

Verkooplastenboek

Residentie Stationsstraat Olen

09.11.2023

Bouwplaats:

Stationsstraat 22, 24 en 26
Olen

Inhoud

A	ALGEMENE INFORMATIE	3
1	Omschrijving van de ligging	3
2	Algemene gegevens	3
2.1	Verkoopgegevens	3
2.2	Prijs- en loonschommelingen	3
2.3	Aansluitingen	3
B	CONSTRUCTIEBESCHRIJVING	4
3	VOORBEREIDENDE WERKEN	4
3.1	Inrichting bouwplaats en voorstudies	4
3.2	Perceelgrenzen	4
4	RUWBOUWWERKEN	4
4.1	Grond- en graafwerken	4
4.2	Beton- en metselwerken	4
4.3	Rioleringswerken	5
4.4	Dakwerken	5
4.5	Terrassen	5
4.6	Casco handelsruimte	5
5	AFWERKINGWERKEN	6
5.1	Schrijnwerk	6
5.2	Bezettingswerken	6
5.3	Chape-, vloer- en tegelwerken	6
5.4	Binnendeuren	7
5.5	Keuken	8
5.6	Schilderwerken	8
6	TECHNIEKEN	9
6.1	Elektriciteitsinstallatie	9
6.2	Centrale verwarming	11
6.3	Sanitaire installatie	12
6.4	Ventilatie + isolatie	13
6.5	Liftinstallatie	13
7	GEMENE DELEN	13
7.1	Algemeen	13
7.2	Inkom	13
7.3	Trappen	13
7.4	Buitenaanleg	13
7.5	Brievenbus	14
8	ALGEMENE VOORWAARDEN	13
8.1	Artikel 1	13
8.2	Artikel 2	13
8.3	Artikel 3	13
8.4	Artikel 4	13
8.5	Artikel 5	13
8.6	Artikel 6	13
8.7	Artikel 7	13
8.8	Artikel 8	14
8.9	Artikel 9	14
8.10	Artikel 10	14

A

ALGEMENE INFORMATIE

1 Omschrijving van de ligging

“Het appartementsgebouw” bevindt zich op een goede locatie bij het centrum van Olen, op wandelafstand van winkels, horeca, ...

2 Algemene gegevens

2.1 Verkoopgegevens

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur volgens de goedgekeurde plannen van de architect en de beschrijvingen in dit verkooplastenboek.

De opbouw en afwerking worden uitgevoerd volgens de constructiebeschrijving, materialen en uitvoeringssystemen. De plannen van het appartement, die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van een verkoopovereenkomst. De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen en/of materialen kunnen gewijzigd worden in samenspraak met de verkoper, architect en ingenieur voor zover dit mogelijk is.

Eventuele meerprijzen naar aanleiding van de planwijzigingen (op vraag van koper) worden verrekend en door de koper betaald.

2.2 Prijs- en loonschommelingen

De vastgestelde verkoopprijzen worden niet aangepast voor wat betreft de materiaalkeuze van de algemene opbouw of loonschommelingen.

2.3 Aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen (bij aanvang werfkast, later algemene meter van het gebouw) en verbruik van elektriciteit en water zijn ten laste van de algemene aannemer tot de voorlopige oplevering. Tellerstanden van de algemene meters worden bij de voorlopige oplevering vermeldt waarna de gemeenschap van mede-eigenaren de kosten van het verdere verbruik van de gemene delen op zich neemt.

De definitieve aansluitingen en openstelling van water, elektriciteit, aardgas, distributie, telefoon enz., evenals de kosten van waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting, zijn ten laste van de koper evenals hun verbruik.

De koper engageert zich om een contract af te sluiten bij een energieleverancier naar keuze, dit met als doel het droogproces van het gebouw op te starten ten einde een kwalitatieve afwerking te kunnen garanderen. Dit contract dient afgesloten te worden voor aanvang van de chape werken of op eenvoudige aanvraag van het bouwbestuur. De hieraan verbonden verbruikskosten zijn ten laste van de koper.

B

CONSTRUCTIEBESCHRIJVING

3 VOORBEREIDENDE WERKEN

3.1 Inrichting bouwplaats en voorstudies

De aannemers zullen instaan voor de nodige werfvoorzieningen en afsluitingen. In samenspraak met de veiligheidscoördinator en de algemene coördinator zullen de nodige voorzieningen en tijdelijke aansluitingen worden aangevraagd.

3.2 Perceelgrenzen

Vooraleer de werken aan te vatten zullen de grenzen van het perceel worden bepaald, de hoogtepeilen en oriëntatiepunten worden vastgelegd.

4 RUWBOUWWERKEN

4.1 Grond- en graafwerken

De graafwerken zullen uitgevoerd worden volgens noodzaak van de funderingstoepassingen. De overtollige grond zal worden afgevoerd. Er wordt vanuit gegaan dat het gebouw op staal kan worden gefundeerd.

4.2 Beton- en metselwerken

De betonwerken, betreffende afmetingen en samenstellingen van het beton, zullen volledig volgens de opgave van de ingenieur en de stabiliteitsstudie worden uitgevoerd.

Alle tussenvloeren zijn uit te voeren met gewapende beton al dan niet of deels geprefabriceerd volgens opgave stabiliteitsingenieur. De nuttige doorrijhoogte van de kelder bedraagt 2,1m.

De funderingsmuren zullen worden uitgevoerd in zware getrilde betonblokken met kleine openingen en achter de hand worden vol gewerkt, de buitenwanden van de kelder worden voorzien uit ter plaatse gegoten gewapend beton. Boven de deuropeningen zal een gewapend betonnen latei worden geplaatst of een latei uit gebakken aarde.

De gevels zullen worden uitgevoerd met gevelmetselwerk (rood genuanceerd) volgens keuze bouwbestuur.

Het dragend en woningscheidend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd met volle gelijmde silicaatsteen, ter plaatse gegoten beton en/of cellenbeton waar nodig volgens dikte opgegeven op het plan (eventueel aan te passen bij uitvoering na opdracht architect). De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in volle gelijmde gipsblokken of verdiepingshoge panelen.

De gevelisolatie zal uitgevoerd worden met dikte volgens berekening EPB conform huidige normen.

4.3 Rioleringswerken

De rioleringswerken worden uitgevoerd conform de architectuurplannen.

De riolering worden voorzien in harde pvc-buizen met de nodige kunststof toezichtputten, enz... De aansluitingen met de straatriolering zal gebeuren volgens de voorschriften van de gemeente.

4.4 Dakwerken

De regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig.

De platte daken worden bekleed met een hoogwaardige dakhuid door middel van een membraan in een lichtgrijze (zonnereflecterende) kleur ofwel roofing in donker grijze kleur. De totale opbouw bestaat uit een dakplaat uit gewapend beton, dampscherm en thermische isolatie volgens huidige normen.

4.5 Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd met een tegelvloer 60cm x 60cm op tegeldragers. Alle terrassen met een balustrade in gemoffeld metaal volgens tekening en keuze bouwbestuur. Terrassen van gelijkvloerse appartementen bestaan uit grijze sier betonklinkers of gelijkwaardig.

4.6 Casco handelsruimte

Casco betekent de volledige ruwbouwstructuur, wind- en waterdicht (incl alle glaspartijen). Casco wil zeggen exclusief chape, vloerisolatie, alle technieken, zoals ondermeer, maar niet beperkt tot, HVAC, elektriciteit, telefoon,... en alle afwerkzaamheden.

5 AFWERKINGWERKEN

5.1 Schrijnwerk

Het buitenschrijnwerk zal worden uitgevoerd in aluminium. Alles voorzien van thermisch isolerend glas k-waarde 1.0 volgens EPB studie. Bij het schrijnwerk en de buitengevel zal een elastische kitvoeg worden aangebracht.

De buitendeur gemeenschap zal worden voorzien van een deurtrekker, deurpomp en is elektrisch te openen.

De bezettingswerken worden voorzien tot tegen het schrijnwerk.

5.2 Bezettingswerken

De algemene bezettingswerken zullen worden uitgevoerd in 1 laag.

Algemeen wordt de bezetting uitgevoerd met witte spuitlaag op de gelijmde wanden, aangevuld met traditionele pleister waar nodig.

Tegen het schrijnwerk wordt een stopprofiel geplaatst waar nodig en op alle hoeken gegalvaniseerde hoekpijlers.

Op plaatsen waar 2 verschillende materialen tegen elkaar aansluiten wordt een wapening aangebracht om scheurvorming trachten te voorkomen.

5.3 Chape-, vloer- en tegelwerken

Toepassing van een gewapende zand-cementchape.

Het aanbrengen van de vloer en tegels zal gebeuren volgens de regels der kunst en met toepassing van de hedendaagse technieken en gebruik van de nodige eindprofielen, hoekprofielen enz. De plinten zullen rondom de opgesomde ruimtes worden geplaatst en aansluitend aan de muurbekleedsels van de deuren.

Toepassing van vloertegels: (De eenheidsprijs is voorzien voor een keramische, niet gegerectificeerde vloertegel met een maat van 60cm x 60cm die gekleefd kan worden op een uitgeharde chape en in een evenwijdige lijn geplaatst met de voorgevel en doorlopend onder de keukenkasten)

- In alle ruimtes is er een particuliere aankoopwaarde voorzien van 45,00 €/m² (excl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Toepassing van plinten:

- In alle ruimtes waar een tegelvloer is voorzien worden bijgepaste plinten voorzien in eenzelfde materiaal, hiervoor is een particuliere aankoopwaarde voorzien van 11,00 €/lm (excl. btw). Indien gewenst kunnen plinten in MDF, voorgelakt, worden toegepast aan dezelfde aankoopwaarde.

Toepassing van wandtegels:

De eenheidsprijs is voorzien voor een wandtegel met een maximum maat van 30cm x 60cm die gekleefd kan worden op vlakke muur, waar nodig voorzien van kerdimat ter hoogte van enkel de douche) en in een evenwijdige lijn verticaal geplaatst. Gerectificeerde tegels met scherpe zijkant of tegels groter dan 30cm x 60cm worden geplaatst mits een meerprijs. In de toiletruimte worden geen tegels voorzien.

Badkamer: over de volledige hoogte t.h.v. de achterwand en zijwanden bad of douche. Er is een particuliere aankoopwaarde voorzien van

45,00 €/m²(incl. btw) te kiezen in een door de aannemer op te geven toonzaal.

Rest van de badkamerwanden worden opgeleverd met een vlakke bepleistering om te schilderen.

Toepassing van venstertabletten.

In de lokalen waar ter plaatse van de ramen venstertabletten kunnen geplaatst worden en er geen wandtegels voorzien zijn zullen er venstertabletten worden geplaatst die 3 à 5cm uit het muurvlak steken en gelijk met de binnenzijde van de opening. De venstertabletten zijn van het type “donker gezoet blauwe steen” of gelijkwaardig en hebben een dikte van 20 mm (enkel bij ramen op hoogte niet bij ramen tot op het vloerniveau).

Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK

Vloer- en wandtegels:

RG Tegel

Liersebaan 206

2240 Massenhoven

T : 03 485 50 35

5.4 Binnendeuren

A: Branddeur. (Buitenzijde wordt behandeld, binnenzijde onbehandeld)

De binnendeuren ter scheiding van de centrale hal en de wooneenheden zullen uitgevoerd worden met een vlakke branddeur met een brandweerstand van RF '30.

De branddeur is voorzien in schilderuitvoering standaardafmeting 211.5cm x 83cm, cilinderslot 30/30, inox-scharnieren, kassement, deurlijsten voor Rf-deur met aan de binnenkant een deurkruk en aan de buitenkant een inox trekker. Volgende voorzieningen zijn optioneel mogelijk: 3-puntsluiting, strip onderaan en aanslagrubbers.

B: Standaard binnendeur type tubespaan (geheel onbehandeld)

Deurblad schilderuitvoering afmetingen 211.5cm x max. 83cm breedte, inox scharnieren, kassement, standaard deurlijst in MDF trapeziumvorm, deurkruk in aluminium in L-vorm.

Mits een meerprijs kunnen andere deurtypes worden gekozen

5.5 Keuken

A: Keukenmeubel

De koper kan bij de door de verkoper aangeduide keukenfabrikant zijn keukeninstallatie kiezen en bespreken.

Werkblad:

- In composiet of gelijkwaardig met eigen keuze uit standaardgamma.

Toestellen:

- Algemene beschrijving per keuken voor appartementen:
 - o Spoelbak
 - o Kraan
 - o Dampkap met recirculatie
 - o Kookplaat
 - o Combi-oven
 - o Koelkast
 - o Vaatwasmachine
- In de verkoopprijs is een particuliere handelswaarde van 15.000,00 € excl. Btw (stelpost) voorzien voor de appartementen > 95m² en 11.500,00 € excl. Btw (stelpost) voorzien voor de appartementen < 95m². Te kiezen bij een door de aannemer op te geven fabrikant.
- De prijs is aan te passen naargelang uw persoonlijke keuze van de keuken in de toonzaal.

Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK

Keukenkasten en -toestellen:

KOVERA Geel

Antwerpseweg 116B

2400 Geel

T : 014 56 09 35

5.6 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de privatieve delen. Het schuren en plamuren, gekoppeld aan een eerste schildering, zijn ten laste van koper.

Alle ijzeren liggers in het gebouw worden geschilderd in een laag roestwerende verf. Doch inherent aan een nieuw gebouw en bouwvocht, is het steeds mogelijk dat roestvlekken door de bezetting van de plafonds doordringen. Wij adviseren kopers steeds een primer/grondverf van goede kwaliteit te gebruiken, teneinde deze eventuele vlekken ten allen tijde te onderdrukken.

Afgekitte voegen zijn onderhoudsvoegen. Deze dienen halfjaarlijks gecontroleerd en indien nodig vernieuwd.

De bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt, de muren en plafonds, evenals buitenzijde inkomdeuren, worden geschilderd volgens keuze bouwteam. De kelderbergingdeuren worden eveneens door algemene aannemer aan beide zijdes geschilderd.

6 TECHNIEKEN

6.1 Elektriciteitsinstallatie

In samenspraak met de koper zal ter plaatse een gedetailleerde plaatsbepaling worden opgemaakt waarop de juiste plaatsen van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen worden aangeduid.

De elektrische installatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement A.R.E.I.

Alle schakelaars en stopcontacten worden afgeschermd met witte (of in andere standaardkleur) afdekplaten

- Algemene verliesstroomschakelaar van 300mA
- Verliesstroomschakelaar voor vochtige kringen van 30 mA
- Equipotentiaalgeleiders aan waterleiding, enz...

Al het schakelmateriaal en stopcontacten zijn van het standaard gamma type NIKO PR20

De keuringskosten van de installatie zijn inbegrepen in de totaalprijs.

Aan de voordeur zal een videofoon worden voorzien om het veiligheidsgevoel te bevorderen. Er zijn nergens armaturen of verlichtingselementen voorzien in de privatieve delen.

Opsomming der voorzieningen

A: Gemeenschappelijke delen:

- * Inkom + traphal: - Lichtpunten met drukknoppen op tijdschakelaar.
- * Beveiliging:
 - Noodverlichting op batterij in traphal en gemeenschappelijke delen
 - Rookmelder per verdieping per traphall
- * Videofooninstallatie met oproep-toetsen, 1 buitenpost met camera en interne monitoren, aan elke inkomdeur een belknop met naamkaartje met bel in woonruimte met transfo in het bord van de appartementen en de voeding van de binnenposten te plaatsen in het zekeringsbord gemeenschap.
- * Tellerlokaal:

- 1 lichtpunt enkele aansteking.
- 1 stopcontact
- Metermodules
- Zekeringskast te plaatsen nabij de meetmodules voorzien van een doorzichtige deur, verliesstroomschakelaar, de nodige tweepolige automaten en legende.
- Pomp(en) voor regenwaterrecuperatie.
- * Voordeur gebouwen wordt voorzien van een elektrisch slot.
- * Voorzieningen voor liften.
- * Armaturen en lampen.

B1: Voorzieningen appartementen

- * Eethoek - zithoek:
 - 2 lichtpunten met dubbel richting (2 schakelaars)
 - 3 dubbel stopcontacten
 - 2 enkel stopcontacten
 - 1 UTP-aansluiting
 - 1 thermostaataansluiting
 - 1 TV aansluiting
 - 1 videofoonaansluiting
- * Keuken:
 - 1 lichtpunt plafond enkel aansteking
 - 1 lichtpunt onder keukenkast enkel aansteking
 - 1 stopcontact voor koelkast
 - 1 stopcontact voor oven
 - 1 stopcontact voor elektrisch vuur
 - 1 stopcontact voor dampkap
 - 1 stopcontact voor vaatwasmachine
 - 2 dubbel stopcontacten boven werkblad
- * Wasplaats:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact voor cv
 - 1 dubbel stopcontact
 - zekeringskast voorzien van doorzichtige deur, 2 verliesstroomschakelaars, de nodige tweepolige automaten en een legende.
- * Inkom:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
- * WC:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking.

- * Badkamer:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 voeding badkamermeubel
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 enkel stopcontact voor een optionele elektr. handdoekdroger
- * Nachthall: - 1 lichtpunt enkel aansteking
- * Slaapkamers:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 2 dubbel stopcontacten
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 UTP- of kabel aansluiting
- * Buitenterras:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking
 - 1 enkel stopcontact
- * Kelderberging:
 - 1 lichtpunt enkel aansteking inclusief een eenvoudig TL-armatuur
 - 1 enkel stopcontact
 - beide aangesloten op eigen meter

6.2 Centrale verwarming

Hieronder een beschrijving voor de appartementen.

De verwarmingsinstallatie is collectief door middel van een collectieve warmtepomp per traphal of per wooncluster op basis van geothermische boringen, die instaan voor het sanitair warm water en de verwarming.

Persoonlijke afrekening op basis van energiemeters in functie van het effectieve verbruik.

Omkasting voor het wegbergen van het verwarmingstoestel en de collectoren is niet voorzien. Het merk en type van de installatie wordt bepaald door de aannemer. In de appartementen worden alle verwarmingsleidingen verdoken in de chape weggewerkt.

Elk appartement zal voorzien worden van vloerverwarming.

Dit kan door de architect of bouwheer worden aangepast door gelijkaardig materiaal.

Kamertemperaturen bij buitentemperatuur van -10°C:

- Living en keuken 21°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 22°C

Een basis elektrische radiator is voorzien enkel in de badkamer als bijverwarming op de voorziene vloerverwarming, mits meerprijs kan een elektrische sierradiator gekozen worden.

PV panelen worden gemeenschappelijk voorzien voor de warmtepompen, niet ten privatieve titel.

6.3 Sanitaire installatie

Uit te voeren volgens de gegevens op het plan en de volgende beschrijving. De afvoeren worden uitgevoerd uit PEHD en/of PVC in aangepaste diameter.

Alle verbindingen en toestellen zijn voorzien van de nodige leidingen aan- en afvoeren, collectoren, afsluitkranen enz.

Opsomming der voorziene toestellen, kraanwerk en bijhorigheden.

A: Gemeenschappelijke delen:

* Algemeen

- Regenwaterrecuperatie met vorstvrije buitenkraan ter hoogte van de gemeenschappelijke delen, alsook een kraantje in de ondergrondse parkeergarage.
- PIDPA kraan in ondergrondse parkeergarage.

B: Informatieve voorzieningen volgens aanduidingen op de plannen:

* Wc:

- Handwasser
- Koudwaterkraan
- Wc
- Wc zitting

* Badkamer

- Thermostatische mengkraan
- Ligbad of douche
- In combinatie met douchedeurl of douchepaneel
- Badkamermeubel met lavabo

Voor de badkamertoestellen + badkamermeubel is er een standaard totale particuliere aankoopwaarde van 5.000 € (excl. btw) voorzien in de aankoopprijs van het appartement. Budgetten nog te verrekenen na de definitieve keuze van de toestellen + badkamermeubel bij een door de verkoper/aannemer op te geven fabrikant / toonzaal.

Toonzalen: ENKEL OP AFSPRAAK

Sanitaire toestellen en toebehoren:

Desco

Bijkhoevelaan 2

6.4 Ventilatie + isolatie

De verluchtingen en isolatie gebeuren volgens de wettelijke normen en EPB berekening op datum van de indiening van de bouwaanvraag (systeem C+ met smartzones is standaard voorzien in combinatie met Invisivent raamroosters bovenop de ramen). Elk appartement wordt voorzien van een label BEN-20.

6.5 Liftinstallatie.

Elektrische liftinstallatie voor minimum 6 personen. Een afwerking met hoogwaardige materialen, keuze volgens aannemer / opdrachtgever. Verlichting, digitale display, noodverlichting, beveiliging met fotocellen. Volautomatisch openen en sluiten van de deur. Kooi voorzien van een deur zodat er geen contact met de schachtwand mogelijk is. Indien een opstakel het sluiten van de deur verhindert zal deze automatisch terug openen. Vloer van de lift is van een degelijk, onderhoudsvriendelijk materiaal.

Dit kan door het bouwbestuur worden aangepast door gelijkaardige materialen.

7 GEMENE DELEN

7.1 Algemeen

De afwerking van de gemene delen is voorzien in de afwerking van het gebouw. De nodige voorzieningen worden geplaatst volgens opgave van de brandweer (blusapparaten, muurhaspels, verplichte pictogrammen, noodverlichtingen en sturing rookkoepel).

7.2 Inkom

De inkom wordt volledig afgewerkt en bevat de volgende elementen in afwerking, schilderwerken van muren en plafonds en keramische en/of natuursteenvloeren.

7.3 Trappen

De trappen zullen worden uitgevoerd met ter plaatse gegoten beton en bekleding in natuursteen of gelijkwaardig. De trappen zijn voorzien van een trapleuning in gemoffeld metaal.

7.4 Buitenaanleg

De algemene delen: zit vervat in een nog nader te bekijken pakket tuinaanleg volgens keuze bouwbestuur.

7.5 Brievenbus

De brievenbussen uit te voeren in metaal en volgens een door de architect te bepalen RALkleur.

8 ALGEMENE VOORWAARDEN

8.1 Artikel 1

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de appartementen als van de gemene delen van het gebouw. Voor wat betreft het op de plannen ingetekende meubilair, sanitair- en keukeninrichting, zijn de aanduidingen als louter indicatief te beschouwen.

8.2 Artikel 2

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald. In tussentijd dient de koper steeds vergezeld te zijn van de verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger op afspraak. De werf is NOOIT toegankelijk 's avonds, tijdens de weekends of vakantieperiodes. De aannemer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen, die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

8.3 Artikel 3

Ingeval de koper wenst om wijzigingen te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering, zal hij hiertoe na voorafgaand schriftelijk akkoord rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen. Ingeval van minwerken op de voorziene werken, heeft de aannemer recht op een coördinatiefee van 30%. De betaling door de koper van de gevraagde wijzigingen/meerwerken, gebeurt als volgt: 40% bij bestelling en 60% bij afrekening laatste schijf en voor overhandiging sleutel.

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

8.4 Artikel 4

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid: Vierkante meter (m²)

8.5 Artikel 5

Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0° C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/U.

8.6 Artikel 6

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

8.7 Artikel 7

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

8.8 Artikel 8

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Btw, registratie en notariskosten, tenzij de voorziene stelposten voor afwerking van de appartementen. Deze laatsten zijn te berekenen inclusief 21% BTW.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, alsook eventuele netuitbreiding (hoogspanningscabine), telefoon, kabel-TV, riolering en rioleringskeuring. Deze kosten, door de nutsmaatschappijen of betreffende diensten aangerekend aan de verkoper, worden aan de koper doorgerekend aan een forfait van € 4.000,00 excl. BTW.

8.9 Artikel 9

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

8.10 Artikel 10

Schijven te volgen in het kader van de wet Breyne

Voor een appartement:

- 15% na vloerplaat niveau -1
- 10% na afdek kelder
- 10% na afdek niveau 0
- 10% na afdek niveau 1
- 10% na afdek niveau 2
- 10% na afdek niveau 3
- 10% bij de voltooiing van de buitenschrijnwerken
- 10% bij de voltooiing van het leidingwerk en chape
- 5% bij de voltooiing van de vloerwerken en pleisterwerk
- 5% bij de voltooiing van het binnenschrijnwerk en keuken
- 5% bij de voorlopige oplevering en voor ingebruikname

Voor de berging en autostaanplaats :

- 95% na voltooiing van de ruwbouw van de ondergrondse garages en bergingen
- 5% bij de voorlopige oplevering en vóór de ingebruikname

Dit document werd opgemaakt te op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De Verkoper,

De Koper,