



Lastenboek Residentie “De Kleine Molen

Kleine Molenweg 39, 2940 Stabroek



INHOUD

I.	ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	4
II.	GESLOTEN RUWBOUW	7
Art. 1	Aanleg van het terrein - inplanting.....	7
Art. 2	Grondwerken	7
Art. 3	Funderingen en vloerplaten	7
Art. 4	Rioleringen	7
Art. 5	Metselwerken	8
Art. 6	Betonwerken	9
Art. 7	Dorpels en plinten	9
Art. 8	Rookkanalen - verluchtungskanalen.....	9
Art. 9	Terrassen	10
Art. 10	Dak	10
Art. 11	Buitenaanleg	10
Art. 12	Buitenschrijnwerk	11
Art. 13	Liften	11

III.	AFWERKING APPARTEMENTEN.....	12
Art. 14	Binnenwanden	12
Art. 15	Binnenschrijnwerk	12
Art. 16	Centrale verwarming	12
Art. 17	Loodgieterij - sanitaire apparaten.....	13
Art. 18	Elektrische installaties.....	14
Art. 19	Ventilatie.....	15
Art. 20	Keukeninrichting	16
Art. 21	Vloer- en muurbekleding	16
Art. 22	Gemene delen.....	17
Art. 23	Parkeren.....	18
IV.	OPMERKINGEN	19

I. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Inleiding

Residentie De Kleine Molen is een zeer goed gelegen nieuwbouwproject dicht bij het centrum Stabroek waar winkels en scholen op wandelafstand bereikbaar zijn. Bestaande uit 3 BEN-appartementen, waarvan 1 gelijkvloers en 2 duplexen. Het geheel werd ontworpen door Atelier blaffetuur Architecten.

De werken zullen uitgevoerd worden overeenkomstig dit lastenboek, onder leiding van voornoemd architectenbureau volgens de regels der kunst.

De bouwheer – promotor behoudt zich het recht voor om, in akkoord met de architect en/of de stabiliteitsingenieur, wijzigingen aan te brengen aan de plannen en de beschreven materialen om constructieve redenen of aanvullende bouw- of veiligheidsvoorschriften. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen eveneens in gezamenlijk overleg tussen architect en bouwheer-promotor vervangen worden door gelijkwaardige materialen om redenen van leveringstermijn, bevoorrading, veiligheid, esthetiek, e.a. ...

Concept

De 3 appartementen zijn een gesloten bebouwing. Achteraan bevinden zich autostaanplaatsen die bereikbaar zijn via één in- en uitrit langs de Smoutakker aan de achterzijde van het perceel. De appartementen zijn telkens bereikbaar via een gemeenschappelijke traphal, deze geeft ook de mogelijkheid om van de voordeur tot aan de garages te geraken.

Er werd gestreefd naar een klassieke bouwstijl met hedendaagse punten om zo een onderscheiding te maken van de vele moderne appartementen die dezer dagen worden gebouwd. Met focus op kwalitatief en energiezuinig wonen met veel aandacht voor licht en lucht. De gebouwen zijn zo ontworpen dat er maximaal geprofiteerd kan worden van de oriëntatie.

Er wordt de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief een geselecteerd pakket van wand- en vloer betegeling, parket, binnendeuren, sanitaire toestellen, keukenmeubilair en –toestellen.

De koper wordt een keuze gelaten binnen het aangeboden afwerkingsbudget, wat betreft materialen, vast meubilair en toestellen, zoals verder beschreven. De afwerking wordt uitgevoerd door de eigen aannemers van de verkoper. Overschrijding van het budget zal aanleiding geven tot verrekeningen in meer terwijl een overschot van het budget een verrekening in min geeft.

Opbouw



Het gebouw wordt opgetrokken volgens de plannen en onder toezicht van architect en ingenieur.

Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

Energieprestatie

Dit project is uniek omdat we vooruitlopen op de wetgeving!

We realiseren EPB-eisen van Bijna-Energie-Neutrale appartementen met een E-peil lager of gelijk aan E20.

BEN-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water.

De energie die nog nodig is, wordt grotendeels uit groene energiebronnen gehaald.

Er komen zonnepanelen op het dak als groene energiebronnen voor de elektriciteit van de privatieve delen.



Subsidies en kortingen :

Voor BEN-appartementen krijgt u onderstaande voordeel:

Korting van 50% op de onroerende voorheffing bij een E-peil van max E20 en dit gedurende 5 jaar.

Contactgegevens

BOUWMANAGER

De Cock Construct bv.
Bosdreef 34, 2950 Kapellen
TEL 0492 88 18 68
info@decockconstruct.co

BOUWHEER

Hin@Co
Ruiterijschool 14, 2930 Brasschaat
TEL 03 651 39 51

ARCHITECT

Atelier blaffetuur bv
Herentalsebaan 82, 2100 Deurne
TEL 0472 23 37 37
info@atelierblaffetuur.com

INGENIEUR STABILITEIT

C – engeineering bv
Begonialaan 68, 2390 Malle
TEL 0493 96 30 98
c-engineering@outlook.com

VERKOOPBUREAU

Treetops Real Estate
Haachtsesteenweg 116/1, 1910 Kampenhout
TEL 016 84 30 30
info@treetops.be

**EPB-VERSLAGGEVER / VENTILATIEVERSLAGGEVER /
VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR**

Studiebureau Energieos bvba
Watermolen 38, 2980 Zoersel
TEL 0479 57 67 90
bart@energeos.be

AANNEMER

Gravo nv
Ruiterijschool 14, 2930 Brasschaat
TEL 03 651 39 51
info@gravo.be

II. GESLOTEN RUWBOUW

Art. 1 Aanleg van het terrein - inplanting

De inplanting van het gebouw geschiedt conform aan de gegevens van de plannen opgemaakt door Atelier blaffetuur te Deurne, opmetingen landmeter en volgens de aanduidingen van het gemeentebestuur.

Art. 2 Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd met graafmachines, om daarna het terrein te effenen met respect voor het terreinprofiel. De overtollige grond wordt weggevoerd.

Art. 3 Funderingen en vloerplaten

Het gebouw wordt, tenzij de sonderingen anders gebieden, opgericht op een funderingsplaat in gewapend beton, in diepte en draagvermogen aangepast aan de grondweerstand en de belasting van het op te richten gebouw en volgens de gegevens van de stabiliteitsingenieur. Een grondonderzoek zal worden uitgevoerd alvorens de werken starten. De samenstelling van de funderingen wordt gegeven door de stabiliteitsingenieur.

Art. 4 Rioleringen

De ondergrondse rioleringen worden gerealiseerd in PVC- of PE buizen, de sectie zal in overeenstemming zijn met het volume af te voeren water. Het systeem omvat: de afvoer van fecaliën en afvalwater en de afvoer van regenwater. Het afvoersysteem voor afvalwaters wordt gebouwd met de nodige controlekamers, voldoende groot om een vlotte reiniging toe te laten. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel geplaatst tot aan de rooilijn en aangesloten op de openbare riolering. De aansluiting gebeurt volgens de geldende voorschriften en volgens het advies van de keurder.

Art. 5 Metselwerken

5.1. Dragende muren

Uit te voeren in metselwerk van gebakken aarde en/of gewapend beton en/of in betonmetselwerk en/of in silicaatsteen.

5.2. Gevels

De gevels worden uitgevoerd door middel van een geïsoleerde buitenmuur met een rode baksteen en cementering licht grijs zoals bepaald zal worden door bouwheer en architect tijdens de afwerking.

5.3. Niet dragende binnenmuren

De niet dragende binnenmuren van de lokalen van het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Waar nodig worden wanden afgewerkt met een voorzetwand in gipskarton om technische, akoestische en/of thermische redenen.

5.4. Isolatie tegen vocht

Op het gelijkvloers, waar het metselwerk boven het bestaande grondniveau komt, zal een vochtwerend membraan aangebracht worden tegen opstijgend grondvocht ter hoogte van de plint, aflopend naar buiten toe.

5.5. Thermische isolatie

De thermische isolatie zal worden geplaatst conform de EPB-berekeningen om aan de BEN-norm te voldoen ($E\text{-peil} \leq E20$).

5.6 Akoestische isolatie

De scheidingswanden tussen de appartementen onderling en de gemeenschappelijke delen zullen uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en worden voorzien van thermische en akoestische isolatie die het comfort in de appartementen verhoogd en dit volgens de richtlijnen van de EPB studie.

Art. 6 Betonwerken

Alle betonelementen (balken, platen, kolommen) worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de bouwkundig ingenieur.

6.1. Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in breedvloerplaten in beton volgens de voorschriften van de bouwkundig ingenieur.

6.2. Trappen

Gemeenschappelijke trappen naar de verdiepingen alsook de private trappen van de duplexen worden uitgevoerd in gewapend beton en later afgewerkt met een bekleding. De bekleding van de trappen zijn tegels (met bijhorende plinten). Er wordt een rechte handgreep voorzien langs 1 zijde van de trap (dit zowel voor de gemeenschappelijke trap als de privatieve trappen).

Art. 7 Dorpels en plinten

7.1. Dorpels

De zichtbare dorpels van de deuren en raamdeuren (ramen die toegang geven tot een terras of balkon) zijn in blauwe hardsteen.

7.2. Plinten

De gevels in contact met het maaiveld worden niet voorzien van een plint, het gevelmetselwerk loopt door tot aan het maaiveld.

Art. 8 Rookkanalen - verluchtingskanalen

De toe- en afvoerkanalen alsook de verluchtingskanalen voor de Centrale Verwarming en ventilatiegroep type D volgens studie van de installateur / fabrikant, zijn voorzien. Deze maten kunnen van het plan afwijken om alles passend te maken, dit wordt gaande weg de opbouw bekeken door architect en bouwheer.

Art. 9 Terrassen

De borstweringen zijn vervaardigd uit gemoffeld metaal zwart. De borstweringen voldoen aan de norm NBN B 03-004, en zullen worden geplaatst volgens het plan van de architect. Het terras op verdieping 2 is aan een zijde inpandig zoals op plan aangeduid, hier zal er in combinatie met gelaagd troebelglas en gemoffeld zwart metaal gewerkt worden.

De terras worden bekleed met keramische steen 60x60x2 cm, gekozen door architect en bouwheer, dit om de uniformiteit van het gebouw te garanderen.

Art. 10 Dak

Op de platte daken wordt een EPDM of gelijkwaardige dakdichting geplaatst. Zowel het dak als de dakterrassen zullen zodanig opgebouwd en geïsoleerd worden dat deze beantwoorden aan de EPB-eis voor BEN-appartementen (E-peil $\leq$ E30).

De zichtbare afvoerbuizen worden in natuur zink voorzien en de onzichtbare in PE zodat het geheel strak oogt.

Art. 11 Buitenaanleg

De buitenverhardingen op het gelijkvloers (terras en toegangspad tot het gebouw) worden uitgevoerd in betonklinkers. Vorm en kleur te bepalen door architect en bouwheer. Het terrein wordt aangelegd volgens de plannen van de architect, conform de bouwvergunning. In de tuin wordt een overdekte fietsenstallingen en vuilbakberging geplaatst aanpalend aan de garages die bij duister worden verlicht m.b.v. bewegingssensoren.

De oprit voor de garage boxen zal worden afgewerkt met kiezel.

Art. 12 Buitenschrijnwerk

Alle ramen en schuifdeuren zijn uitgevoerd in kwalitatief PVC, tweezijdig gelijk gemoffeld, RAL-kleur volgens de keuze van de architect. De pvcprofielen hebben een thermische onderbreking en zijn voorzien van dubbele hoogrendementsbeglazing (K-waarde gelijk of kleiner dan $1,0\text{W/m}^2\text{K}$), volgens de richtlijnen in het EPB-verslag. Waar nodig volgens het EPB-verslag zal gebruik gemaakt worden van gelaagde beglazing of drieboudige beglazing. De inkomdeur aan de voorzeide zal in hout worden afgewerkt deze wordt in samenspraak met architect en bouwheer gekozen.

Art. 13 Liften

Niet van toepassing.

III. AFWERKING APPARTEMENTEN.

Art. 14 Binnenwanden

Alle metselwerkwanden in snelbouwsteen of betonblokken in de appartementen worden bepleisterd afgewerkt. De wanden in gipsblokken en de gladde breedvloerplaten (betonplafond) worden ook bepleisterd. Op alle vrije en scherpe hoeken worden hoekijzers verwerkt om latere beschadiging te voorkomen.

Alle zichtbare vlakken van de private binnenmuren worden behangklaar opgeleverd, dit conform niveau van de norm NBN EN 13914-2. Het plamuren en schilderklaar maken van de wanden is ten laste van de koper.

Art. 15 Binnenschrijnwerk

De inkomdeur van de appartementen wordt uitgevoerd als een vlakke, schilderklare deur. Deze zal een brandweerstand van 30 minuten hebben. De zijde langs de buitenkant van het appartement zal mee geschilderd worden met de inkom en trappenhal. Deze inkomdeur zal worden voorzien van een driepuntslot ter beveiliging van het appartement. De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als vlakke, schilderklare deurbladen met houten deurlijsten en omlijstingen (MDF). Scharnieren en deurkruk worden voorzien in mat geanodiseerd aluminium. Deze binnendeuren zijn te bezichtigen bij Martens Shoten, Hoogmolendijk 4, 2900 Schoten onder vermelding van project De Kleine Molen.

Art. 16 Centrale verwarming

De verwarming van het appartement gebeurt door middel van een Warmtepomp lucht-water met actieve koeling per appartement. In het appartement wordt overal vloerverwarming voorzien volgens EPB. De warmwater bereiding is individueel en verloopt via de ketel (doorstromer).

Momenteel word er één warmteregeling per appartementement voorzien. De vloerverwarming wordt voorzien in verschillende kringen zodat er op aanvraag door de klant in de verschillende ruimtes een verschillende temperatuur kan ingesteld worden. Indien er ergens bijkomende radiatoren dienen geplaatst te worden op vraag van de koper, dan zal dit tijdig moeten worden aangevraagd (voor de plaatsing van de chape). De koper zal hiervoor een supplement moeten betalen, wat voorafgaandelijk zal worden medegedeeld door de installateur technieken.

Art. 17 Loodgieterij - sanitaire apparaten

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij voorzien, met inbegrip van de nodige terugslagkleppen, afsluitkranen en andere toebehoren. Ieder appartement beschikt over een individuele verbruiksmeter voor water. Deze worden voorzien in de daarvoor voorziene gemeenschappelijke ruimtes.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in Multiskin leidingen en/of PVC systeem “buis in buis”, die omwikkeld zijn met beschermende plasticband, blauw voor koud water en rood voor warm water. De leidingen worden in de muur verwerkt. De installatie omvat de leidingen vanaf de individuele teller en voorziet in leidingen in functie van de voorziene lokalen en uitrustingen volgens plan.

- Toilet : koud water voor WC en handenwasser
- Keuken : warm en koud water voor spoelbak, koud water voor de vaatwas
- Badkamer : warm en koud water voor wastafel en douche
- Berging : koud water voor wasmachine

De warmwaterbereiding is individueel per woonst en gekoppeld aan de verwarmingsinstallatie.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen met aangepaste diameter. Zij worden aangesloten op de riolering via verticale standleidingen.

Volgende sanitaire uitrusting is voorzien om te plaatsen in de appartementen:

- Douchebak met glazen douchewand en draaideur
- Progressieve mengkraan en bijhorende sproeikop
- Badkamermeubel bestaande uit 1 lavabo, 1 mengkranen en bijhorende spiegel met verlichting
- Hangtoilet, handwasbakje en kraan

Totale handelswaarde van de basisuitrusting is € 4.400,- excl. BTW

De sanitaire toestellen mogen door de koper gekozen worden bij Desco, Leugenberg 140/4, 2180 Antwerpen. Dit kan enkel na afspraak met een duidelijke vermelding van "Residentie De Kleine Molen".

Bij wijziging van deze basisopstelling of voorzieningen zullen de eventuele meerprijzen van de leidingen, materialen en plaatsing ten laste van de koper zijn, na schriftelijk akkoord.

Art. 18 Elektrische installaties

Ieder appartement beschikt over een individuele verbruiksmeter voor elektriciteit. Deze worden geplaatst in de daarvoor voorziene gemeenschappelijke ruimtes.

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverancier en het AREI. Voor de ingebruikname van het gebouw zal de ganse installatie worden gekeurd door een erkend controle organisme. Deze attesten zullen aan de kopers worden overgemaakt na de voorlopige oplevering.

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter. Voor de gemeenschappelijke delen worden verlichtingsarmaturen met led-verlichting gekozen door de bouwheer. De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. In de trappenhal wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien, conform de voorschriften voor de brandveiligheid van het gebouw.

De privatieve elektrische installatie omvat de bekabeling vanaf de individuele meterkast tot alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar,

wordt geplaatst in het appartement (berging of andere plaats bepaald op plan). Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen. Schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko "original white" en zijn voorzien in de appartementen als volgt :

- Inkom appartement: 1/2 plafondlichtpunt in dubbele kring, 2 schakelaars, 1 stopcontact op plintheogte
- Leefruimte/eetruimte: 2 plafondlichtpunten in dubbele kring, 2 schakelaars, 6 stopcontacten op plintheogte, 1 aansluiting TV, 1 aansluiting internet, 1 aansluiting telefoon, bedrading thermostaat, 1 bel en videofoon installatie
- Keuken: 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar, 1 voeding voor de dampkap, 1 voeding voor de combi-oven, 1 voeding voor de kookplaat, 1 voeding voor de koelkast, 1 voeding voor de vaatwasser, 2x2 stopcontacten op werkbladhoogte
- Toilet: 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar
- Berging: 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten op plintheogte, 2 stopcontacten voor de technieken (CV en ventilatiegroep)
- Hoofd slaapkamer: 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar, 5 stopcontacten op plintheogte, TV en internet aansluiting.
- Andere slaapkamers: 1 plafondlichtpunt, 1 schakelaar, 3 stopcontacten
- Badkamer: 1 plafondlichtpunt, 1 voeding boven de spiegel/meubel, 1 schakelaar, 2 stopcontacten
- Inpandig terras: 1 lichtpunt, 1 schakelaar en 1 stopcontact.
- Open terras: 1 wandlichtpunt, 1 schakelaar en 1 stopcontact.

Elk appartement is voorzien van een videofoon installatie die de gemeenschappelijke inkomdeur van de betreffende trappenhal op het gelijkvloers bedient. Er wordt een bijkomende bel voorzien bij de private inkomdeur van elk appartement.

Bij wijziging van deze basisopstelling of van de voorziene technische uitrusting, zullen eventuele bijkomende kosten voor bekabeling en plaatsing ten laste van de koper zijn, na schriftelijk akkoord.

18.1 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Elk appartement zal voorzien worden van een PV installatie om de BEN-norm te behalen (maximum E20).

Art. 19 Ventilatie

De appartementen zijn voorzien van een verluchtingssysteem type D (met warmte recuperatie)

Art. 20 Keukeninrichting

Er wordt een keuken voorzien met hedendaagse keukenmeubilering in hoogwaardig materiaal, volgens detailplan opgesteld door de leverancier in samenspraak met de koper. Inbegrepen voor de appartementen zijn:

- Spoelbak met afdruiplad en mengkraan
- Ingebouwde vaatwasser
- Ingebouwde combi-oven
- Ingebouwde inductie kookplaat
- Koelkast met vriesvak
- Afzuigkap (dampkap)
- Onder en bovenkasten in hoogwaardig materiaal

Het budget is € 9.700,- excl. BTW voor appartementen 2 en 3.

Het budget is € 10.600,- excl. BTW voor appartementen 1.

Bij wijziging van deze basisopstelling of voorzieningen zullen de eventuele meerprijzen van de materialen en plaatsing ten laste van de koper zijn, na schriftelijk akkoord.

De samenstelling van de keuken kan gekozen worden bij Vasco keukens&interieur, Brasschaatsesteenweg 290, 2920 Kalmthout na afspraak onder duidelijke vermelding van "Residentie De Kleine Molen".

Art. 21 Vloer- en muurbekleding

De vloer wordt afgewerkt met keramische vloertegels (60x60cm), met een handelswaarde van € 35,- /m² excl. BTW. In de badkamers komt er een bijhorende plint met een handelswaarde van € 10,- /lm excl. BTW. Waar wandtegels zijn voorzien, sluiten deze rechtstreeks aan op de vloer, zonder bijkomende plint. Waar er geen wandtegels zijn voorzien worden er stenen plinten geplaatst, die voor zover mogelijk bij de gekozen vloertegels horen. De tegels worden in recht verband geplaatst.

In de andere delen waar er tegels worden geplaatst zijn er plinten voorzien in MDF voorberekt 7cm hoog € 2,- /lm excl. BTW

Wandtegels (20x20 cm tot 30x40cm recht verband) worden geplaatst tot op plafondhoogte in het natte gedeelte van de doucheruimte en rond het bad voor een totale maximale oppervlakte van 10m². De wandtegels in de badkamer zijn voorzien met een handelswaarde van € 30,-/m² excl. BTW.

De wandtegels en vloertegels mogen gekozen worden bij BMB Bouwmaterialen Essen, Kalmthoutsesteenweg 233, 2910 Essen na afspraak onder duidelijke vermelding van "Residentie De Kleine Molen".

De slaapkamer vloeren worden afgewerkt met een fineerparket (220x21cm), met een handelswaarde van € 48,-/ m² excl. BTW. De plinten zijn voorzien in MDF voorberekt 7cm hoog € 2,-/ lm excl. BTW

De fineerparket vloeren mogen gekozen worden bij Martens Schoten , Hoogmolendijk 4 , 2900 Schoten na afspraak onder duidelijke vermelding van "Residentie De Kleine Molen".

Bij wijziging van deze basisopstelling of voorzieningen zullen de eventuele meerprijzen van de materialen en plaatsing ten laste van de koper zijn, na schriftelijk akkoord.

Art. 22 Gemene delen

De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen zijn in de prijs inbegrepen evenals een brievenbus per appartement.

Aan elke inkomdeur met automatische deuropener op het gelijkvloers is een videofoon met klavier voorzien die te bedienen is vanuit elk appartement in de desbetreffende traphal.

Er wordt een algemene brandcentrale voorzien met een alarminstallatie in de gemene delen.

Er zal een gemeenschappelijke vuilnisberging voorzien worden achteraan naast de garage boxen.

De tuin wordt aangelegd zoals weergegeven op het inplantingsplan van de bouwvergunning.

Aan de fietsenberging wordt algemene buitenverlichting voorzien.

Art. 23 Parkeren

Bij het project De Kleine Molen is er voor elk appartement een garagebox voorzien, deze is bereikbaar via een servituutsweg langs de achterzijde van het perceel via de Smoutakker. Elke box wordt voorzien van een kantelpoort.

Deze zone zal bij duister verlicht worden m.b.v. bewegingssensoren.

IV. OPMERKINGEN

1.1.1 Plannen

De plannen van het appartement 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 ruimtes, keuken en wc.

1.1.2 Erelonen architect, ingenieur e.a.

De erelonen van de architect, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de ingenieur, welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen 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. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

1.1.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Er zal een coördinatiefee van 10% aangerekend worden op de kosten van de nutsvoorzieningen.

1.1.4 Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

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

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

1.1.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/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. 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 aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 50% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na

schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden. De budgetten van de sanitaire installatie en de keuken zijn cumuleerbaar en te herverdelen.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig besproken te worden, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij het expliciet in de bijzondere voorwaarden van de verkoopsovereenkomst genoteerd werd en door de verkoper ondertekend. De beschrijving in de bijzondere voorwaarden van de verkoopsovereenkomst is de enige uitzondering die voorrang heeft op dit lastenboek.

1.1.6 Voorverwarming van het gebouw

Ten einde de afwerking en de droogtijd van het ganse gebouw en uw appartement te versnellen en op een kwalitatief degelijke manier de binnenschrijnwerken en andere afwerkingen van het appartement te kunnen aanvatten kan de aannemer/promotor de verwarming van alle appartementen in bedrijf stellen vóór de voorlopige oplevering. Het verbruik van deze verwarming is ten laste van de koper.

1.1.7 Werfbetreding – interventie van de koper

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper 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, electriciteit, water, enz ... Door de ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de

verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen. Dit bestek bevat 22 bladzijden en werd opgemaakt om bij de verkoopsovereenkomst te voegen. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie. 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.

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

Aldus opgesteld en overeengekomen te Brasschaat, op/...../.....

de koper,

de verkoper,

Gelezen en goedgekeurd