de deur.

Zowel de parkings onder ORIGO, als onder ALBA, LILLY en HERBA zijn bereikbaar vanuit de publieke parking onder het nieuw administratief centrum, bibliotheek en school.

ORTUS is "ontwaken in het groen, wonen in het centrum"

In de volgende alinea's en paragrafen maakt u nader kennis met de details van uw appartement gelegen in residentie Ortus.

In de verkoopprijs wordt steeds een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief een voorgesteld pakket van keukenmeubilair, sanitaire toestellen, betegeling en vloerbekleding. Onze interieurarchitecten maakten voor elk appartement alvast een basis preselectie binnen het aangeboden afwerkingsbudget om u op weg te helpen bij de inrichting van uw droomwoning. De uiteindelijke keuze qua afwerking zal echter steeds bij de koper liggen via optie pakketten en wij begeleiden u dan ook graag bij dit belangrijke traject. Hoe we dit aanpakken wordt verder in dit lastenboek uitgebreid toegelicht.



2. Technische omschrijving

2.1 Voorafgaandelijke bepalingen

In dit verkooplastenboek is de “Bouwheer” de Verkoper en bent u de “Koper”. Tussen deze partijen wordt een koopovereenkomst gesloten met de daaraan gekoppelde statuten (basissakte en reglement van mede-eigendom). De “Bouwheer” sluit een overeenkomst af met de “Aannemer” voor de uitvoering van de constructiewerken.

De gegevens vermeld in dit verkooplastenboek zijn niet limitatief en hebben slechts het doel de Koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de weerhouden bouwmaterialen.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de geldende omgevingsvergunning.

De Bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de kwaliteitseisen met de nodige keuringslabels naargelang het toepassingsgebied.



2.2 Ruwbouwwerken, dakwerken en gevelsluitingen

1. Grondwerken

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens richtlijnen van het studiebureau stabiliteit.

2. Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de studie opgesteld door de ingenieur stabiliteit, overeenkomstig de studie van de grondanalyse en volgens de regels van de kunst. De aanduidingen van de fundering op de bouwplannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald in de studie van de ingenieur stabiliteit. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

3. Stabiliteit en structurele elementen

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen (zoals terrassen) worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit en voldoen aan de geldende Europese en Belgische normen.

De dragende structuur wordt gedetailleerd op de stabiliteitsplannen. De aanduidingen van de dragende structuur op de architectuur- en verkoopplannen zijn aldus zuiver informatief. De plannen van de stabiliteitsingenieur hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Bij zichtbaar beton wordt de kleur en de oppervlaktestructuur bepaald door de architect.

De maximale gebruiksbelasting van de terrassen is beperkt tot 250 kg/m².

4. Rioleringen

Aansluitingen op het openbare rioleringsnet worden uitgevoerd conform de geldende gemeentelijke richtlijnen die van kracht zijn op het moment van het afleveren van de omgevingsvergunning.

De afvoerleidingen, buiten het gebouw gelegen, worden uitgevoerd in Benor gekeurde buizen.

De afvoerleidingen van het huishoudelijke water en hun bovenverluchtingen worden uitgevoerd in PVC of PE buizen, volgens het ontwerp van het studiebureau technieken en zullen verwerkt worden in de daarvoor voorziene schachten of in de dekvloer of onder kastplinten. In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

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

5. Wanden

De wanden in de garage, in de technische ruimtes en in de ondergrondse bergingen zijn voorzien in zichtbaar blijvend beton, metselwerk in beton- of snelbouwblokken (meegaand gevoegd, niet geschilderd). De nodige vochtkerende lagen worden, waar noodzakelijk, in de muren aangebracht.

Alle woningscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemeene delen worden ontdubbeld met toepassing van akoestische isolatie om het akoestisch comfort in het appartement te garanderen. De binnenmuren worden opgetrokken in gipsblokken, kalkzandsteen, beton, gipsplaten en/of snelbouwsteen. De gevel afwerking wordt bepaald door de architect en wordt in art. 3.2.6. van dit lastenboek nauwkeuriger beschreven.

6. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen gekozen door de architect om tot een harmonieus geheel te komen.

De gevelafwerking van "ALBA en HERBA" bestaat uit lichte genuanceerde gevelsteen. De gevelstenen zijn goed gebakken, vorstbestendig en niet verglaasd. Ze zullen bovendien een goede adhesie hebben met de mortel. Alle gevelmetselwerk zal gechipperd of gekalkt worden afgewerkt, in een door de architect en bouwheer te bepalen kleur.

Andere gevelmaterialen zijn o.a. betonelementen. Deze materialen worden op een stabiele onderstructuur bevestigd.

Voor het afvoeren van regen- en condenswater, alsook voor de isolatie van het opstijgend vocht, worden de nodige waterkeringslagen geplaatst volgens de regels der kunst.

De gevels van "ORIGO, LILLY en DOMUS" worden uitgevoerd in een combinatie van thermisch behandelde houten beplanking, behandeld in lichtgrijze kleur in harmonie met de overige gevelelementen, en met gechipperde licht genuanceerde gevelsteen. De gevels van "NOVUS" worden uitgevoerd met thermisch behandelde houten beplanking, behandeld in lichtgrijze kleur in harmonie met de overige gevelelementen. Deze beplanking wordt op een voldoende verluchte stabiele onderstructuur bevestigd.

7. Thermische en akoestische isolatie

Thermische isolatie:

De gebouwen voldoen aan de EPB-norm inzake energieprestatie op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag. De regelgeving vereist een E-peil van maximaal 40; de appartementen zullen echter bijna-energie neutraal (BEN) zijn en dus een E-peil van maximaal 30 hebben.

Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van de oriëntatie, de verdieping, de indeling, de verliesoppervlakte, enz. en zal definitief per appartement worden vastgelegd (na de bouw) in een attest op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studiebureau. Dit attest (EPC of energieprestatiecertificaat) wordt na de oplevering van het appartement overhandigd aan de Koper.

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer wordt uitgevoerd conform de vigerende EPB – regelgeving. Zo zal elk appartement een maximaal E-peil (30) en S-peil (31) hebben en tevens voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen.

De dikte en het type van vloer-/dak-/gevelisolatie zal voorzien worden volgens de berekening door de EPB-verslaggever, zodat de minimumeisen van de EPB-regelgeving worden gerespecteerd.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, de schachtmuren en de vloer tussen de verdiepingen hebben geen invloed op het algemeen K-peil en E-peil, maar de U-waarde zal wel beantwoorden aan de maximaal opgelegde waarde conform de vigerende EPB-regelgeving.

Akoestische isolatie:

Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidisolatie tussen de wooneenheden boven en naast elkaar, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing 'normaal comfort', waarbij minimaal voldaan wordt aan minstens het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in NBN S01-400-01.

Woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemene delen) worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform de hierboven vermelde norm NBN S01-400-01 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

In twee situaties kan er worden afgeweken van het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in bovenvermelde norm:

a) Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgaat op de leefruimte is het niet altijd mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie, aangezien wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, welke dan weer afhankelijk is van andere technische specificaties waaraan de deur dient te voldoen in de context van dit specifieke gebouw.

b) Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis. Deze laatste vraagt een ventilatieopening onder de deur, maar reduceert de geluidskwaliteit van de deur.

In elk geval wordt ernaar gestreefd om ventilatie- en akoestische eisen maximaal met elkaar te verenigen.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie zijn bij alle appartementen verplicht. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Eventuele latere afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd te worden, conform NBN S01-400-01.

Kopers die, na schriftelijke toelating van de bouwheer, zelf werken zouden uitvoeren of een derde zouden aanstellen om de werken aan de vloer uit te voeren, dienen zorg te dragen voor een perfecte uitvoering zonder harde contactpunten tussen de zwevende chape en de constructie (muren, kasten, ...). Een ontkoppeling dient voorzien te worden t.o.v. de aanpalende muren. Deze werken vallen buiten de verantwoordelijkheid van de Bouwheer en het ontwerpteam.

8. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardige, thermisch onderbroken aluminiumprofielen met dubbele isolerende beglazing met U_g -waarde $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, conform de EPB-regelgeving.

Type en kleurkeuze worden bepaald door de architect. De ramen zijn vast, schuivend, opendraaiend, kippend, ... volgens de aanduiding op de plannen.

Zonwerende screens kunnen als optie, en na goedkeuring door de Bouwheer, door de Koper worden aangevraagd, mits dit tijdig gebeurt in functie van de planning van de werken. Deze optie zal leiden tot een meerprijs. Deze screens kunnen als optie geplaatst worden aan de gevels die zuidelijk en westelijk georiënteerd zijn.

Vliegenramen kunnen tevens als optie, en na goedkeuring door de Bouwheer, door de Koper worden aangevraagd, mits dit tijdig gebeurt in functie van de planning van de werken. Deze optie zal leiden tot een meerprijs. Bij de keuze van vliegenramen moet de uniformiteit van het gebouw steeds gerespecteerd worden. Mogelijk kunnen vliegenramen en screens niet worden gecombineerd.

De toegangspoort naar de ondergrondse parkeergelegenheden is een geautomatiseerde sectionaalpoort. Deze bevindt zich telkens tussen de publieke en private parking. Deze wordt bediend door middel van een sleutelcontact (van buiten uit) of afstandsbediening en drukknop (van binnen uit) en zal na elke opening automatisch terug sluiten. Bij keuze voor afstandsbediening zal er per parkeerplaats één afstandsbediening worden afgeleverd. Er kunnen bijkomende afstandsbedieningen worden besteld mits een meerkost. In geval van elektriciteitspanne kan de volledige poort manueel ontgrendeld worden. De vorm, type en kleur van de poort worden bepaald door de architect. Het is de uitbater van de publieke parking toegestaan extra poorten of baren te plaatsen in het publieke gedeelte, mits permanente toegang voor de eigenaars naar hun private parking.

9. Dakwerken

Op de platte daken zal een (al dan niet isolerende) uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De daken zullen worden geïsoleerd conform de norm en er wordt gewerkt met materialen die condensvorming tegen gaan. Platte daken zullen voorts afgewerkt worden met een conforme bitumineuze of EPDM dakdichting volgens keuze en richtlijnen van de architect. De nodige dakkolken en/of regenwaterafvoeren worden voorzien volgens de studie van de architect. De exacte en definitieve opbouw wordt bepaald door de architect.

De Koper verkrijgt een 10-jarige garantie op de waterdichtheid van alle dakdichtingen.

10. Borstweringen

Daar waar aangegeven op de architectuurplannen zijn de borstweringen uitgevoerd in een stalen leuning met spijlen. De borstweringen voldoen aan de wettelijke normen en bepalingen. De exacte en definitieve vormgeving en kleur wordt bepaald door de architect.

11. Technische schachten

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, aan- en afvoerleidingen van en naar de wooneenheden. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, aan- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren.

De technische schachten zijn schematisch aangeduid op de plannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De dimensies van deze schachten zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door het studiebureau technieken. Het om bouwtechnische redenen vergroten, verkleinen, schrappen of verplaatsen van bestaande schachten of het toevoegen van bijkomende schachten, kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs.



2.3 Afwerking private delen

1. Procedure keuze afwerking privatieve delen

Als ontwikkelaar hechten wij veel belang aan het gebruik van kwaliteitsvolle materialen. Op basis van onze ervaring hebben wij samen met onze leveranciers een hoogwaardig, uitgebreid en gevarieerd afwerkingspakket gekozen binnen de vooropgestelde afwerkingsbudgetten. Voorts is het mogelijk dit pakket uit te breiden met extra opties, welke eventueel kunnen leiden tot een meerprijs.

Wij verwijzen naar bijlage 1: afwerking voor een overzicht.

Hoe gaan we concreet te werk?

Met onze werkwijze, wordt u ontzorgd en hoeft u als koper niet meer naar een toonzaal, kan u meer kwaliteit krijgen voor hetzelfde budget en toch nog uw appartement, op basis van de door ons gekozen selectie of de aangeboden opties, naar wens inrichten.

Na uw aankoop zal u worden uitgenodigd door één van onze interieurarchitecten om de eerste stappen te zetten naar de afwerkingskeuze. Wij lichten bij deze eerste afspraak het afwerkingspakket uitgebreid toe, aan de hand van stalen, brochures en bijkomende technische uitleg. Op deze manier wensen wij u maximaal te ondersteunen bij het maken van uw keuze uit onze hoogwaardige materialen.

Tijdens een 2^{de} vervolgspraak zullen de keuzes dan definitief worden vastgelegd met betrekking tot elektriciteit, sanitair, keuken en vloer- en wandafwerking. Tijdens deze afspraak zullen ook de eventuele meerkosten van extra opties worden besproken. Onze interieurarchitecten zorgen hierna voor een vlotte overdracht naar de Aannemer. U zal ook 2 maal de mogelijkheid krijgen om uw appartement tijdens de constructiefase te gaan bezichtigen, dewelke zullen worden georganiseerd tijdens 2 vaste bezoeken.

Voor de mensen die willen opteren voor een doorgedreven keuze tot inrichting bieden wij tevens interieuradvies op maat, aan een regie tarief van 75 euro/uur. U wordt dan begeleid door een ervaren interieur architect.

2. Bezettingswerken

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bezet met (spuit)pleister, dunpleister, of afgelijmd bij toepassing van gipsblokken conform TV 199 en TV 201.

De wanden moeten door de schilder (te voorzien door de Koper) éénmalig geplamuurd/afgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen en keukenkasten, e.d. worden aangewerkt maar zullen door de schilder nog bijgewerkt moeten worden. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het WTCB zijn bijgevolg niet voorzien.

De pleisterlagen laten een normale woningdecoratie toe. Kleine putjes of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerking van de schilder.

Gedurende de eerste 2 jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwer-

kingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Zij kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de Kopers hersteld worden.

3. Dekvloeren

De woning scheidende vloeren van alle verdiepingen worden afgewerkt met een thermisch en akoestisch isolerende isolatie en een chape. Boven op de chape wordt de vloerafwerking geplaatst.

Langsheen de muren worden randcontactgeluidsisolatiebanden aangebracht. De plaatsing van de chape gebeurt overeenkomstig de geldende Belgische normen.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp. Deze mogelijke scheurvorming kan niet verhaald worden op de Bouwheer.

4. Muur- en vloer afwerking in de appartementen

Wandtegels

De selectie van wandtegels is opgenomen in 'BIJLAGE 1: Afwerking'. De tegel wordt geplaatst in vierkant legpatroon cfr. TV 227 van het WTCB. De volkeramische wandtegels worden gelijmd en gevoegd met mortel op basis van cement.

In de badkamers worden wandtegels voorzien op de wanden langs bad en/of douche tot aan het plafond.

In het toilet en de keuken zijn geen wandtegels voorzien.

Vloerbekleding

De selectie van vloerbekleding is opgenomen in 'BIJLAGE 1: Afwerking'. Er is geopteerd voor een tegelvloer. De tegelvloer wordt uitgevoerd met volkeramische tegels, gerectificeerd en recht-op-recht geplaatst, dewelke worden gelijmd en gevoegd met mortel op basis van cement. In optie wordt er tevens een samengestelde parket voorzien in leefruimte en/of slaapkamer(s). Deze optie zal leiden tot een meerprijs.

Bij keuze voor parket, als alternatief voor een tegelvloer, dient (vooral in de winterperiode) rekening gehouden te worden met een mogelijk langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit nooit ten nadele van de Bouwheer mogen gebruikt worden en zal de Koper hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

Er worden standaard MDF plinten in grondlaag voorzien in alle vertrekken, voor zover er geen wandtegels zijn voorzien.

De kitwerken voor de aansluiting tussen de wand en de plint is te voorzien door de schilder aangesteld door de Koper.

Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad of de douche niet.

5. Raamdorpels en vensterbanken

Voor alle ramen die boven de afgewerkte vloer worden geplaatst worden de vensterbanken (binnenzijde) uitgevoerd tussen de dagkanten van het raam in natuursteen, kunststeen of mdf met een kunststof afwerking, naargelang de keuze van architect en bouwheer, met een oversteek van circa 2 cm. Bij ramen tot op de grond loopt de vloerbekleding (binnenzijde) door tot tegen het raam.

Raamdorpels (buitenzijde) worden in betonnen plint of aluminium uitgevoerd, volgens de keuze van de architect.

6. Terrassen en balkons

De keuze van de terrasafwerking en terrasverlichting is uniform voor heel het gebouw en wordt bepaald door de architect. Een afwijkende keuze door de Koper is hier niet mogelijk, tenzij schriftelijke goedkeuring door de bouwheer.

7. Deuren

1. Inkomdeur appartement

De inkomdeur van elke appartement is vlak en heeft, in combinatie met de deuromlijsting, een brandweerstand zoals opgelegd door de brandweervoorschriften in de omgevingsvergunning. De deur is voorzien van een 3-puntsluiting van hoogwaardige kwaliteit met sleutels volgens een masterkey-systeem. Dit masterkey-systeem is voorzien om de Koper de mogelijkheid te bieden om zich met één sleutel, naast de inkomdeur van gebouw en appartement ook toegang te verschaffen tot de gemeenschappelijke lokalen. Dit heeft als doel het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te optimaliseren. Het hang- en sluitwerk is inbegrepen.

Standaard worden er per appartement 3 sleutels geleverd.

De inkomdeur van het appartement is naar keuze van de architect, dit ten bate van een uniform geheel.

In optie zal een inbraakwerende stalen deur worden aangeboden.

2. Binnendeuren

De standaard binnendeuren zijn schilderdeuren type tubespaanvulling, voorzien van een standaard beslag en worden opgehangen aan een deuromlijsting in MDF met 3 of meer scharnieren, afhankelijk van de breedte van de deur en dit volgens de regels van de kunst.

Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminiumkruk.

Standaard binnendeurladen kunnen worden geplaatst met een speling van ca. 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm, ten nadele van het akoestische comfort binnen in één appartement.

8. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de appartementen. Esthetische kit- en voegwerken behoren tot de schilderwerken en worden niet voorzien door de Bouwheer. Er bestaat de mogelijkheid om het appartement bijkomend

te laten schilderen, maar deze werken zullen steeds worden gepland na de voorlopige oplevering en zullen onderwerp zijn van een verrekening.

9. Verlaagde plafonds

Er worden verlaagde plafonds in gipskarton of gelijkwaardig (afwerking 'klaar voor de schilder') voorzien waar dit omwille van technische en esthetische redenen vereist is (bijvoorbeeld voor het wegwerken van ventilatiekanalen, enz.).

10. Vast meubilair

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

11. Keuken

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen volgens keukenplan, individueel te verkrijgen.

De keuken is uitgerust met een inox spoelbak met afdruiplaat en ééngreepsmengkraan, dampkap met koolstoffilter, combi-microgolf oven, kookplaat, koelkast met vriesvak en vaatwasser.

De handelswaarde van de voorziene keuken is opgenomen in 'BIJLAGE 1: Afwerking'.

12. Badkamer(s), douchecel(len) en gastentoilet

De opstelling van de sanitaire ruimten wordt indicatief weergegeven op het verkoopplan van het appartement en cfr. onderstaande omschrijving.

Het geheel van sanitaire toestellen beantwoordt aan de geldende normering. Alle sanitaire toestellen werden voor u geselecteerd door onze interieurarchitecten en zijn voorzien van koud en warm water, met uitzondering van de toiletten en handwastafels. Aansluitkraantjes en afvoersifons voor bad, douche, wastafel en wc worden mee aangeboden door de leverancier, gekozen en voorgesteld door de Aannemer, en zitten aldus mee vervat in de handelswaarde sanitaire toestellen vermeld in 'BIJLAGE 1: Afwerking'.

13. Sanitaire installatie

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor waterbedeling zorgt. In opdracht van de Bouwheer zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden. Het keuringsverslag zal aan de Koper worden bezorgd. Een gespecialiseerd studie bureau werd aangesteld om het ontwerp van deze installatie uit te werken en te optimaliseren.

Als, op verzoek van de Koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak, ...) evenals het

geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de Bouwheer worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de Koper zelf in te staan voor keuring en indienststelling van de sanitaire installatie.

Een hoofdaansluitkraan wordt geplaatst bij de individuele watermeter in het tellerlokaal in de kelderverdieping. Elk appartement heeft een afsluitkraan en een terugslagklep in de berging.

De afvoerleidingen zijn in PVC of PE, volgens het ontwerp van het studiebureau technieken, en bestand tegen hoge temperaturen. De koud- en warmwaterleidingen zijn in kunststof.

Aansluiting en afvoer van de wasmachine worden voorzien in de berging. Voor de droogkast wordt opgelegd om met een condensatiedroogkast te werken. Aansluitingsmogelijkheid voor de vaatwasmachine wordt voorzien in de keuken.

14. Centrale verwarming en warmwaterbedeling

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor gasbedeling zorgt. In opdracht van de Bouwheer zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden.

De individuele gasmeter wordt opgesteld in het de daartoe bestemde tellerlokaal in de kelderverdieping. Een gespecialiseerd studiebureau werd aangesteld om het ontwerp van deze installatie uit te werken en te optimaliseren.

Bij een buitentemperatuur van minimaal -8 graden Celsius worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- in de zithoek, de eethoek, de keuken en een eventueel bureau: 22°C
- in de slaapkamer(s): 22°C
- in de badkamer(s) en douchecel(len): 24°C

De warmteproductie gebeurt door middel van een individuele condenserende gaswandketel met sanitair warm water doorstromer, opgesteld in de berging van het appartement. De gaswandketel is van het gesloten type en wordt aangesloten op het CLV afzuigsysteem voor de rookgassen, of indien mogelijk rechtstreeks naar buiten gebracht.

In het appartement gebeurt de warmteafgifte door middel van vloerverwarming. Deze zal zo worden opgevat dat alle slaapkamers ook 22°C kunnen behalen om een maximale flexibiliteit bij het gebruik van het appartement toe te laten. De badkamer heeft een elektrische bijverwarming met handdoekdroger om het gewenst comfort niveau te verhogen.

De configuratie van de vloerverwarming wordt bepaald door het studiebureau op basis van een warmteverliesberekening en de hierboven opgegeven te behalen temperaturen in de betrokken ruimtes.

Ieder appartement beschikt over een klokthermostaat. De slaapkamers zijn elks regelbaar via een aparte thermostaat dewelke zoneventielen aanstuurt. De regeling van de

centrale verwarming gebeurt via deze thermostaat geplaatst in de woonkamer. De verwarming van de andere lokalen is ondergeschikt aan deze van de woonkamer.

15. Ventilatie

De appartementen worden verlucht via ventilatiesysteem D. Dit houdt in dat de vervuilde lucht wordt afgezogen in de natte ruimten (badkamer, keuken, wasberging, toilet) via een mechanische afvoerventilatie. De toevoer van verse lucht gebeurt in de droge ruimten (woonkamer, slaapkamer, bureau) via een mechanische ventilatie (volgens de bepalingen van de ventilatieverslaggever). De lucht stroomt intern via voorziene spleten van +/- 1 cm onder de deurbladen en via de circulatieruimten naar de ruimten voorzien van extractie.

De debieten worden voor elke ruimte bepaald volgens de studie van de ventilatieverslaggever. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging van het appartement.

De dampkappen zijn van het type met koolstoffilter die de kwalijke geuren wegfilteren. Deze dampkappen hebben geen invloed op de hoeveelheid verse lucht die dient te worden ingeblazen en helpen dus mee een zo energiezuinig mogelijke installatie te bekomen.

16. Elektrische installaties

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt. In opdracht van de Bouwheer zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden.

De individuele elektriciteitsmeter wordt opgesteld in het daartoe bestemde gemeenschappelijke tellerlokaal in de kelderverdieping. De installatie is geaard en per appartement voorzien van een verdeelbord met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars voor de verschillende circuits. Om te kunnen beantwoorden aan de EPB regelgeving zullen een aantal appartementen worden uitgerust met een PV-installatie. Deze appartementen zullen dus voor een deel van hun verbruik kunnen rekenen op hernieuwbare energie.

Schakelaars en stopcontacten zijn in een standaardkleur en van het merk Niko of gelijkwaardig. De nodige leidingen voor telefoon, kabel-tv en internet zijn voorzien. Er worden voldoende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten voorzien om een modern wooncomfort te bekomen.

De elektrische installatie die als basis werd voorzien wordt in detail opgesomd in BIJLAGE 1: Afwerking.

Deze elektrische voorzieningen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het definitieve uitvoeringsplan, dat opgemaakt zal worden tijdens het bouwproces. Bij het opstellen van het definitieve uitvoeringsplan voor de elektrische installatie zal de Koper geconsulteerd worden en zal hij/zij de mogelijkheid krijgen om zijn/haar persoonlijke voorkeuren te laten verwerken in dit plan. Inbouwspots kunnen niet als optie worden aangeboden, tenzij in een verlaagd plafond, omdat dit niet te combineren valt met de ruwbouw.

Er wordt standaard geen alarminstallatie voorzien.

17. Brievenbus, videofoon en deuropener

Elk appartement wordt voorzien van een brievenbus met slot, gegroepeerd geplaatst in de gemeenschappelijke inkomhal op de gelijkvloerse verdieping. De kleur en vorm wordt bepaald door de architect en Bouwheer en zal in harmonie zijn met de residentie.

Een videofooninstallatie is standaard voorzien en bestaat uit een binnenpost in de inkom van elk appartement en een post in de gemeenschappelijke inkomhal. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de betreffende inkomdeur.

18. Individuele kelderbergingen

De afwerking van de bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelder-verdieping (gepolierde betonvloer, wanden in zichtbaar metselwerk of beton en betonstructuur).

De deur van de berging is een standaard vlakke tube-span-schilderdeur en wordt opgehangen aan een houten of metalen te schilderen deuroplijsting met 3 scharnieren. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag. De deuren van de berging worden niet geschilderd.

De elektrische uitrusting bestaat uit 1 centraal lichtpunt bediend door 1 schakelaar aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter. Optioneel kunnen er, mits meerprijs, en mits tijdige bestelling, ook stopcontacten voorzien worden waarvan het verbruik verloopt via de eigen elektriciteitsmeter via de eigen elektriciteitsme-

ter. Vanuit het tussenbord zal een voedingskabel voorzien worden naar de berging en een voedingskabel naar het zekeringsbord in het appartement.

19. Autostaanplaatsen

De afwerking van de autostaanplaatsen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de kelder-verdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur). Voor de staanplaatsen wordt een belijning en nummering voorzien. De vloer van de inrit van de parking wordt uitgevoerd in gegroefde of geborstelde beton in helling.

Eventuele laadpunten voor elektrische wagens kunnen worden voorzien mits meerprijs en tijdige bestelling en afhankelijk van het beschikbaar vermogen door de netbeheerder. Bij deze berekening werd rekening gehouden met een 3 fasen aansluiting. Dit laadpunt zal worden aangesloten op een tussenbord aan de meter van het appartement in het meterlokaal. Vanuit dit meterlokaal zal een voedingskabel voorzien worden naar het laadpunt en een voedingskabel naar het zekeringsbord in het appartement.

20. Tuinbergingen

De gelijkvloerse appartementen hebben een privaatieve tuin waar telkens een zone voorzien is om vrijblijvend een tuinberging te plaatsen. Deze tuinbergingen zullen als optie worden aangeboden volgens ontwerp, afmeting en voorschriften van de architect om de uniformiteit van het project te bewaren.



2.4 Algemene voorzieningen en afwerkingen gemeenschappelijke delen

De inrichting van de gemeenschappelijke delen gebeurt op advies van de architect. De materialen worden verwerkt tot een harmonieus geheel.

De afwerkingsmaterialen voor de publiek toegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het K.B. dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.

1. Inkomhallen, trappen en traphallen

De appartementen zijn bereikbaar via inkomhallen.

De traphallen worden afgewerkt deels in bepleistering of dunpleister.

De trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton of gelijkwaardig, met betegelde aan- en optrede met plint. Trappen hebben steeds een vrije doorgang van minstens 80 cm.

Trapleuningen worden voorzien volgens geldende wetgeving op de vereiste plaatsen.

De traphallen worden voorzien van aangepaste verlichting gecombineerd met veiligheidsverlichting.

De plafonds van de traphallen en kelder worden uitgevoerd conform de bepalingen van de architect en Bouwheer.

2. Parkeerkelder en kelderbergingen

De plafonds van gemeenschappelijke en/of privatieve bergingen, fietsenbergingen en technische lokalen in de kelder zijn voorzien in gladde beton. De muren van deze ruimtes zijn voorzien in zichtbaar metselwerk of betonblokken (mee-gaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd.

De vloer van de parkeergarage is voorzien in gepolierde beton. Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen, maar kunnen geenszins verhaald worden op de Bouwheer.

De toegang tot de parking wordt voorzien van aangepaste verlichting, gecombineerd met veiligheidsverlichting. De verlichting wordt bediend door bewegingsdetectoren. In de garage wordt een branddetectie en evacuatie-alarminstallatie voorzien volgens de wettelijke voorschriften. In de ondergrondse parking worden voldoende brandblusapparaten voorzien, conform de wettelijke voorschriften.

De verluchting (ventilatie) van de parking beantwoordt aan de desbetreffende voorschriften. Parkeerplaatsen en bergingen worden niet verwarmd.

3. Fietsenstalling

Per appartementsblok wordt een collectieve afsluitbare fietsenberging voorzien.

4. Liftinstallatie

De liften voldoen aan de geldende normen en voorschriften.

Het algemeen onderhoud van de liftinstallatie valt ten

koste van de mede-eigenaars of VME.

De lift zal pas in dienst gesteld worden na voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van desbetreffende gebouw en na goedkeuring door een erkend controleorganisme.

5. Rook- en warmteafvoer in de ondergrondse parking

De ondergrondse parking is uitgerust met een ventilatiesysteem voor rook- en warmteafvoer in geval van brand, conform de geldende normen en voorschriften van de brandweer op datum van de omgevingsvergunning. Dit systeem biedt de mogelijkheid om de parking grotendeels rookvrij te houden bij brand. De evacuatie en het blussen verloopt zo veiliger en sneller.

6. Brandbeveiliging/ brandbestrijding

De residentie zal uitgerust worden conform de voorschriften en adviezen van de brandweer en de desbetreffende reglementering.

7. Signalisatie

De signalisatie is inbegrepen. Dit omvat de niveauiduidingen in de liftborden en traphallen, aanduiding van vluchtwegen en uitgangen, aanduiding van de brandbestrijdingsmiddelen, de huisnummers op het gelijkvloers, de flatnummers, de benaming van het complex, de benaming van de gemeenschappelijke lokalen, de nummering van de bergingen, parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

8. Elektriciteit

Alle elektriciteit met bijhorende verlichtingstoestellen wordt voorzien in alle gemeenschappelijke lokalen, traphallen en de kelder. Deze installatie omvat eveneens het leveren en plaatsen van de nodige veiligheidsverlichting (noodverlichting) volgens de voorschriften van de brandweer.

De verlichting van de gemeenschappelijke lokalen wordt aangestuurd door middel van bewegingssensoren. In alle gemeenschappelijke lokalen/ruimtes worden tevens lichtarmaturen voorzien.

De installatie behelst o.a. ook de leidingen in de gemeenschappelijke delen en de leidingen voor de liften, evenals de noodverlichtingen en de schakel- en bedieningskasten voor de koepels en sirenes, indien deze door de brandweer zouden geëist worden. In de inkomhallen worden aangepaste lichtarmaturen voorzien, indien deze vereist zijn volgens het advies van de brandweer.

In de trapzalen en overlopen worden plafond- of wandlampen voorzien, in de technische ruimtes, de gemeenschappelijke ruimtes en de kelder worden TL armaturen of gelijkwaardig geplaatst. Op de privatieve terrassen dient een door de architect en bouwheer verlichtingsarmatuur geplaatst te worden.

De elektriciteitsverdeling voor de algemene delen wordt aangesloten op één of meerdere algemene elektriciteitsmeters, en dit volgens de basisakte, te weten :

- verlichting trapzalen
- verlichting inkomhallen
- verlichting en stopcontacten tellerlokalen en kelder
- buitenverlichting niet eigen aan de privatieve delen
- voeding liften
- voeding noodverlichting
- voeding regenwaterpomp
- RWA installatie, branddetectie, en alarm evacuatie

9. Verluchting

Verluchting van alle technische en gemeenschappelijke lokalen, evenals deze van de kelder, gebeurt waar nodig volgens de richtlijnen ter zake, door middel van leidingen/kanalen die afgeleid worden naar buiten.

10. Water

De waterdistributie wordt binnen gebracht in de daartoe voorziene ruimte. De individuele tellers van de appartementen worden eveneens in deze ruimte geplaatst.



3. Algemene bepalingen



1. Plannen

De (verkoops)plannen van het appartement die aan de Koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair, inclusief de vaste keuken- en badkamerinrichting, is op de plannen getekend ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst. Voor deze keuken en badkamerinrichting wordt naar de beschrijving in bijlage 1 verwezen.

De secties en plaatsing van kolommen, balken en technische kokers worden bepaald door de raadgevende ingenieurs onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, verlaagde plafonds, putdeksels, ed. al dan niet vermeld op de plannen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de aanduidingen op de verkoopplannen.

De plannen worden te goeder trouw opgemaakt door de architect. De maatvoering op de plannen zijn benaderend. Noodzakelijke aanpassingen in functie van stabiliteits- en uitvoeringsmodaliteiten, uit constructieve of esthetische reden van algemeen belang, zijn toegestaan zonder voorafgaand akkoord van de Koper.

De bruto oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend inclusief de buitenmuren, grenzend aan het betreffende appartement tot in de assen van de gemene delen, inclusief schachten.

Een verschil van vijf procent in totale oppervlakte tussen de plannen en de uitvoering zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijking en is toegelaten zonder dat dit aanleiding kan geven tot enige schadevergoeding.

2. Erelonen architect, ingenieur en raadgevers

Het ereloon van de architect, de studiebureaus stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB- en ventilatieverslaggever, aangesteld door de Bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de Koper zou overgaan tot wijzigingen aan de indeling van zijn appartement in zoverre mogelijk en toegestaan door de Bouwheer, kan hiervoor een supplementair(e) ereloon en coördinatievergoeding gevraagd worden.

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, een ingenieur, een expert of dergelijke, zijn alle kosten daaraan verbonden ten zijne laste.

3. Nutsvoorzieningen

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit worden afgesloten door de Aannemer en bij oplevering overgedragen aan de eigenaar. Het contract voor teledistributie wordt door de eigenaar afgesloten na de oplevering.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de koper.

De aankoppelings-, aansluitings- en plaatsingskosten worden geraamd op een totaal van 3.000EUR excl. BTW, wat als forfaitair bedrag zal worden afgerekend bij het verlijden de notariële aankoopakte.

De eventuele premies die de bouwheer door het afsluiten van deze contracten int, zijn uitsluitend in haar voordeel. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Indien het brandweerverslag het plaatsen van brandblusapparaten oplegt, dan is de levering en plaatsing van de brandblusapparaten voorzien in de verkoopprijs.

De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. De eventuele inkomsten voor het ter beschikking stellen van dergelijk lokaal aan een nutsmaatschappij komen aan de bouwheer toe, gezien de bouw van het lokaal door haar wordt bekostigd. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang, onder meer over gemeenschappelijke gangen, worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

Regenwaterput

Er is regenwaterrecuperatie voorzien voor de appartementen op het gelijkvloers voor het spoelen van de privatieve tuinen. Tevens is er per appartement blok één tappunt voorzien in de buitenruimte ten behoeve van het onderhoud van de private collectieve beplanting, alsook in de parking.

De afrekening van het hergebruik van regenwater en het daarbij horende aanvullen van de regenwaterput wordt opgemaakt door de aangestelde syndicus. Reparatie- en onderhoudskosten van de regenwaterput en bijkomende installatie zullen worden afgerekend volgens de verdeelsleutel die bepaald is in de basisakte.

4. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De Bouwheer 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 Aannemer meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de Aannemer 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 aanwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz.

Indien in de loop van het project normen of richtlijnen wijzigen, behoudt de Bouwheer het recht de uitvoering hieraan aan te passen.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Bouwheer en de architect. Zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het betreft hier verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en omgeving.

5. Wijzigingen door de Koper

Wanneer de Koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan de indeling van zijn appartement of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de layout van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de Bouwheer/architect(en) hierover hun schriftelijk akkoord geven.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden ten gevolge van een niet traditionele plaatsingswijze gevraagd door de Koper. Daarbovenop kunnen wijzigingen van afwerking aanleiding geven tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Wanneer de Koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de Aannemer of een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (keuken, sanitair, vloeren) niet volledig opgebruikt dan zal de Koper maximaal 60% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden op de laatste betaalschijf.

Door de Koper gevraagde wijzigingen die het uiterlijk van het gebouw en uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk. Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering van de private en gemeenschappelijke delen.

Indien de Koper zelf of via derden, werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De Aannemer en Bouwheer worden in dit geval ontslagen 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, de eventuele aanpassing op het plan en eventuele verlenging van de uitvoeringstermijn als gevolg van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de Bouwheer/architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken en mogen geen problemen veroorzaken met reeds geplaatste bestellingen, uitvoeringen of werfplannen. Om dit te vermijden zal de termijn voor goedkeuring steeds worden meegegeven en zal er bij laattijdige goedkeuring mogelijks niet kunnen worden ingegaan op de gevraagde keuzes/opties en zullen wij het appartement standaard laten afwerken.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opge maakt worden door de Bouwheer/Aannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Bepaalde meerwerken of veranderingen kunnen leiden tot een verlenging van de overeengekomen uitvoeringstermijn. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen die worden uitgevoerd op vraag van de Koper aanleiding geven tot aanrekenen van vergoedingen of kosten van de Koper jegens de Bouwheer.

6. Toegang tot de werf

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet werd aangesteld door de Bouwheer voor de uitvoering van de werken.

Een uitzondering hierop geldt voor iedereen die een schriftelijke toestemming heeft gekregen of vergezeld is van een vertegenwoordiger van de Bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren van de werf. Voorts worden er standaard 2 bezoekmomenten ingepland tijdens de uitvoering. Buiten de werkuren van de werf, tijdens het weekend en op 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 en alle nodige veiligheidsmaatregelen treffen. Het betreden van de werf, mits bovengenoemde toestemming, gebeurt steeds op eigen risico en zonder dat de Koper enig verhaal tegen de Bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of geman-dateerden het slachtoffer zouden worden.

7. Verzekeringen, risico en 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 gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen contractuele termijn. De gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering vanaf het eerste onderdeel van de privatieve appartementen en/of de gemeenschappelijke delen dat wordt opgeleverd. Deze polis zal door de vereniging van

mede-eigenaars 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 vanaf de voorlopige oplevering.

8. Voorlopige en definitieve oplevering van de appartementen

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De voorlopige oplevering van de appartementen zal plaats hebben na de volledige uitvoering van het contract en dit binnen de 10 werkdagen na de schriftelijke uitnodiging aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief of per e-mail. De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van voorlopige oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering van het appartement. Tijdens deze voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het ter plaatse opstellen van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

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

De definitieve oplevering zal plaatsvinden één jaar na de voorlopige oplevering.

9. Voorlopige en definitieve oplevering van de gemene delen

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De voorlopige oplevering van de gemene delen gebeurt door de Syndicus die hiervoor gemandateerd wordt door de Vereniging van Mede-eigenaars en vindt plaats voor de voorlopige oplevering van de privatieven. De voorlopige oplevering zal plaats hebben na de volledige uitvoering van het contract en dit binnen de 10 werkdagen na de schriftelijke uitnodiging aan de Syndicus en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief of per e-mail. De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de gemene delen zich in staat van voorlopige oplevering bevinden, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering. Tijdens deze voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het ter plaatse opstellen van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding zal

eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

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

De definitieve oplevering zal plaatsvinden één jaar na de voorlopige oplevering.

10. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in "werkbaar dagen" in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdag, zondag, wettelijke feestdagen, de compensatiedagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw en iedere dag waarop gedurende tenminste 4 uur niet kan gewerkt worden, bepaald volgens het KMI, als gevolg van ongunstige weersomstandigheden, alsook verletdag t.g.v. de bouwdroogtijden.

Bij de keuze van de Koper van een massief hout in de afwerking (o.a. vloeren, deuren, keuken, wanden, enz,...) zal de uitvoeringstermijn verlengd worden in functie van de richtlijn van de fabrikant en plaatser in kader van de vereiste vochtigheidsgraad.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de Bouwheer, of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of leveringen tot gevolg hebben. De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. De verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de Koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de Bouwheer/Aannemer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De Bouwheer/Aannemer heeft eveneens het recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Bij onderbrekingen veroorzaakt door de Koper die niet in het bijzonder bestek worden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en ten minste 10 werkdagen overschrijden, heeft de Aannemer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd.

De Koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 10 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de Bouwheer of Aannemer dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot de materiaalkeuze). 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 o.a. keuze van materialen, kleuren, enz.,...

Wanneer de werken door toedoen van de Koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de Bouwheer/Aannemer een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf te worden betaald, dat gelijk is aan de waarde van al de uitgevoerde werken.

De Koper stelt de Bouwheer/Aannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 10 dagen zelf of via een vertegenwoordiger aangetekend te antwoorden op elk verzoek door de Bouwheer/Aannemer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen aangetekend antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de Koper akkoord gaat met de voorstellen van de Bouwheer/Aannemer of dat de Koper de vrijheid laat aan de Bouwheer/Aannemer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

11. Raadgevers aangesteld door de Koper

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijner laste.

Dit geldt ook in geval van betwisting tussen Koper en Bouwheer/Aannemer waarbij de door de Koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de Bouwheer/Aannemer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen de Koper en de Bouwheer/Aannemer.

12. 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.

13. Veiligheidscoördinator

De Bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject.

De veiligheidscoördinator maakt per wooneenheid een postinterventiedossier op dat wordt afgegeven bij voorlopige oplevering.

14. EPB-eisen

Het bouwproject zal voldoen aan de geldende EPB-eisen van kracht zijnde bij de laatst ingediende omgevingsaanvraag.

15. 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.

16. Buitenaanleg

De aanleg van de wegenissen, paden, grensafsluitingen en groenvoorzieningen zal uitgevoerd worden conform de plannen. De Aannemer en de architect behouden het recht om het type van groenvoorzieningen en afsluitingen te wijzigen omwille van esthetiek of noodzaak voor een goede uitvoering. Op de kelder zal een waterdichting worden aangebracht. Het is de Kopers dan ook ten allen tijde verboden om putten of dergelijke te graven, teneinde de waterdichting van het membraan te kunnen blijven garanderen.

17. Algemeen onderhoud

Zowel de individuele Koper als de vereniging van de mede-eigendom dienen het goed te onderhouden als een goede huisvader, conform de onderhoudsgids voor duurzame gebouwen uitgegeven door het WTCB in zijn laatste editie.

De riolering zal voor ingebruikname worden gecontroleerd door een erkend controleorgaan, zoals voorzien in de geldende regelgeving aangaande afvalwaters.

Indien na ingebruikname van de woonentiteiten verstoppingen ontstaan waarbij door de aangestelde ontstoppingsfirma aangetoond wordt dat er zich ongeoorloofde substanties bevinden in de rioleringsbuizen zoals vochtige doekjes, maandverbanden, cement en of pleister-afval,... en alle andere stoffen die hierin niet thuishoren, onttrekt de Bouwheer zich van iedere verantwoordelijkheid aangaande deze verstoppingen alsook iedere kost hieraan verbonden.

4. Aanvaarding



De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de verkoopplannen, stedenbouwkundige plannen en uitvoeringsplannen, waarvan de Koper uitdrukkelijk aanvaardt dat die slechts indicatief zijn.

In geval van tegenstrijdigheden tussen de verkoopdocumenten geldt volgende voorrangsorte:

1. Statuten (indien van toepassing)
2. Aankoopakte
3. Verkoopovereenkomst
4. Verkooplastenboek
5. Plannen

Ondergetekende verklaart zich akkoord met de aankoop van het appartement en/of berging en/of staanplaats/garagebox zoals hieronder gepreciseerd volgens de voorwaarden en bepalingen hierboven beschreven.

Dit lastenboek bevat genummerde pagina's die allen worden geparafeerd. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en meubilair zijn uitsluitend ter oriëntatie. De hierboven beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Om elk misverstand te vermijden, gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen mondelinge afspraken worden omgezet in een schriftelijke overeenkomst.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door beide partijen. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. De Koper verklaart hierbij dat hij grondig heeft kennis genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld.

Onduidelijkheden werden op verzoek aan de Koper uitgelegd. De Koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken door de Bouwheer ondertekend.

Datum ondertekening:

Appartement:

Autostaanplaats/garagebox:

Berging:

Voor akkoord

De Bouwheer (Verkoper van de constructies) (*)

De Koper(*)

Van Roey Vastgoed nv

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

