

Commercieel lastenboek
Appartementen
Mol Livingstone

MOL LIVINGSTONE

Voorwoord

Beste klant,

Ieder succesvol bouwproject begint bij het streven naar perfectie en heldere communicatie. Daar zijn we bij Royalton Group van overtuigd. Als ervaren promotor willen we u dan ook tot in detail inzicht bieden in uw project.

In dit commercieel lastenboek vindt u alle informatie met betrekking tot de uit te voeren ruwbouwwerken en afwerkingen. Zo krijgt u een duidelijk zicht op de verschillende elementen die zullen leiden tot het gewenste eindresultaat: een luxueuze, degelijk gebouwde en afgewerkt appartement in een gezellige en karaktervolle woonomgeving.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact met ons op. We helpen u met plezier verder. En we zorgen er graag voor dat u binnenkort kan thuiskomen in stijl.

Met vriendelijke groeten,

Luc Thollebeek

Commercieel lastenboek



Inhoudsopgave

0. VOORBEREIDING VAN DE WERKEN	4	4. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN	10
0.1. Werfinrichting	4	4.1. Personalisatie	10
0.2. Afbraakwerken	4	4.2. Vloerafwerking	10
1. ONDERBOUW	5	4.3. Raamtabletten	10
1.1. Grondwerken	5	4.4. Wandafwerking	10
1.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur	5	4.5. Plafondafwerking	11
1.4. Ondergronds metselwerk	5	4.6. Binnenschrijnwerk	11
1.5. Rioleringsnetten	5	4.7. Schilder- en decoratiewerken	11
2. BOVENBOUW	6	4.8. Ventilatie	11
2.1. Gewapend beton en profielstaal	6	4.9. Technische berging	11
2.2. Bovengronds metselwerk	6	4.10. Verwarmingsinstallatie / warmwater productie	12
2.3. Vloerplaten	6	4.11. Elektrische inrichting	12
2.4. Isolatie	6	4.12. Elektrische installatie	13
2.5. Gevels	6	4.13. Sanitair	13
2.6. Dakwerken	6	4.14. Keukeninstallatie	14
2.7. Buitenschrijnwerk	7	4.15. Schilderwerken	14
2.8. Terrassen	7	5. ALGEMENE BEPALINGEN	15
3. AFWERKING GEMENE DELEN	8	5.1. Plannen en verschillen	15
3.1. Vloer- en trapafwerking (betonnen trap)	8	5.2. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper	15
3.2. Wandafwerking	8	5.3. Bezoek van de bouwplaats	15
3.3. Plafondafwerking	8	5.4. Nutsvoorzieningen	15
3.4. Diverse aansluitingen	8	5.5. Energieprestatieregelgeving (EPB-regelgeving)	16
3.5. Videofoon / deuropener / brievenbussen	8	5.6. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	16
3.6. Personenlift	8	5.7. Wijzigingen door kopers	16
3.7. Teledistributie en telefoon	9	5.8. Verzekeringen en risico- overdracht	17
3.8. Brandbestrijdingsmiddelen	9	5.9. Tienjarige aansprakelijkheid	17
3.9. Binnenschrijnwerk	9	5.10. Tegenstrijdigheden	17
3.10. Slotenplan	9	5.11. Sub-leverancier van de bouwheer	17
3.11. Omgevingsafwerking	9	5.12. Weerverletdagen	17
		5.13. Zettingen	17
		5.14. Veiligheidscoördinator / EPB- coördinator	17
		5.15. Normeringen	17
		5.16. Eerste opkuis	17
		6. TOONZALEN EN BUDGETTEN:	18

0. VOORBEREIDING VAN DE WERKEN

0.1. Werfinrichting

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

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

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor een degelijke voorlopige afsluiting van de bouwplaats die beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente. Deze afsluiting heeft als doel toegang van derden tot de bouwplaats te beletten. Bij beëindiging van de werken of indien de status van de werkzaamheden het toelaat zal de bouwheer de afsluiting op zijn kosten verwijderen.

0.2. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe constructie. De implanting van het nieuwe gebouw heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

Tijdens de afbraakwerken zal de bouwheer instaan voor het bewaken van de stabiliteit van nabijgelegen panden en tracht hij tevens de hinder (stof en lawaai) tot een minimum te beperken.

1. ONDERBOUW

1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken, volgens de plannen, voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen op diepte en breedte volgens stabiliteitsstudie zijn diep genoeg om het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. Voor het starten van de uitgravingen wordt er een bodemanalyse gedaan. De gronden afkomstig van uitgravingen zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd volgens de geldende milieuriichtlijnen.

1.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de stabiliteitsingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bij belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. Om de stevigheid van de omliggende gebouwen en wegen is te vrijwaren worden, indien noodzakelijk blijkt te zijn, berlinerwanden en/of secanspalenwanden als beschoeiing geplaatst. Deze wanden bepalen de finale contouren van de kelderverdieping, lichte afwijkingen t.o.v. het architectuurplan zijn mogelijk. De aardingslus is voorzien volgens het AREI.

1.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

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

De onderzijden van de vloerplaten in de kelder blijven in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in ter plaatse gepolierde beton in een natuurlijke grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen en krimp-scheuren mogelijk, ook plaatselijke niveauverschillen, bijvoorbeeld ter hoogte van uitzettingsvoegen, zijn niet uit te sluiten. De hellingsbaan naar de ondergrondse parking wordt uitgevoerd in ter plaatse gestort en geborsteld beton. Zowel in de betonvloer als in betonwanden zijn kleurverschillen of krimp-scheuren

mogelijk. Er wordt verder geen afwerking voorzien.

De waterdichtheidsklasse is voorzien in klasse 0 conform de Technische Voorlichting TV247 van het WTCB.

1.4. Ondergronds metselwerk

De niet dragende binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonblokken, achter de hand gevoegd. Op de wanden wordt geen afwerking voorzien.

1.5. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, Y-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren en/of aluminium deksels. De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen of kelderbergingen kan geen aanleiding geven tot discussies. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput.

Overeenkomstig de bouwvoorschriften wordt er een waterrecuperatietank met automatische bijvulling voorzien. Het regenwater zal gerecupereerd worden voor volgende aftappunten;

- Toiletten
- Wasmachines
- Vorstvrije buitenkranen op de privatieve terrassen (standaard niet voorzien)

De automatische bijvulling zal worden aangesloten op de gemeenschappelijke watermeter, er wordt een eerste set filter voorzien. Verder onderhoud dient te gebeuren in samenspraak en ten laste van de VME.

2. BOVENBOUW

2.1. Gewapend beton en profielstaal

Alle gewapende betonnen balken, kolommen, wanden, vloerplaten, trapsleden en profielstaal worden uitgevoerd overeenkomstig de Belgische norm NBN en onder de verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot-formaat-platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels. De koudebruggen worden onderbroken en geïsoleerd met isolatieplaten waar nodig. Het profielstaal krijgt een bescherming met een roestwerende primer.

2.2. Bovengronds metselwerk

In alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers wordt een waterkerende folie of roofing tegen opstijgend vocht geplaatst. De dragende en niet dragende wanden worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de gespecialiseerde ingenieur. Deze worden uitgevoerd in snelbouwsteen, betonblokken, gipsblokken, silicaatsteen of gelijkwaardig bepaald door de bouwheer.

Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief, in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich kleine wijzigingen in materialen en afmetingen voordoen.

Wanden gelegen tussen verschillende wooneenheden of gelegen tussen een wooneenheid en een gemeenschappelijk deel worden steeds ontdubbeld uitgevoerd in combinatie van snelbouwsteen, betonblokken, gipsblokken, silicaatsteen of gelijkwaardig bepaald door de bouwheer en hebben eveneens een akoestische isolatie.

2.3. Vloerplaten

De vloerplaten worden voorzien in breedvloerplaten of welfsels, alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

2.4. Isolatie

Akoestische isolatie

Woning-scheidende en kavel-scheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie, conform het 'normaal akoestisch comfort' zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 en thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer zal een maximaal K-peil hebben conform de vigerende EPB-regelgeving. Elk appartement zal een maximaal E-peil hebben eveneens conform de vigerende EPB-regelgeving, daarenboven dient deze te voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen en is oververhitting niet toegelaten. In dit concreet geval betekent dit voor de appartementen een maximaal E-peil E-30.

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

2.5. Gevels

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

De samenstelling van de gevels is als volgt: dragend binnenspouwblad + spouwisolatie (volgens EPB-studie) + gevelbekleding. Het type gevelbekleding, verband en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en de bouwheer. Het gevelmetselwerk wordt achteraf gevoegd en/of opgekit OF het gevelmetselwerk is van het gelijmde type en zal niet opgevoegd worden. Waar beschreven worden bepaalde geveldelen mogelijk afgewerkt door aluminium of kunststofbeplating.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels en, bij uitbreiding, aan alle gemeenschappelijke delen.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de architect in de door hem/haar gekozen materialen en uitvoeringswijze.

Alle 3D beelden van het project geven slechts een indicatie van het eindresultaat, dit kan nog wijzigingen gedurende het bouwproces.

2.6. Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden ten einde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, dakisolatie (volgens EPB-studie) en daarop de nodige dichtingslagen.

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

Eventuele platte daken zijn maximaal voorzien van extensieve groendaken volgens studie en de opgelegde voorschriften. De dichting van de groendaken zal gebeuren met een wortelwerende dichtingslaag, type SBS-bitumen of gelijkwaardig.

De hellende daken worden voorzien van timmerwerk uitgevoerd in gedrenkt Epicia, in deze dakconstructie zijn alle nodige verbindingen en verstevigingen voorzien om een

stabiele constructie te verzekeren. Hierop wordt een onderdak geplaatst. Tussen de dakspanten zal thermische isolatie geplaatst worden volgens de EPB-voorschriften. Een afwerking wordt voorzien in dakpannen of natuurleien volgens keuze architect of bouwheer.

Delen van de daken zijn voorbehouden voor de montage van de zonnepanelen.

Een rookkoepel in de traphal is voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

2.7. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium type 'isolerende meerkamer - profielen' volgens de normen van de EPB-studie. De keuze van merk en kleur worden bepaald door de leidinggevende architect en bouwheer.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht af tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichting-strips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden, welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Afhankelijk van de plaats en positie van de ramen worden aluminium of geschuurde arduinen raamdorpels voorzien.

Alle beglazing in het buitenschrijnwerk van de privatieve delen is uit te voeren in isolerend glas met een U-waarde zoals bepaald in de EPB-voorstudie. Doch steeds met een minimale waarde van maximaal 1,0W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m². Gelaagd glas in het buitenschrijnwerk wordt voorzien waar de Europese en Belgische norm dit oplegt.

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische sectionaalpoort, bedienbaar met een sleutel, codeklavier en/of afstandsbediening. Er wordt één handzender per staanplaats voorzien.

2.8. Terrassen

De terrassen van de appartementen zullen worden uitgevoerd in tegels, al dan niet op tegeldragers.

Gelijkvloerse terrassen op volle grond worden afgewerkt in een klinkerverharding of tegels, al dan niet op tegeldragers. Deze terrasafwerking zijn een vaste keuze voor alle terrassen, volgens keuze architect, om de uniformiteit van het project te bewaren.

Om constructief of bouwkundige redenen is het mogelijk dat het toetreden tot het terras dient te gebeuren met een opstap.

De terrasleuning wordt voorzien in spijlen of glas. Er worden ook

terrasafscheidings voorzien waar nodig.

Dakranden en muurkappen worden, naargelang de toepassing, uitgevoerd in gemoffeld aluminium of gekleurde zink.

De plafonds van de terrassen zijn uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton, buitenpleisterwerk of schrijnwerk.

De keuze van deze materialen zal bepaald worden door de leidinggevende architect en bouwheer.

3. AFWERKING GEMENE DELEN

3.1. Vloer- en trapafwerking (betonnen trap)

De vloerplaat in de ondergrondse parking wordt uitgevoerd in waterdichte gladde gepolierde beton, betegeld als "industrievloer". Om constructieve redenen kunnen er uitzettingsvoegen worden aangebracht. Eventuele onvolkomenheden in de polyvloer kunnen voorkomen, bijvoorbeeld het voorkomen van restanten van ankerpunten, schoren, vlekken, enzovoort.

Krimpscheuren kunnen voorkomen en zijn volledig constructief aanvaardbaar en hebben geen invloed op de waterdichtheid van de keldervloer.

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

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

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

3.2. Wandafwerking

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

Vanaf de gelijkvloerse verdieping worden de wanden uitgevlakte of bepleisterd en geschilderd. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van een eindlaag acrylverf.

Gedeelten van de inkomhal kunnen worden uitgevoerd in een ander materiaal om een esthetisch effect te bekomen, dit volgens de keuze en detaillering van de architect en bouwheer.

3.3. Plafondafwerking

De plafonds worden uitgevoerd in gladde welfsels. De naden van deze welfsels worden volgende de regels van goed vakmanschap gedicht.

De bepleisterde plafonds in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd. Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van een eindlaag acrylverf.

3.4. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de

tellers voor water, elektriciteit, eventueel warmtenet en waterrecuperatie alsook het aansluiten van teledistributie en straatverlichting zijn ten laste van de koper. Diverse aansluitingskosten zullen door de bouwheer worden aangevraagd, geplaatst en in werking gesteld. De kosten die hieraan verbonden zijn zullen integraal worden doorgerekend aan de koper mits een extra werkingskost voor coördinatie en administratie van 10%. De betaling van deze kosten zal gebeuren in 2 fases een eerste provisie van 2.500€ excl. BTW bij het onder dak brengen van het gebouw en een saldoafrekening bij voorlopige oplevering.

3.5. Videofoon / deuropener / brievenbussen

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

Aan de inkomdeur wordt een belplaat en videofooninstallatie voorzien. De videofoon bedient het elektrisch slot vanuit de corresponderende appartementen.

Aan de toegangsdeur van elk appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een ander geluidssignaal dan de drukknop aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers. Er zal voor het gehele gebouw een sleutelplan worden opgemaakt om het aantal sleutels te beperken en dus het comfort en de veiligheid te garanderen.

3.6. Personenlift

Het gebouw beschikt over een lift voor een 6-tal personen en is toegankelijk voor personen met een handicap. De lift is van een modern concept, geluidsarm, voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren. Zij beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid en wordt gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme. De kleur en afwerking worden bepaald door architect en bouwheer.

3.6.1. Elektriciteit

Volgende zaken worden, wat betreft elektriciteit, voorzien in de gemene delen:

- Buitenverlichting met sensor aan de gevel ter hoogte van de inkomdeur
- De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld
- Noodverlichting conform voorschriften brandweer
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel

De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de in-huur-neming van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus

3.7. Teledistributie en telefoon

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

3.8. Brandbestrijdingsmiddelen

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elke trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Volgens de voorschriften van de brandweer zullen eveneens de vereiste brandblusapparaten en/of brandhaspels geplaatst worden. Periodiek onderhoud en huur van de installaties valt ten laste van de gemeenschap der eigenaars.

In elk appartement zal een rookmelder geplaatst worden conform de voorschriften

3.9. Binnenschrijnwerk

De gemeenschappelijke binnendeuren worden uitgevoerd type 'schilderdeur' in deurkader van een waterwerende MDF en worden uitgevoerd met brandwerende eigenschappen conform de richtlijnen van de brandweer. Deze deuren worden geschilderd opgeleverd.

3.10. Slotenplan

Er wordt een slotenplan voorzien dat ervoor zorgt dat de bewoner met eenzelfde sleutel zowel de inkomdeur van het gebouw als de voordeur van zijn/haar wooneenheid kan ontgrendelen, met inbegrip van eventuele sasdeuren. Bij de voorlopige oplevering worden 3 sleutels per wooneenheid overhandigt. De sleutels voor de brievenbussen worden niet opgenomen in dit slotenplan.

3.11. Omgevingsafwerking

De gemeenschappelijke tuinen worden aangelegd door de bouwheer en dit in harmonie met het gebouw en de plannen van de landschapsarchitect.

De kosten voor de aanleg van de tuinen met privaat genotsrecht zijn inbegrepen. Onderhoud van deze tuintje zijn ten laste van de gebruikers.

4. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

4.1. Personalisatie

Elke wooneenheid wordt voorzien van een volledige basisuitrusting zoals hiernavolgend omschreven. In samenspraak met de bouwheer en enkel wanneer de planning het toelaat kan de koper zijn afwerking personaliseren. Hierbij krijgt de koper de mogelijkheid om de door de bouwheer aangestelde partners te bezoeken om een afwerkingskeuze te maken. De koper maakt zijn keuze schriftelijk bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd.

Wijzigingen die de gemeenschappelijke delen beïnvloeden, hetzij esthetisch hetzij structureel, worden niet toegelaten evenals wijzigingen in de dragende structuur.

Voor elke afwerkingskeuze wordt door de bouwheer een afwerkingsdossier voorgelegd ter goedkeuring, de werken worden pas uitgevoerd na het schriftelijk akkoord van de koper. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan dit aanleiding geven tot het evenredig verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn, eventuele kosten die hier rechtstreeks uit voortvloeien zullen doorgerekend worden.

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

Alle prijzen zijn exclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

4.2. Vloerafwerking

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van vloerafwerking opgenomen voor alle ruimtes in het appartement. Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer.

De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 45/45 en 60/60 is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), parkettegels, andere voegkleur dan wit of cement grijs, etc. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De handelswaarde voor bevoering en plinten zijn opgenomen in de bijlage "budgetten en leveranciers".

Op de plaats waar wandtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst. Er wordt uitgegaan van plinten met een hoogte van 70mm.

In de appartementen wordt voorafgaandelijk een chape voorzien. Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp. Op de plaatsen waar de EPB- studie vloerisolatie voorziet, zal een gewapende chape geplaatst worden.

Bij niet tijdig gemaakte keuzes m.b.t. vloerafwerking wordt voor de bepaling van de chapehoogte uitgegaan van een te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 13 mm.

Indien, om welke reden dan ook, bv. door de aard van de gekozen vloerbekleding, het noodzakelijk wordt geacht, speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk door de koper gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Eventuele kosten hieraan verbonden zijn ten laste van de koper.

Er zal worden voldaan aan de akoestische norm NBN S 01-400-1. Het vloerpakket wordt gescheiden van de dragende constructie. Tegen de wanden worden isolerende randstroken geplaatst tot bovenzijde van de chape.

Alle werken met betrekking tot de thermische en akoestische isolatie moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen toegevingen of minwerken toegestaan aan de koper.

Waar nodig worden uitzettingsvoegen voorzien in de chape alsook in de vloerafwerking, dit kan geen reden tot discussie geven.

4.3. Raamtabletten

Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen of composiet, hebben een dikte van 2cm en zijn gelijk aan de afgewerkte raamopening aan de binnenzijde.

4.4. Wandafwerking

Alle wanden van de appartementen worden voorzien van een pleisterlaag of afgefilmd in het geval van gipsblokken en dit volgens de regels van de kunst en afgewerkt tot een schilderklaar geheel in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr.TV199 (WTCB 1996), dit wil zeggen 'klaar voor de schilder'. De wanden moeten door de schilder nog éénmalig bijgewerkt worden door te schuren en te plamuren om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Bijvoorbeeld aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen e.d. worden aangewerkt maar zullen door de schilder nog bijgewerkt moeten worden. Kleine putjes of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerkingstaak van de schilder.

In de badkamer/douchekamer wordt er in de douche wandbetegeling voorzien tot op plafondhoogte, rond het bad wordt er een wandbetegeling voorzien tot op 1,5m hoogte en eindigt op een volle tegel. De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. Deze kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier aangeduid door de bouwheer. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/60cm is, type normaal en in recht verband geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (=niet recht), andere voegkleur dan wit of

cement grijs, gebruik van vloertegels als wandtegels, ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Achter de wandtegels wordt een cementering of kerdidoek aangebracht.

De handelswaarde van de wandtegels is opgenomen in de bijlage "budgetten en leveranciers".

In de toiletruimte en keuken worden geen wandtegels voorzien.

4.5. Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of dunpleister.

De plafonds moeten door de schilder nog éénmalig afgewerkt worden om schilderwerken mogelijk te maken. Kleine putjes of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren dustot de afwerkingstaak van de schilder.

Waar nodig wordt een verlaagd plafond in gipskarton voorzien om technische leidingen weg te werken. In die ruimtes wordt een vrije hoogte van minimum 2,30 meter voorzien. In de (technische) berging wordt geen verlaagd plafond geplaatst om eenvoudige toegang tot apparaten en leidingen mogelijk te maken bijvoorbeeld omwille van onderhoud.

4.6. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met celroostervulling en met omlijsting in watervaste groene MDF, voorzien van scharnieren en een L-vormige deurkruk in aluminium. Bij tijdige aankoop en beslissing kan de kopervoor een andere uitvoering opteren. De keuze dient in dat geval gemaakt te worden bij de door de bouwheer aangeduide leverancier. De dagkanten van de deurenopeningen worden in basis niet bepleisterd, afhankelijk van de gepersonaliseerde klantenkeuze kan het pleisteren van dagkanten een supplement betekenen.

Om te voldoen aan de opgelegde ventilatienormen worden de binnendeuren geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer.

De handelswaarde van de binnendeuren is opgenomen in de bijlage "budgetten en leveranciers".

In twee situaties wordt er afgeweken van de akoestische norm NBN S 01-400-1 (akoestischecriteria voor woongebouwen):

1) Voor de appartementen en/of de commerciële ruimte waarbij de inkomdeur direct uitgaat op de leefruimte, respectievelijk de gemeenschappelijke hal, is het niet mogelijk te voldoen aan 54dB reductiegezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur. Er zijn geen standaard inkomdeuren op de markt die toelaten deze eis te realiseren.

2) In situaties waarbij de deur van de slaapkamer direct uitgaat op 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. Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.

4.7. Schilder- en decoratiewerken

Voor de privatieve delen zijn geen schilderwerkenvoorzien.

4.8. Ventilatie

De huidige regelgeving voorziet een verplichting tot gecontroleerd ventileren van elke wooneenheid. Uit energetisch standpunt, met oog op een beter e-peil te bekomen, wordt er in elk appartement een mechanisch verluchtingssysteem voorzien, namelijk systeem D met warmterecuperatie volgens de eis van de EPB-berekening. In leefruimtes en slaapkamers wordt verse lucht aangevoerd. In badkamers, toiletten, keukens en technische bergingen wordt de vervuilde lucht afgevoerd via extractiemonden.

De individuele ventilatie-unit wordt opgehangen in de technische berging of verborgen in een verlaagd plafond of een omkasting aan de wand. De extractiekanalen zijn voorzien van regelbare extractiemonden. Het leidingtracé, de positie van de ventilatiemotor en de positie van de ventielen worden bepaald door het ontwerpteam en de uitvoerders waardoor afwijkingen ten opzichte van het verkoopplan mogelijk zijn, dit kan geen vorm van discussie zijn.

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap, de koper dient een recirculatiedampkap te voorzien.

Het ventilatietoestel wordt ingeregeld volgens degeldende EPB-normen.

4.9. Technische berging

Ieder appartement beschikt over een technische berging. Deze berging dient in eerste instantie voor het plaatsen van technische installaties. De plaatsing van volgende voorzieningen wordt oordeelkundig bestudeerd en vastgelegd door het studiebureau:

- Laagspanningsbord voor de elektrische installatie
- Databekabeling en door de koper te plaatsen actieve data-componenten.
- Ventilatie-unit
- Warmtepomp met bijhorende collectoren

De plaatsing van de technische installaties wordt zo compact mogelijk en voornamelijk met wandmontage voorzien, met uitzondering van de ventilatie-unit. Deze wordt afhankelijk van de woongelegenheid tegen de muur geplaatst of opgehangen aan het plafond. In de technische berging is eveneens een aansluiting (aan- en afvoer) voor de wasmachine voorzien. Door het complexe afzuigstelsel is geen droogkastafvoer mogelijk en dient een droogkast van het condensatietype te plaatsen.

Om technische redenen kan er voor worden gekozen om een of meerdere toestellen op een andere plaats te voorzien dan de technische berging.

4.10. Verwarmingsinstallatie /warmwater productie

Verwarming met geothermie en individuele warmtepompen

Voor de verwarming én koeling van de appartementen is een geothermische warmtepompinstallatie voorzien die haar warmte/koelte uit geothermische boringen haalt (beoëvld). Elk appartement krijgt een “compacte toren” waarin warmtepomp én sanitair warm water boiler in één toestel vervat zitten, dit om plaats in de berging te beperken.

Geothermie is de meest duurzame manier van verwarmen. Met een COP (Coefficient of Performance) van ~5 neemt een warmtepomp 1 kW elektriciteit op om er 5kW warmte van te produceren, gewoon door gebruik te maken van de warmte van de bodem, zonder CO2 uit te stoten. Geothermie heeft verder het voordeel dat de koeling een “passieve koeling” of “natuurlijke” koeling is. De koelte uit de bodem wordt rechtstreeks in contact gebracht met het water dat de appartementen koelt. De warmtepomp werkt (lees: verbruikt) dan zelfs niet. Vandaar passieve (bijna gratis) koeling.

Bij een geothermische installatie zijn er geen buitenunits nodig die mogelijks voor zicht- of geluidsvervuiling zouden kunnen zorgen. De hele installatie zit ondergronds en in het gebouw verwerkt.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

De vloerverwarming wordt zo voorzien zodanig datvolgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10°C:

- Woonkamer/Bureel 22° C
- Keuken 22° C
- Slaapkamers 18° C
- Badkamer 22°C

In de woonkamer wordt een kamerthermostaat geplaatst, een aparte zoneregeling wordt niet voorzien.

4.11. Elektrische inrichting

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten in de privatieve delen zijn bij tijdige aankoop vrij te kiezen door de koper voor zover dit bouwtechnisch mogelijk is. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter, opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit. De installatie wordt gekeurd door een erkend controle organisme. Het elektrisch plan kan door de koper op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur of klantenbegeleider. Eventuele wijzigingen aan het aantal elektrische punten zullen verrekend worden volgens de uiteindelijke keuze van de klant.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de

plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

De inrichting is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen, voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen.

De installatie omvat onder meer de distributieleidingen in de gemene delen en eenafzonderlijke leiding voor de lift.

De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in het tellerlokaal.

De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden zich in de bergingen van de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in een standaardkleur kunststof en van het merk Niko of gelijkwaardig.

De installatie bevat geen lichtarmaturen in de privatieve gedeelten met uitzondering van het verlichtingsarmatuur aan het terras, deze wordt gekozen door de architect of bouwheer om een uniform geheel van het project te waarborgen.

4.12. Elektrische installatie

Volgende elektrische punten zijn als basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan van architect en/of installateur:

Woonkamer (eethoek-zithoek):

- 2 lichtpunten
- 4 schakelaars
- 6 stopcontacten
- Voeding thermostaat
- 1 dubbele UTP aansluiting
- 1 videofoon met zwart/wit scherm

Keuken:

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 2 stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor ijskast
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 voeding voor kookvuur

Berging:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor ventilatie
- 1 stopcontact voor warmtepomp
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 verdeelkast met zekeringen & verliesstroomschakelaars

WC:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Badkamer

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars

- 2 stopcontacten

Slaapkamer

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 dubbele UTP-aansluiting

Dressing (indien aanwezig)

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Bureau (indien aanwezig)

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 leiding voor digitale televisie

Inkomhal (indien aanwezig)

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Nachthal (indien gescheiden van inkomhal)

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

Ondergrondse kelderberging:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

Terras

- 1 lichtpunt met armatuur
- 1 schakelaar

4.13. Sanitair

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in alpex-buis. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en ander toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Een droogkast dient te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Op het terras kan een geïsoleerde buitenkraan in optie worden aangeboden, indien technisch haalbaar en tijdig beslist.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen is opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basis aankoopprijs van de appartementen.

Indien er bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk.

Tekeningen en commerciële plannen zijn indicatief en niet bindend.

4.14. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastengeheel en elektrische toestellen. Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten: dampkap, oven, kookplaat, koelkast en vaatwasser. Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk.

In het gebouw wordt geen gasaansluiting voorzien waardoor er geen gaskookvuur gekozen kan worden.

De handelswaarde van de keuken is opgenomen in de bijlage “budgetten en leveranciers”.

4.15. Schilderwerken

Er worden standaard geen schilderwerken voorzien in de privatieve delen.

Alle te schilderen oppervlaktes worden afgewerkt en opgeleverd als ‘klaar voor de schilder’, de schilder dient dus enkel nog te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond door schuren en plamuren. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr.TV199 (WTCB 1996).

Tijdens de schilderwerken, na de oplevering door de koper zelf te verzorgen, dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen en hoeken te worden ingesneden en voorzien te worden van een overschilderbare kitvoeg teneinde barstvorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen. Krimpscheurtjes zijn inherent aan een nieuwbouwrealisatie. Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek.

5. ALGEMENE BEPALINGEN

Dit ontwerp van lastenboek werd met de grootste zorg opgesteld en alles werd in het werk gesteld om het zo juist mogelijk te formuleren. Alle beelden/visuals in het lastenboek zijn slechts referentiebeelden ten informatieve titel. De merken kunnen onderhevig zijn aan verandering en kunnen niet als bindend worden beschouwd. De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

5.1. Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van het 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 intekening van meubilair (zetels, stoelen, tafels, e.d. ...) is louter indicatief en geenszins inbegrepen in de prijs. Ook privatieve decoratiewerken (zijnde verlichtingsarmaturen, gordijnen en gordijnkasten, schilderen en behangen, ...) maken geen deel uit van de prijs.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

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

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

1. Basisakte gebouw
2. Notariële aankoopakte
3. Onderhandse verkoopovereenkomst
4. Commercieel lastenboek
5. Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

5.2. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

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

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen etc. daarvan te zijnen laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde, de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

5.3. Bezoek van de bouwplaats

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

Het is de koper van een appartement ten strengste verboden, andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van het desbetreffende appartement heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

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

5.4. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings- verbruiks, - en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, internet en TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de individuele meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon, internet en TV-distributie. De individuele verdeelborden staan in het appartement. Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en het plaatsen van wachtkabels en buizen gebeurt op de kosten van de koper.

De verbruikskosten van elektriciteit en watervoorzieningen tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de koper. De verbruikskosten zijn ten laste van de kopers van bij de voorlopige oplevering van het door hun aangekochte appartement.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

5.5. Energieprestatieregelgeving (EPB-regelgeving)

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

5.6. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

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

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

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

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen excl. BTW. De plaatsingskosten zijn in de opgegeven waarden begrepen, daar waar expliciet vermeld.

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

5.7. Wijzigingen door kopers

Wanneer de koper, om welke reden dan ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of standaard voorzieningen (t.t.z.; aan de afwerking of de indeling van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

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

Budgetten van de voorziene afwerkingsposten dienen als individuele stelposten beschouwd te worden en kunnen derhalve niet doorgeschoven worden. Bij een overschot op een stelpost zal dit voor 60% in mindering gebracht worden.

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

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

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

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

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de

materialen en de levering en de plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de bouwheer om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

5.8. Verzekeringen en risico- overdracht

Het risico gaat over op de koper vanaf de voorlopige oplevering. De koper is gehouden vanaf de voorlopige oplevering de premie voor verzekering tegen brand en andere risico's, te betalen, conform de bepalingen van voormelde akte statuten van het gebouw.

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

5.9. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 1793 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privative en gemene delen en komt dit tegemoet aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen der periode dienen de verborgen gebreken gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervangen of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

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

5.10. Tegenstrijdigheden

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

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

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

5.11. Sub-leverancier van de bouwheer

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

5.12. Weerverletdagen

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

5.13. Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele In geval van meerwerken of gevraagde wijzigingen kan de uitvoeringstermijn verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

ting veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor deschade tweeweggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

5.14. Veiligheidscoördinator / EPB- coördinator

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

5.15. Normeringen

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

5.16. Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt en ontdaan van al het puin en bouwafval.

6. TOONZALEN EN BUDGETTEN:

Sanitaire toestellen: (volgens artikel 5.13)

Appartementen:	3.500 € (excl.BTW) plaatsing inbegrepen
Penthouses:	4.900 € (excl.BTW) plaatsing inbegrepen



Vloerbekleding: (volgens artikel 5.2)

Vloertegels voor het volledig appartement met uitzondering van de slaapkamer(s):
40,00 € /m ² + plinten: 9,00 € /lm (excl.BTW)
Slaapkamer(s): laminaat met MDF plint
25,00 € /m ² + plinten: 6,00€/lm (excl.BTW)



Wandtegels (volgens artikel 5.4)

40,00 € /m² (excl.BTW)

Keuken:

Appartementen:	9.000€ (excl.BTW) geleverd en geplaatst
Penthouses:	12.000€ (excl.BTW) geleverd en geplaatst

