

LASTENBOEK COMMERCIËLE RUIMTE

WILDEMAN

Vrijheid – Arendonk



Commercieel lastenboek **voor de commerciële** **ruimte in project** **Wildeman - Arendonk**

1. Afbraak en voorbereiding van de werken

1.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De volledige werfinrichting wordt georganiseerd door de bouwheer, die eveneens verantwoordelijk is voor de inname van een gedeelte van de openbare weg en signalisatie.

De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen. De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

1.2. Inplanting

De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

1.4. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie en straatriolering zijn ten laste van de koper. Diverse aansluitingskosten zullen door de promotor worden aangevraagd, geplaatst en in werking gesteld. De kosten die hieraan verbonden zijn zullen integraal worden doorgerekend aan de koper mits een extra werkingskost voor coördinatie en administratie van 10%. De betaling van deze kosten zal gebeuren in 2 fases: een eerste provisie van 2.500€ bij het onderdak brengen van het gebouw en een saldoafrekening bij voorlopige oplevering.

2. Ondergrondse ruwbouwwerken

2.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken, volgens de plannen, voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen op diepte en breedte volgens stabiliteitsstudie zijn diep genoeg om het aanleggen van sleuven,

rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. Voor het starten van de uitgravingen wordt er een bodemanalyse gedaan. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd volgens de geldende milieuriichtlijnen.

2.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien volgens het AREI.

2.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit. De architectuurplannen zijn bijgevolg uitsluitend indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent. De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de bouwheer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden of metselwerk in betonblokken met waterdichte bezetting, volgens richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit. De bouwheer

garandeert een waterdichte kelder.

2.4. Ondergronds metselwerk

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken, achter de handgevoegd.

2.5. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, Y-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren en/of aluminium deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput.

3. Bovengrondse ruwbouwwerken

3.1. Gewapend beton en profielstaal

Alle gewapende betonnen balken, kolommen, wanden, vloerplaten, trapsleden en profielstaal worden uitgevoerd overeenkomstig de Belgische norm NBN en onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. Het beton is van rijke

samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot-formaat-platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels. De koudebruggen worden onderbroken en geïsoleerd met isolatieplaten waar nodig. Het profielstaal krijgt een bescherming met een roestwerende primer.

3.2. Bovengronds metselwerk

In alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers wordt een waterkerende folie of roofing tegen opstijgend vocht geplaatst. De binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen, betonblokken, gipsblokken of gelijkwaardig bepaald door de bouwheer.

3.3. Gevels

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

De samenstelling van de gevels is als volgt: dragend binnenspouwblad + spouwisolatie (volgens EPB-studie) + gevelbekleding. Het type gevelbekleding, verband en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en de bouwheer. Het gevelmetselwerk wordt achteraf gevoegd en/of opgekit, afhankelijk van de materiaalkeuze.

Alle 3 D beelden van het project geven slechts een indicatie van het eindresultaat.

3.4. Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden ten einde de nodige helling te bekomen voor de

afwatering, afgewerkt met dampscherm, dakisolatie (volgens EPB-studie) en daarop de nodige dichtingslagen.

De hellende daken krijgen een dakbedekking in platte pannen of kunstleien volgens het ontwerp en naar keuze(n) van de architect.

De zichtbare regen-afvoeren en dakranden worden uitgevoerd in geprepatineerde zink, gemoffeld of geanodiseerd aluminium.

Er zijn ook groendaken voorzien in het project. De daken die aansluiten op het terrein zullen beloopbaar zijn. Er zal ook gewerkt worden met een wortelwerende dichtingslaag (EPDM).

3.5. Buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium met volgens de normen van de EPB voorziene isolerende meerkamer profielen. De keuze hiervan wordt samen met de kleur bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht af tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden, welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Er worden aluminium of geschuurde arduinen raamdorpels voorzien.

Alle beglazing in het buitenschrijnwerk van de privatieve delen is uit te voeren in isolerend glas met een U-waarde zoals bepaald in de EPB voorstudie,

doch steeds met een minimale waarde van maximaal 1,0W/m²K . De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m². Gelaagd glas in het buitenschrijnwerk wordt voorzien waar de Europese en Belgische norm dit oplegt.

De ondergrondse parking zal afgesloten worden met een automatische sectionaalpoort, waarbij de vormgeving, type en kleur worden bepaald door de architect en de bouwheer.

4. Afwerking van de gemene delen

4.1. Gemeenschappelijke inkomhal en traphallen

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

4.1.1. Vloer- en trapafwerking (betonnen trap)

In de inkomhal en de gemene delen wordt een combinatie voorzien van keramische vloertegels met een trapbekleding in natuursteen of een gelijkwaardig alternatief naar keuze van de architect en de bouwheer.

Tevens wordt er een matkader met vloermat voorzien bij de inkomdeur op het gelijkvloers.

De betonnen trappen naar de ondergrondse verdieping zijn in prefab beton. Materiaalkeuze en kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

4.1.2. Wandafwerking

De bepleisterde wanden worden uitgevlakt en geschilderd. De wanden naar de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtmetselwerk of zichtbeton. Gedeelten van de inkomhal kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal om een esthetisch effect te bekomen, dit volgens keuze en detaillering door architect en bouwheer.

4.1.3. Plafondafwerking

De bepleisterde plafonds in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd.

4.1.4. Binnenschrijnwerk

In de gemene delen worden volgens de geldende brandweervoorschriften, al dan niet brandwerende deuren voorzien.

De inkomdeuren van het pand zijn vlakke afgewerkte deuren, voorzien van een cilinderslot en kwalitatief deurbeslag met driepuntsluiting. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van RF=30'. De inkomdeuren van het pand worden langs twee zijden geschilderd.

Inbraakwerende deuren worden in optie aangeboden, mits verrekening.

4.2. Parkingplaatsen en kelders

4.2.1. Vloerafwerking

De vloerplaat in de ondergrondse parking wordt uitgevoerd in waterdichte gladde gepolierde beton, beter gekend als "industrievloer". Om constructieve reden kunnen er uitzettingsvoegen worden aangebracht.

Tevens is het mogelijk dat er krimpscheuren in de vloer verschijnen dewelke echter geen invloed hebben op de waterdichtheid van de kelderbak.

4.2.2. Wandafwerking

Alle wanden in de nieuwe ondergrondse parking worden afgewerkt in beton of in zichtbaar blijvend betonmetselwerk, achter de hand gevoegd.

4.2.3. Plafondafwerking

De plafonds in de nieuwe ondergrondse parking worden uitgevoerd in zichtbeton.

4.2.4. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren van- en naar de parking worden uitgevoerd in volkern schilderdeuren met deurkader, brandwerendheid volgens richtlijnen van de brandweer.

4.3. Schilder- en decoratiewerken

Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag, acrylverf. Muren en plafonds van inkomhallen en traphallen worden geschilderd.

Voor de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien.

4.4. Omgevingsafwerking

De kosten voor de aanleg en onderhoud van de tuinen met privaat genotsrecht zijn ten laste van de respectievelijke kopers. De gemeenschappelijke tuinen worden aangelegd door de bouwheer en dit in harmonie met het gebouw.

5. Afwerking van de privatieve delen

5.1. Vloerafwerking

NIET VOORZIEN

5.2. Wandafwerking

NIET VOORZIEN

6. Technische installaties

6.1. Videofoon / deuropener / belinstallatie / brievenbussen

De brievenbussen zullen worden geplaatst aan de gemeenschappelijke inkomdeuren van de verschillende appartementsgebouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden van de post.

Aan de toegangsdeur van elk appartement of pand is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een ander geluidssignaal dan de drukknop aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers. Een sleutelplan wordt opgemaakt om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

6.2. Personenlift

Het gebouw beschikt over een lift voor een 6-tal personen en is toegankelijk voor personen met een handicap. De lift is van een modern concept,

geluidsarm, voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren. Zij beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme. De kleur en afwerking worden bepaald door architect en bouwheer.

6.3. Teledistributie en telefoon

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie is voorzien in de commerciële ruimte. De kosten van aansluiting zijn ten laste van de koper. Voor wat betreft de aanvraag tot abonnement, deze zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of doortussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

6.4. Brandbestrijdingsmiddelen

NIET VOORZIEN

6.5. Verluftingskanalen.

NIET VOORZIEN

6.6. Verwarmingsinstallatie / warmwater productie

NIET VOORZIEN

6.7. Elektriciteit

NIET VOORZIEN

6.8. Sanitair en keuken

NIET VOORZIEN met uitzondering van een afvoer en wachtleiding aanvoerleiding van water.

7. Algemene bepalingen

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

7.1. Plannen en verschillen

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

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter 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. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

7.3. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur zijn begrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

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, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde, de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

7.4. Bezoek van de bouwplaats

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

Het is de koper van een appartement of commerciële ruimte tevens ten strengste verboden, andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn pand vooraleer de oplevering van het

desbetreffende pand heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

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

7.5. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, keurings- verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering en TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de individuele meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon, internet en TV-distributie. De individuele verdeelborden staan in het appartement.

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.

7.6. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de EPB regelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Het gebouw dient te voldoen aan deze eisen. De bouwheer heeft conform deze regelgeving een eindverslaggever aangesteld.

7.7. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

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

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

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemene delen of het nut ervan verbeteren, of omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoeringen in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen excl. BTW. De

plaatsingskosten zijn in de opgegeven waarden begrepen, daar waar expliciet vermeld.

De BTW op de facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de koper. De eigenaars van de appartementen bevinden zich immers in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen.

7.8. Wijzigingen door kopers

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of standaard voorzieningen (ttz; aan de afwerking of de indeling van zijn pand), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/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. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsposten (bv keuken, vloeren...) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer, dient dit door de koper tijdig gemeld te worden en mogen er geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning. Staat de bouwheer dit toe, dan zal de koper maximum 60% van het desbetreffend budget kunnen recupereren ingevolge winstderving en coördinatievergoeding. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Budgetten van de voorziene afwerkingsposten dienen als individuele stelposten beschouwd te worden en kunnen derhalve niet doorgeschoven

worden. Bij een overschot op een stelpost zal dit voor 60% in mindering gebracht worden.

Werken uitgevoerd door derden en aangesteld door de koper vallen volledig onder de verantwoordelijkheid van de koper en kunnen pas aangevat worden na voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijziging. Bepaalde wijziging kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer en/of architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken in functie van de werfplanning.

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

In geval van meerwerken of gevraagde wijzigingen kan de uitvoeringstermijn verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

7.9. Verzekeringen en risico-overdracht

Het risico gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering. De koper is gehouden vanaf de voorlopige oplevering de premie voor verzekering tegen brand en andere risico's, te betalen, conform

de bepalingen van voormelde akte statuten van het gebouw.

Voor wat betreft risico inzake gemene delen, dit gaat overeenkomstig het bovenstaande over op het ogenblik van voorlopige oplevering van betreffende gemene delen.

7.10. Tienjarige aansprakelijkheid

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

7.11. Tegenstrijdigheden

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld, als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten, primeren de documenten in de volgende volgorde:

- Verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek en bijlagen
- Plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle op de plannen getekend meubilair is enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

7.12. Sub-leverancier van de bouwheer

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

7.13. Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële documenten van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met een temperatuur van 0°C of lager om 07.00 uur en/of dagen met 2 uur neerslag overdag en/of dagen met windsnelheden boven 60 km/u.

7.14. Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg 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 kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweegebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

7.15. Veiligheidscoördinator / EPB-coördinator

De bouwheer stelt een veiligheids- en EPB-coördinator aan met de opdracht tot het coördineren van de veiligheid en/of ter controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier.

7.16. Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning zullen aangerekend worden aan de kopers van de commerciële ruimte.

7.17. Eerste opkuis

De commerciële ruimte wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt en ontdaan van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

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

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie- en notariskosten
- Kosten zoals omschreven onder punt 7.5
- Aanleg van privatieve tuinen
- Bouwtaksen en opmeting

Alle illustraties in deze brochure hebben slechts een illustratieve waarde en geen enkele contractuele waarde, ze worden slechts aangegeven als mogelijkheid.

BIJLAGE

RESIDENTIE WILDEMAN

Bijlage bij het algemeen lastenboek van Royalton Estate en primerend op ~~plan~~ en algemeen lastenboek.

De 3D beelden van het betreffend project is enkel ter indicatie van de bouwstijl en is niet altijd een weergave van de uiteindelijke afwerking (materialen en kleuren kunnen nog worden gewijzigd door de bouwheer)

Afwijking materiaalkeuze

De bouwheer behoudt zich het recht voor in functie van stijl en geheelheid van afwerking andere keuzes te maken in afwerkingsmateriaal in afwijking van de bouwplannen bv. kleur van ramen, dak, enz. evenals materialen zoals boordsteen dewelke bv. in gebouwen met kempisch-landelijke stijl steeds worden uitgevoerd in waterdichte cementbezetting.

Deze opsomming is niet limitatief.

Als de bouwvergunning een waterput voorziet, zal deze geplaatst worden, doch er wordt geen pompinstallatie voorzien. De gemeenschap der eigenaars zal bepalen of en hoe zij het water wensen aan te wenden, kost van de pomp zal aldus vermoedelijk bij de gebruiker gelegd worden. Indien de gemeente of ander overheid echter oplegt een pomp te plaatsen en met bv specificatie van hoe het water en voor wat het dient aangewend te worden, zal de pomp reeds initieel geplaatst worden door de bouwheer, doch de kost vandie pomp zal gedragen dienen te worden door de gemeenschap/eigenaars.

In afwijking van het algemeen lastenboek zal de standaard keuken niet overeenstemmen met de detailvermelding in het lastenboek, doch zal men voor de keuken over een budget beschikken, waarbinnen de kopers zowel de toestellen, kasten als aanrecht kunnen kiezen.