

ADAM

VERKOOPSLASTENBOEK

Architect: MG architecten
Haachtsebaan 4
3140 Keerbergen

Promotor: Resio Zuid BV
Frankrijklei 106
2000 Antwerpen

RESIO

Inhoudstafel

Hoofdstuk 1 - Ruwbouw	3
1.1. Grondwerken.....	3
1.2. Funderingen	3
1.3. Riolering	3
1.4. Bouwwerken in beton	3
1.5. Bouwwerken in staal.....	3
1.6. Bovengrondse constructie/metselwerk	4
1.7. Gevels.....	4
1.8. Dak.....	4
1.9. Buitenschrijnwerk	4
1.10. Isolatie.....	5
1.11. Collectieve buitenruimte	5
Hoofdstuk 2 - Gemeenschappelijke Delen	6
2.1 Inkomhal gelijkvloerse verdieping	6
2.2 Gemeenschappelijke deuren	6
2.3 Vloerafwerking	6
2.4 Wand- en plafondwerken	6
2.5 Schilderwerken	6
2.6 Elektrische installatie.....	6
2.7 Videofonie / deurbel	7
Hoofdstuk 3 - Privatieve delen	7
3.1 Binnenschrijnwerk	7
3.2 Keukens.....	7
3.3 Vloerisolatie.....	7
3.4 Chape	8
3.5 Vloer en wandafwerking.....	8
3.6 Venstertabletten	8
3.7 Beploistering	8
3.8 Schilderwerken	9
Hoofdstuk 4 - Technieken	9
4.1 Sanitaire installatie.....	9
4.2 Centrale verwarming.....	10
4.3 Ventilatie.....	10
4.4 Elektrische installatie.....	10
Hoofdstuk 5 - Opmerkingen.....	12

Hoofdstuk 1 - Ruwbouw

1.1. Grondwerken

- Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen en rioleringen.
- Het aanvullen van de ruimte rondom de muren van de ondergrondse constructies gebeurt o.a. met grond van de uitgraving en dit pas na voldoende uitharding van de constructiedelen.
- Onder de ruwbouw wordt een aardingslus voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften.

1.2. Funderingen

- Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit.
- De ingenieur stabiliteit bepaalt het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit op basis van het sonderingsverslag, de berekeningen en de belastingen op het gebouw.

1.3. Riolering

- De riolering wordt hoofdzakelijk in de funderingsplaat voorzien en wordt uitgevoerd in PVC. Buiten het gebouw worden de nodige inspectieputten en/of –deksels voorzien. De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet van de stad Mechelen.
- Alle putten (regenwater-, septische – en andere putten) en leidingtracés worden op de plannen ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie.
- Het volledige systeem van regenwater- en vuilwaterafvoer beantwoordt aan de geldende voorschriften en is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.
- De riolering is van het gescheiden type (afvalwater en fecaliën). De standleidingen van de binneninstallatie worden bovendaks verlucht.

1.4. Bouwwerken in beton

- De betonstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau.
 - Alle diktes en hoogtes van constructieve elementen zijn aangepast in functie van de resultaten van de stabiliteitsberekeningen. De berekeningen, het ontwerp, de fabricage en montage gebeuren in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake.
 - Worden o.a. in gewapend beton uitgevoerd:
 - De vloerplaten (predallen, welfsels en/of ter plaatse gestort) van de appartementen en woningen
 - Balken, kolommen en lateien
- Deze opsomming is niet limitatief.
- Waar mogelijk worden constructie-elementen geprefabriceerd in beton.
 - Lichte scheurvorming in vloeren of wanden, ten gevolge van de werking (krimp en kruip) van het beton of de zetting van het gebouw, wordt als normaal beschouwd.

1.5. Bouwwerken in staal

- Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren overeenkomstig de studie van de stabiliteitsingenieur.

1.6. Bovengrondse constructie/metselwerk

- De dragende muren worden uitgevoerd in gewapend beton en/of snelbouw en/of kalkzandsteen volgens studie stabiliteitsingenieur.
- De niet-dragende muren worden uitgevoerd in gipswanden en/of cellenbetonpanelen en/of snelbouwstenen en/of gelijkwaardige.
- De scheidingsmuren tussen de appartementen en woningen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in ontdubbelde muren met tussen in akoestische isolatie
- Draagvloeren bovenbouw: Breedplaatvloeren en/of welfsels en/of ter plaatse gestorte platen die voldoen aan de specificaties van de stabiliteitsingenieur. De onderzijden zijn geschikt om af te werken met pleister of dunpleister. De doorbuiging conform studie stabiliteitsingenieur.
- Bij ontstentenis blijven balken in zicht .

1.7. Gevels

- De samenstelling en opbouw van de gevels gebeurt volgens het ontwerp van de architect.
- Waterkerende folie: Overall waar nodig wordt er een waterdichte DPC-folie of gelijkwaardig aangebracht.
- Dorpels: De ramen en buitendeuren hebben dorpels in blauwe hardsteen of aluminium of gelijkwaardig, tenzij de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt.
- Plinten - lateien: De gevelplinten en -lateien aan de buitengevels worden conform plannen en beschrijving architect geplaatst.
- Gevelmaterialen
 - De voorgevel en achtergevel van de woningen aan de Elf-novemberstraat worden uitgevoerd in gevelmetselwerk
 - De voorgevel en achtergevel van de appartementen en woningen aan de Voetbalstraat worden uitgevoerd in gevelmetselwerk
- De borstweringen worden uitgevoerd in staal of aluminium volgens detailtekening architect
- De vloeren van de terrassen zijn afgewerkt met een terrastegel volgens de toekomstige keuze van de architect

1.8. Dak

- De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, thermische dakisolatie en een waterdicht membraan.
- Regenwater van het dak wordt via verticale afvoerleidingen in zink of aluminium op de gevel naar de riolering afgevoerd, in PE voor inpandig afvoerleidingen.
- Waar nodig wordt een dakrandprofiel of muurkap voorzien in aluminium, kleur te bepalen door architect.
- De hellend daken van de appartementen en woningen worden afgewerkt met dakpannen. Waar nodig wordt een binnenafwerking met gipskarton voorzien.

1.9. Buitenschrijnwerk

- Buitenschrijnwerk aan de voorzijde Voetbalstraat wordt uitgevoerd in hout, natuurkleur.
- Buitenschrijnwerk aan de Elf-novemberstraat en achterzijde Voetbalstraat wordt uitgevoerd in behandeld, thermisch onderbroken aluminium in een donkere kleur
- De hoogrendementsbeglazing voldoet aan de eisen opgelegd door de geldende EPB regelgeving en normaal akoestisch comfort.

- Daar waar verplicht is, wordt gelaagde beglazing voorzien, volgens de huidige glasnorm.

1.10. Isolatie

- Thermische isolatie

In het project wordt bijzondere aandacht besteed aan de isolatie van het gebouw. Er wordt voldaan aan onderstaande E-peilen

- De woningen en appartementen voldoen aan de normen van bijna energie neutraal (BEN) wonen en heeft een E-peil lager dan 30

- Geluidisolatie

De bouwheer streeft de eisen voor normaal akoestisch comfort na.

Diverse maatregelen om aan de bovenstaande norm te voldoen, worden opgenomen in het ontwerp en de realisatie. Enkele voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief):

- De scheidingsmuren tussen de appartementen worden principieel gebouwd als ontubbelde muren voorzien van een akoestisch isolatiemateriaal.
- De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de “zwevende vloeren”.

In volgende situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm :

- In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat naar een leefruimte is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie eis die een ventilatiespleet onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

De gevels zijn samengesteld rekening houdend met de eisen gesteld voor “normaal akoestisch comfort”.

1.11. Collectieve buitenruimte

De private tuinen lopen over in een grote gemeenschappelijke tuin voorzien van een tuinpaviljoen en 2 grote overdekte fietsenbergingen. Deze zijn bereikbaar via een verhard pad doorheen de tuin en langs beide kanten toegankelijk.

De bovengrondse open fietsenstallingen worden uitgevoerd volgens keuze van de architect.

De groen aanplantingen worden uitgevoerd volgens keuze van de architect.

In de tuin wordt de nodige sfeerverlichting voorzien

Hoofdstuk 2 - Gemeenschappelijke Delen

2.1 Inkomhal gelijkvloerse verdieping

- De brievenbussen worden aangebracht volgens de vereisten van de post en volgens ontwerp van de architect.
- De gemeenschappelijke inkomdeuren van het appartementsgebouw zijn van een elektrisch slot voorzien, te bedienen met het videofoonsysteem.

2.2 Gemeenschappelijke deuren

- Alle deuren die zich in de gemene delen bevinden zijn schilderdeuren. Volgens de brandeisen hebben ze al dan niet een brandweerstand.

2.3 Vloerafwerking

- De vloeren van de inkomhallen op de verdiepingen worden uitgevoerd in een keramische tegel met bijpassende plinten volgens keuze architect.
- De trappen in de gemeenschappelijke traphal worden uitgevoerd in prefabbeton voorzien van ingestorte antislip-trapneuzen. De plafond en onderzijde van de trappen blijven in de kelder in zichtbaar beton.

2.4 Wand- en plafondwerken

- Bovengronds worden de wanden en de plafonds in de gemeenschappelijke gangen, volgens de regels der kunst, voorzien van bezettingswerken op basis van witte gipsmortel en/of spuitplamuur en/of dunpleister.

2.5 Schilderwerken

- De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd.
- Voor de inkomdeuren van de appartementen wordt enkel de gangzijde geschilderd en dit in de kleur volgens de keuze van de architect.

2.6 Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.
- Alle leidingen worden verzonken geplaatst.
- De schakelaars zijn van een gekeurd basistype, NIKO original kleur wit. De normale plaatsing gebeurt op ± 105 cm hoogte. Sommige schakelaars zijn voorzien van bewegingsmelders volgens ontwerp van de architect.
- De stopcontacten zijn van een gekeurd basistype, NIKO original kleur wit. De plaatsing gebeurt normaal ± 30 cm boven de afgewerkte pas, behoudens anders vermeld op plan.
- Er wordt een elektriciteitsmeter voorzien voor de gemene delen
- Verlichtingstoestellen:
 - In de gemeenschappelijke delen zijn verlichtingsarmaturen voorzien aangepast aan de architectuur, alsook de noodverlichting conform de geldende voorschriften. Bewegingsdetectoren zijn voorzien op alle cruciale invalswegen o.m. inkomzas en liftbordessen. Deze detectoren vervangen de schakelaars en automatiseren het licht-aansteken bij elke beweging.

- Aan elk terras wordt een identiek buitenverlichtingsarmatuur voorzien, van binnenuit bediend en aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van het appartement.
- Op de daken van de appartementen en woningen worden zonnepanelen geplaatst waar nodig om het e-peil te behalen.

2.7 Videofonie / deurbel

- Aan de inkomdeur van de gemeenschappelijke hal wordt een klavier voorzien met bellen en een videofoon. Deze deur is voorzien van een elektrisch slot, automatisch te openen met het binnentoestel van de videofoon vanuit elk appartement en woning in dit project.
- De inkomdeuren van de appartementen en woningen die rechtstreekse toegang hebben worden van een deurbel voorzien.

Hoofdstuk 3 - Privatieve delen

3.1 Binnenschrijnwerk

- De inkomdeuren van de appartementen zijn brandvertragende (EI30) deuren met meerpuntsluiting. De inkomdeur van het appartement zal langs de kant van de traphal geschilderd worden volgens de keuze van de architect.
- Drie sleutels worden bijgeleverd. Het uitzicht en de brandwerendheid van de inkomdeuren kan niet worden gewijzigd zonder toestemming van de architect.
- De overige binnendeuren van de appartementen en woningen zijn binnendeuren om te schilderen.
- Indien een andere deur wordt gekozen is er een budget (particuliere handelswaarde exclusief BTW maar inclusief plaatsing, deurkruk, scharnieren, deuropkasting, deurlijsten en binnendeurslot) voorzien van 250€ per binnendeur
- Indien de koper een keuze wenst boven deze voorziene handelswaarde dan zal dit worden verrekend.
- Op de plannen getekende meubelen en kasten zijn niet inbegrepen en zijn louter indicatief.
- De trappen in de woningen zijn houten trappen.

3.2 Keukens

- Het ontwerp en de opstelling van keuken, inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement of woning, wordt informatief aangeduid op het verkoopplan en verder in detail weergegeven in de offerte van de keuken in bijlage. De verdere, gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling gebeurt in een latere fase van het bouwproces, onder begeleiding van een door de Verkoper aangeduide deskundige vertegenwoordiger van de keukenleverancier. De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief toestellen en plaatsing, maar exclusief BTW, staat vermeld in bijlage 1
- Omwille van het toegepaste ventilatiesysteem worden enkel recirculatie dampkappen toegepast.

3.3 Vloerisolatie

De thermische isolatie wordt voorzien conform de geldende EPB norm en normaal akoestisch comfort.

De geluidsisolatie is volgens het principe van een vlottende vloer; aan de randen t.p.v. muren worden isolatiebanden aangebracht.

3.4 Chape

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

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

3.5 Vloer en wandafwerking

Voor de vloerafwerking heeft de Bouwheer in de basis de volgende materialen geselecteerd:

- Voor de woonkamer, keuken, inkomhal, nachthal en slaapkamers: een samengestelde planken parketvloer in Europees Eik. De parket heeft een particuliere handelswaarde van 60,00€/m² exclusief BTW, de plinten een particuliere handelswaarde van 10,00€/lm exclusief BTW.
- In de natte ruimtes, toilet en berging wordt er een stenen vloerbekleding voorzien. Vloertegels met afmetingen 60*60 cm zijn voorzien met een handelswaarde van 40,00 €/m² exclusief btw.
Als afwerking van de tegelvloeren zijn er keramische plinten voorzien met een handelswaarde van 10,00 €/m² excl. btw.
- Per appartement is een wandbetegeling voorzien in de badkamer de natte delen van de douche tot op 2 meter hoogte met een handelswaarde van 40 €/m² exclusief btw. In de badkamers met een douche is de wandbetegeling in de douche voorzien van een waterkerend membraan, type KERDI of gelijkwaardig.
- In het budget is er rekening gehouden dat de tegelvloeren-en wanden, met afmetingen 60*60 cm, volgens een normaal recht patroon worden gekleefd. Het snijverlies is inbegrepen in dit budget. Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, speciale voegselkleuren of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsméerprijs wordt gerekend.
- Voor keuze van parket, tegels of plinten met een hogere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.
- Showroom keuze tegelvloeren : nog te bepalen
- Showroom keuze parketvloeren: nog te bepalen

3.6 Venstertabletten

- Onderaan de ramen wordt de muur afgewerkt met de venstertablet in MDF.
- Waar de ramen tot op de grond komen loopt de vloerbekleding door tot tegen het raamprofiel.

3.7 Beploistering

- De wanden in metselwerk en/of beton worden afgewerkt met witte gipspleister en/of dunpleister en/of spuitpleister. Aan alle buitenhoeken van de muren die bezet dienen te worden zullen verzinkte hoekprofielen in-bezet worden.

- De binnenwanden worden opgetrokken in gipsblokken of metselwerk.
- De plafonds worden afgewerkt met witte gipspleister en/of dunpleister en/of spuitpleister. Lokaal worden indien nodig valse plafonds geplaatst voor het wegwerken van leidingen.
- De uit te voeren bezettingswerken houden niet in dat de muren en plafonds schilderklaar worden afgeleverd. De voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten en lichte beschadigingen, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn niet voorzien.

3.8 Schilderwerken

- In de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken (schuren en plamuren) dienen door de koper voorzien te worden.

Hoofdstuk 4 - Technieken

4.1 Sanitaire installatie

Algemeen

- Elk appartement en woning heeft een individuele watermeter van de watermaatschappij, geplaatst in de daarvoor voorziene meterlokalen.
- De installaties worden uitgevoerd conform de voorschriften van de watermaatschappij.
- De riolering is van het gescheiden systeem met primaire verluchting (afvalwater en fecaliën), uitgevoerd volgens het sanitair regelement van het BUILDWISE.
Appartementen

In de appartementen en woningen is er een particuliere handelswaarde voorzien voor de levering & plaatsing van de sanitaire toestellen, kranen en badkamermeubel, zie bijlage 1

U maakt uw eigen keuze in de toonzaal van **DESCO** (Wijnegem) alwaar de nodige inlichtingen en informatie zal worden verstrekt bij de keuzemogelijkheden. Voor een keuze boven de handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt.

Inloopdouches met een loopvlak in keramisch materiaal, natuursteen of dergelijke... worden niet uitgevoerd. De douches dienen steeds van een douchetube voorzien te zijn.

Elk appartement en woning is in de berging uitgerust met een toevoer en afvoer voor een wasmachine. De eventuele droogkast dient te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen. Keuze van kraanwerk met hoge debieten kan aanleiding geven tot meerkosten voor een boiler en heeft mogelijks nadelige gevolgen voor het E-peil.

Het badkamermeubel dient volledig (d.w.z. meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keukenleverancier.

Leidingen:

- Alle warm- en koudwaterleidingen (aan- en afvoer) zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld.

- De aan- en afvoerleidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluitmogelijkheid voor de afvoerleiding van een vaatwasmachine op de sifon van de spoeltafel zijn voorzien.
- Ook is de aansluitmogelijkheid voor een wasmachine voorzien.

In de nabijheid van de brander voor verwarming zullen de collectoren zichtbaar opgesteld staan.

4.2 Centrale verwarming

De verwarming van de appartementen en woningen zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming via een lucht-water warmtepomp. Deze zorgt voor de voeding van de vloerverwarming volgens het laag regime.

Er wordt gewerkt met een boiler die een warm water debiet van min. 15 liter per minuut garandeert.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -8 °C volgende temperaturen in de Living en keuken: 22 °C; Badkamer: 24 °C; Slaapkamers: 18 °C

Het hele appartement of de hele woning is voorzien van vloerverwarming, behalve in de technische bergingen en onder vaste installaties bvb. keuken.

4.3 Ventilatie

- Het appartement of woning wordt geventileerd volgens het systeem D, conform de EPB eisen.
- Belangrijk: de koper staat zelf in voor het periodiek onderhoud van het ventilatiesysteem (o.a. reinigen filters) volgens de voorschriften van de fabrikant en installateur.

4.4 Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.
- Elk appartement en woning heeft een individuele elektriciteitsmeter, opgesteld in het tellerlokaal.
- Alle leidingen worden verzonken geplaatst. In de appartementen en woningen wordt een zekeringenkast in opbouw voorzien met automatische zekeringen.
- De schakelaars zijn van een gekeurd basistype, NIKO original, kleur wit. De normale plaatsing gebeurt op ± 105 cm hoogte.
- De stopcontacten zijn van een gekeurd basistype, NIKO original, kleur wit. De plaatsing gebeurt normaal ± 30 cm boven de afgewerkte pas, behoudens anders vermeld op plan.
- Verlichtingstoestellen in de appartementen en woningen zijn niet inbegrepen

Beschrijving standaardinstallatie

- Slaapkamer 1
 - 1 lichtpunten
 - 3 bedieningen
 - 4 stopcontacten
 - 1 dubbel stopcontact voor TV op hoogte
- Slaapkamer 2
 - 1 lichtpunten
 - 2 bedieningen
 - 4 stopcontacten
- Slaapkamer 3 (indien aanwezig)

- 1 lichtpunten
 - 2 bedieningen
 - 4 stopcontacten
- Kamer 4 (indien aanwezig)
 - 1 lichtpunten
 - 2 bedieningen
 - 4 stopcontacten
- Keuken:
 - 1 lichtpunt
 - 1 bediening
 - 1 voeding bovenkasten
 - 4 stopcontacten op het aanrecht
 - Voeding elektrische kookplaat
 - 1 stopcontact per standaard voorziene toestel
- Woonkamer:
 - 3 lichtpunten
 - 4 bedieningen
 - Voeding thermostaat
 - 6 stopcontacten
 - 1 stopcontact TV
 - 1 stopcontact telefoon/internet
 - 1 aansluitpunt distributie
 - 1 aansluitpunt UTP
- Badkamer 1
 - 3 lichtpunten
 - 2 bedieningen
 - 4 stopcontacten
- inkom
 - 1 lichtpunt
 - 2 bedieningen
 - 2 stopcontacten
- WC
 - 1 lichtpunt
 - 1 bediening
- berging
 - 1 lichtpunt
 - 1 bediening
 - Stopcontacten voor CV-toestel, ventilatie D, wasmachine, droogkast
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 verdeelbord + zekeringen
- Terras:
 - 1 verlichtingsarmatuur volgens keuze architect
 - 1 bediening
 - 1 buitenstopcontact

Indien de koper bijkomende punten wenst te voorzien, zal dit aanleiding geven tot een meerkost.

Hoofdstuk 5 - Opmerkingen

5.1 Plannen

De plannen van het appartement of woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen (bv. kokers). 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 indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Alle illustraties omtrent aanplanting, tuinmeubilair en tuinverlichting zijn louter illustratief en niet bindend voor de bouwheer.

5.2 Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscöördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, de veiligheidscöördinator en EPB-verslaggever zijn ten financiële laste van de koper.

5.3 Nutsvoorzieningen

Alle kosten van aanpassingen en ingebruikname van wegenis en voetpaden ten belope van de werken onlosmakelijk verbonden met de werken betrekking op de nutsvoorzieningen, de kosten van het binnenbrengen, aankoppeling, afsluiting/aansluiting, plaatsing, indienststelling, in huurneming of kopen van de voorlopige of definitieve meters voor water, gas en elektriciteit, keuring, verbruik en abonnementskosten van nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), bouwen en uitrusten van hoogspanningscabine, kosten voor voorlopige en definitieve aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net en de hieraan gerelateerde kosten als ook de kosten van het studie bureau zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Hiervoor wordt een forfaitaire kost van 5.000€ excl. btw gerekend, die de koper zal voldoen op eerste verzoek van de Bouwheer. 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.

5.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 14 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 appartement of woning. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in

overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

5.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit verkooplastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (bv. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en de architect hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering (bv. Parket in functie van de droogtijd van de chape).

Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds besproken te worden, in functie van de werfplanning. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijziging, zal de kostprijs, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden. Alle aanvaarde en aldus bestelde meerwerken worden ook effectief uitgevoerd en dit zonder enige verdere wijziging. De uitvoeringstermijn wordt verlengd met de tijd nodig voor de uitvoering en de voorbereiding van deze supplementaire werken, als volgt: per schijf van vijfhonderd euro meerwerk, zal een bijkomende termijn van 1 werkdag worden toegekend, tenzij uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen. Bij de aanvaarding of ondertekening van de meerwerken zal er een voorschot van 40% dienen betaald te worden. De overige 60% wordt gefactureerd volgens vordering der werken. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de 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 (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

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

Op de hoger vernoemde handelswaarden zijn geen minprijzen mogelijk, de budgetten zijn niet cumuleerbaar en herverdeelbaar.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Dit wil zeggen dat de afrekening van alle meer-en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de aannemingsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

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

5.6 Werfbetreding – interventie van de koper

De koper zal niet het recht hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk.

Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer, of afgevaardigde van de bouwheer noch vanwege de aannemer of de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, water, enz ... Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

5.7 Opleveringen

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst/compromis wordt vermeld. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van uw huidige woning/ appartement of opzeg van de huurwoning doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

De opleveringsdatum is de dag waarop de bouwheer en de klant gezamenlijk rondgaan op de werf ter goedkeuring van de werken. De bouwheer nodigt de klant per e-mail uit voor deze oplevering.

De voorlopige oplevering wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van de bouwheer of zijn verantwoordelijke. Er wordt zo nodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Na oplevering en betaling van alle facturen, kan het appartement door de eigenaar betrokken worden. Voor het overhandigen van de sleutels door de bouwheer zal de koper het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben.

Bij weigering van de bepaalde werken door de koper zal de promotor het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstijd in functie de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering en een boete met zich meebrengt.

Vanaf de voorlopige oplevering neemt de koper de verplichting op zich om zijn eigendom te verzekeren tegen brand-en stormschade.

De promotor krijgt, om de punten van het verslag van de voorlopige oplevering te kunnen uitvoeren, toegang tot het appartement tijdens 2 maanden na het plaatsvinden van de voorlopige oplevering. Hij gebruikt hiervoor de koper, die na de oplevering van het volledige project wordt overhandigd aan de syndicus.

Om de oplevering mogelijk te maken moeten de werken in hun geheel voltooid zijn, hetgeen niet verhinderd wordt door kleine onvolkomenheden welke tijdens de waarborgtermijn kunnen worden hersteld, en moet het goed volgens zijn bestemming in gebruik worden genomen.

Door het betrekken van het appartement voor de voorlopige oplevering of het starten van werken in eigen regie (of een zelf aangestelde onderaannemer) aanvaardt de koper een stilzwijgende overname d.w.z. dat de afrekening voor alle meer- en minwerken aanvaard wordt en het saldo van de koopsom onmiddellijk opeisbaar wordt.

Een weigering van oplevering door de koper kan wel betekenen dat de koper toch nog dient bij te dragen in de algemene kosten van de vereniging van eigenaars vanaf de datum van eerste uitnodiging tot oplevering.

Het staat de koper vrij om zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan. Echter de hieraan verbonden kosten zijn ten laste van de koper. De bouwheer is echter niet gebonden aan de uitspraken en of communicatie van de aangeduide persoon.

De definitieve aanvaarding zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige oplevering, tenzij de koper per aangetekend schrijven bezwaar maakt met gegronde redenen. Hij zal deze punten geruime tijd voor de definitieve oplevering aan de promotor bezorgen, met een duidelijke beschrijving van de punten aangevuld met verslagen van deskundigen in de bouw, dewelke volgens hem nog moeten hersteld worden en dit om aan de promotor de nodige tijd te geven deze punten op te lossen. Het weigeren van de definitieve oplevering of onderzoek of herstelling van deze punten geven geen aanleiding tot verlengen van termijn van 1 jaar voor aanmelden van verborgen gebreken. De definitieve oplevering kan slechts geweigerd worden indien deze redenen het 'normaal gebruik' van dit appartement onmogelijk maakt.

5.8 Opkuis

Het appartement, woning alsook de gemeenschappelijke delen, zal door de bouwheer éénmaal schoon worden opgeleverd; dwz vrij van enig werfmateriaal of puin. De gemeenschap van reeds bekende eigenaars of syndicus zal zo snel mogelijk een kuisploeg aanstellen voor de opkuis van de gemene delen. Bij ingebruikname van het appartement wanneer de werf nog bezig is, zal de bewoner instaan voor de opkuis van zijn appartement (hij mag geen gebruik maken van eventuele geplaatste afvalcontainers).

Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, ... valt ten last van de koper.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor indringen van vuil door de uitvoering van de werken. De bewoner zal alle maatregelen treffen om indringen van vuil zoveel mogelijk te beperken. Hij zal de last die werfactiviteiten met zich meebrengen aanvaarden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden door de koper, of in opdracht buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer mag er geen gebruik gemaakt worden van de trappenhal. Deze mag pas gebruikt worden na oplevering aan de gemeenschap. Eigen werken na oplevering dienen te gebeuren via een ladderlift om de gemene delen niet te beschadigen.

5.9 Bestellingen en besteltijden

De koper zal zijn keuze van lay-out, vloer en wandbekleding, sanitaire toestellen en keuken aan de promotor bekend maken. De koper dient op eerste verzoek van de promotor een afspraak te maken met de verschillende toonzalen.

De koper zal door de bouwheer gecontacteerd worden wanneer hij de keuze van afwerkings-materialen dient te bevestigen. **Indien de koper uiterlijk 1 maand na dit verzoek zijn keuzes niet schriftelijk bekend maakt wordt er verondersteld dat hij geen wijzigingen wenst en zal de standaard uitvoering besteld worden.** Bij de keuze zal de koper dan bijzonder aandacht besteden aan de besteltijden. Uitzonderlijke besteltijden zullen datum van oplevering verlaten.

Keuzes die te laat doorgegeven worden kunnen aanleiding geven tot meerwerken en zullen een latere opleveringsdatum tot gevolg hebben. (Per schijf van 500€ wordt de opleveringsdatum met 1 dag verlengd, behoudens uitdrukkelijk en schriftelijk anders overeengekomen). Voor elke dag dat een factuur laattijdig wordt betaald, wordt de opleveringsdatum met evenveel dagen in de toekomst verplaatst.

De koper zal ook zaken kiezen die leverbaar en uitvoerbaar zijn en dit conform de plannen. Wijzigingen zullen op voorhand met de architect besproken worden en voorgelegd worden aan de bouwheer.

Wijzigingen door de koper aangebracht zonder voorafgaandelijk akkoord van de bouwheer worden niet aanvaard.

5.10 Diverse

Werken die niet expliciet vermeld staan in het dit lastenboek of de verkoopovereenkomst zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Enkel de plannen gevoegd en ondertekend bij deze overeenkomst hebben rechtsgeldigheid. De overige plannen zijn informatief en hebben geen contractuele waarde.

Eenmaal het appartement opgeleverd, dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde appartement die voortvloeit door gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op schadevergoeding bij het ontstaan van enig gebrek.

Wijzigingen aan de toepasselijke wetgeving of normen of bijkomende opgelegde verplichtingen vanwege overheidsinstanties, die na ondertekening van deze overeenkomst bekend worden, zijn voor risico en rekening van de koper en kunnen leiden tot een verhoging van de koopprijs (bv verhoging van het BTW-tarief)

De elektrische installatie van de gemeenschap werd ingesteld volgens de voorkeur van de architect. Deze wordt aanvaard door de koper. Wanneer de gemeenschap deze wil veranderen zal dit gebeuren op eigen kosten. Eenmaal een appartement of woning opgeleverd is zullen de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op de aanduiding op de plannen die indicatief zijn.

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

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op éénvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

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

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)

Lijst van Toonzalen

- **Leverancier Sanitair**

Desco Wijnegem
Bijkhoevelaan 2-4
2110 Wijnegem