

**BEKNOPTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING  
VERKOOPLASTENBOEK**

Met betrekking tot het bouwen van een woonproject van 8 Appartementen met commercieel gelijkvloers en polyvalente zaal

**RESIDENTIE “The ATRIUM”  
Heppensesteenweg 48-50 te Ham**



**Realisatie:**

REALEX BV  
Administratieve zetel: Leopoldlaan 32A  
3900 PELT  
Maatschappelijke Zetel: Heesterstraat 12  
3945 HAM

**ARCHITECT:**

Architectuur plus  
Stationsstraat 28  
3930 Hamont-Achel

**INFO & VERKOOP:**



Kantoor Tessenderlo  
Diesterstraat 101/1  
3980 Tessenderlo  
T.: +32 13 690 690  
F.: +32 13 690 691

Kantoor Beringen  
Koolmijnlaan 10  
3580 Beringen  
T.: +32 11 367 763  
www.immo-c2.be

## INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING
2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT
3. GEGEVENS KOPER
4. BESCHRIJVING DER WERKEN

### HOOFDSTUK I: RUWBOUWWERKEN

- Grond- en funderingswerken
- Ruwbouwstructuur in gewapend beton
- Metselwerk
- Rioleringsstelsel
- Voorzieningen tegen eventueel opstijgend vocht
- Gevels
- Thermische en akoestische isolatie
- Dakwerken
- Buitenschrijnwerk
- Balustrades

### HOOFDSTUK II: AFWERKING

- Bezettingswerken
- Vloeren
- Raamtabletten, trap- & wandbekleding
- Timmer- en binnenschrijnwerk
- Keuken
- Sanitaire installatie
- Centrale verwarming
- Ventilatie
- Elektrische voorzieningen
- Lift
- Brandbeveiliging
- Schilderwerken
- Omgevingswerken
- Afwerking gemeenschappelijke inkomhal
- Sleutels

### HOOFDSTUK III: ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- Lastenboek en plannen
- Veiligheidscoördinator en technische studies
- Verzekering & risico-overdracht
- Tienjarige aansprakelijkheid
- Ereloon architect - coördinatiekosten - administratiekosten
- Nutsvoorzieningen
- Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen
- Wijzigingen kopers (optioneel)
- Bezoek bouwplaats
- Waarborgen
- Verplichtingen der partijen
- Opkuis
- Handelsruimten gelijkvloers en parkeerplaatsen
- Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs
- Betalingen
- Hiërarchie van de documenten
- Slotbepalingen

## VERKOOPLASTENBOEK VOOR APPARTEMENTEN & COMMERCIEEL GELIJKVLOERS

### 1. INLEIDING.

Het project wordt gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning, budget en het duurzame karakter van het gebouw staan centraal.

Het project zal beantwoorden aan de volgende prestatievoorschriften:

- De Belgische en Europese normen
- De wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- De wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregeling
- De wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- De verordeningen van de Omgevingsvergunning

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normering en normen die van kracht worden tijdens de bouw en opgelegd worden door de gemeente of de overheid nadat de omgevingsvergunning werd afgeleverd, zullen aangerekend worden aan de Kopers.

De datum van voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid. De 10-jarige waarborgtermijn begint bij de voorlopige oplevering overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.

### 2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Residentie 'The ATRIUM' is een modern, duurzaam en energiezuinig bouwproject met moderne architectuur, gelegen ter hoogte van Heppensesteenweg 48-50 te Ham, op wandelafstand van het centrum van Oostham.

Ondergronds zijn er 13 parkeerplaatsen en 16 bergingen voorzien, dewelke rechtstreeks bereikbaar zijn met de lift (interieur) en via de inrit (toegang exterieur) van de kelderverdieping. Voorts is in de tuinzone achter het gebouw een afgesloten fietsenstalling voorzien, een aangelegde tuinzone en buitenparkeerplaatsen waarvan een deel overdekt.

Op het gelijkvloers bevinden zich een medische groepspraktijk en kantoorruimtes. Vooraan op de eerste en de tweede verdieping bevinden zich 6 appartementen, achteraan bevinden zich 2 loft-appartementen en een ondergrondse polyvalente ruimte.

Het gebouw beschikt over 3 hoogwaardige personenliften voor 8 personen.

De appartementen worden verwarmd en passief gekoeld via de meest recente technieken, m.n. vloerverwarming aangestuurd door middel van een geothermische warmtepomp. Via geothermische bodemwisselaars, die ongeveer 150 meter diep zijn geboord, wordt de warmte van de bodem gebruikt om in de winter het gebouw te verwarmen en in de zomermaanden het gebouw passief te koelen. Ook het sanitair warm water wordt door de warmtepomp gegenereerd.

De appartementen worden luxueus afgewerkt met ruime budgetten voor keukens en badkamer.

Het geheel is ontworpen door Architectenbureau Architectuur plus.

### **3. GEGEVENS KOPER**

**KOPER:**

tel.:  
gsm:  
e-mail:  
Huidig adres:

**ENTITEITEN:**

appartement nr.: .....  
parkeerplaats ondergronds nr: .....  
berging nr: .....  
Parkeerplaats bovengronds:  
  
commercieel gelijkvloers nr. ....  
parkeerplaatsen gelijkvloers nr: .....  
Parkeerplaats(en) ondergronds: .....  
Parkeerplaats bovengronds:

### **4. BESCHRIJVING WERKEN**

**Hoofdstuk 1— Ruwbouwwerken**

1. Grond-en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

Een aardingslus is voorzien onder de fundering.

2. Ruwbouwstructuur in gewapend beton

Kelderwanden, wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen ter zake. Beton is machinaal aan te leveren door een gespecialiseerde firma(BENOR-gekeurd).

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

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen en krimpscheuren inherent, ook niveauverschillen en kleine vervuilingen zijn niet uit te sluiten.

De autostaanplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en voorzien van een belijning.

### 3. Metselwerk

Het keldermetselwerk is voorzien in zichtbaar blijvende betonwanden en betonblokken of snelbouwblokken voor de binnenmuren, achter-de-hand gevoegd. Daar waar thermisch verbeterde eigenschappen nodig zijn voor EPB wordt er metselwerk in cellenbetonblokken (kimblokken) voorzien.

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in snelbouw of silikaatsteen. Alle woningscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden ter verbetering van de akoestiek uitgevoerd in een ontdubbelde muur in silicaatsteen, snelbouwblokken of evenwaardig. Ertussen bevindt zich akoestische en thermische isolatie in minerale wol.

De scheidingsmuren binnen de privatieve delen worden, voor zover niet uitgevoerd in dragend metselwerk of beton, worden opgebouwd uit snelbouwblokken en/of massieve cellenbetonblokken met glad oppervlak van 10 cm of 15 cm dik.

### 4. Rioleringsstelsel

Alle rioleringsbuizen worden gelegd in PVC(buiten) en/of PE/PP (binnen) of gelijkwaardig. De plaats van de riolering wordt op het bouwplan ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaats en secties zullen door de aannemer ter plaatse bepaald worden op basis van een technische studie.

In het ondergrondse kelderniveau wordt het buizenrioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifon en volgens alle vigerende voorschriften.

De regenwateropvang zal uitgevoerd worden volgens vigerende wettelijke voorschriften.

Het geheel wordt ter hoogte van de perceelsgrens op de openbare riolering aangesloten (gescheiden rioleringsstelsel indien van toepassing).

### 5. Voorzieningen tegen eventueel opstijgend vocht

Overal waar nodig wordt roofing of een waterdichte wafelfolie of EPDM-slabben aangebracht om indringing van opstijgend vocht te vermijden of drainage van spouwvocht toe te laten.

### 6. Gevels

De gevels worden uitgevoerd volgens de materialen opgenomen in de individuele materialenfiche van het gebouw en volgens de keuze en goedkeuring door de architect in samenspraak met de bouwheer.

### 7. Thermische en akoestische isolatie

De volledige constructie voldoet aan de vigerende EPB-normen inzake energieprestatie, geldend op het ogenblik van het indienen van de omgevingsvergunning. Een gespecialiseerd studiebureau werd hiertoe aangesteld. Het E-peil zal E30 of lager zijn.

De spouwmuurisolatie is polyurethaan (PUR of PIR) van minimum 12 cm (i.f.v. de EPB-studie) met spouwverluchting.

Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd conform de Belgische norm voor akoestiek NBN S01-400-1. De vloeren van de appartementen zijn uitgevoerd volgens het "zwevende vloer-principe".

Op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een thermische en akoestische isolatie (gespoten PUR en een rubberemulsie) aangebracht. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer, zodat een zwevende vloer ontstaat.



De woningscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden ontdubbeld en opgevuld met isolatie van 5 cm minerale wol of gelijkwaardig.

### 8. Dakwerken

Boven op de betonnen dakplaat bevindt zich volgende afwerking:

- hellingsbeton - dampscherm - thermische isolatie PUR of PIR of gelijkwaardig. Dikte wordt bepaald in functie van het verslag van de EPB verslaggever (minimum 18 cm).
- dakdichting in 2 lagen bitumen of minstens gelijkwaardig (EPDM). De uitvoering geschiedt overeenkomstig het BUtgb of EUtgb goedkeuringsattest.
- Ballastlaag in gerolde grindbelasting of keramische terrastegels op tegel dragers.

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel, kleur RAL idem als het buitenschrijnwerk.

De afvoeren zijn in gepatineerd zink (opbouw) of in kunststof (opbouw & inbouw) volgens de aanduidingen op de plannen.

De aannemer zorgt voor het doortrekken van alle verluchttingskanalen en schouwen tot boven het dak.

Het hellend dak wordt uitgevoerd volgens de plannen van de architect. De isolatie bestaat uit minerale wol met een dampscherm aangebracht tussen een houten dakstructuur.

### 9. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk, ramen en buitendeuren, wordt uitgevoerd in geëxtrudeerd thermisch onderbroken, gemoffeld of gelakt (matte structuurlak) aluminium, - of gelijkwaardig - volgens de aanduidingen op de materialenfiche en voorzien van een ingebouwde sluiting. Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, enz... naargelang de aanduiding op de plannen. De kleur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

De ramen van de slaapkamer worden voorzien van rolluiken de andere ramen worden voorzien van zonnewering (screens). Deze worden elektrisch bediend door middel van een schakelaar naast de raam.

De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water, lucht en geluid. Zij zullen bestand zijn tegen alle normale atmosferische invloeden.

Alle buitenschrijnwerk wordt voorzien van isolerende, dubbele beglazing. Het glaswerk heeft een U-waarde van minimum 1,0 W/m<sup>2</sup>K, volgens de studie van de EPB -verslaggever.

De glasdikten zullen overeenstemmen met de meest recente Belgische wetgeving en normering hieromtrent. Het glaswerk wordt plaatselijk uitgevoerd met veiligheidsbeglazing en dit cfr. de nieuwe normering ter zake.

Alle voegen rondom het buitenschrijnwerk worden vakkundig gedicht met aangepaste plastische kitvoeg aangepast aan de kleur van het metselwerk en het buitenschrijnwerk.

Van de opendraaiende ramen wordt er per kamer één draai-kipraam voorzien. Ter hoogte van de draaikipramen of schuifraam (living) kunnen vliegenramen voorzien worden in dezelfde RAL kleur als de ramen **(optioneel bij aan te kopen)**.

De in- en uitrit naar de ondergrondse parking wordt afgesloten d.m.v. een automatische sectionaalpoort, voorzien van een elektrische motor, te bedienen van op afstand via een afstandsbediening of met sleutelcontact of codeklavier. Per

parkeerplaats zijn er 2 afstandsbedieningen of gelijkwaardig voorzien. Na kort interval (in te stellen), sluit de poort zich automatisch.

De ramen van de slaapkamers worden voorzien van rolluiken. De overige ramen worden voorzien van screens zoals op het verkoopplan aangeduid. Ze worden voorzien van de nodige elektrische uitrusting (bekabeling en schakelaars)

#### 10. Balustrades

De balustrades aan de terrassen worden uitgevoerd in het materiaal van de gevel, gelakt en/of gemoffeld staal en/of inox of met gelaagd glas volgens de detailtekeningen van de architect. Het uitzicht zal uniform zijn en wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer. Voor meer informatie wordt verwezen naar de materiaalfiche.

#### 11. Schouwen- Verluchtingen.

In de trappenhallen wordt een rookkoepel voorzien met een verluchtingsoopening van 1 m<sup>2</sup>. Bediening zal gebeuren via de drukknop op inkomniveau (gelijkvloers).

Voor droogkasten is geen afzonderlijk verluchtingkanaal voorzien; enkel droogkasten van het condenserende type zijn toegelaten.

### **Hoofdstuk II –Afwerking**

#### 0. Werken voor kopers van de appartementen

De keuze van de materialen zoals vloer –en wandbekleding, keuken, badkamer, enz... dienen te gebeuren in de toonzalen, aangeduid door de promotor, waar steeds een ruime keuze voorhanden is. De koper ontvangt een schriftelijke uitnodiging om de nodige keuzes te maken, dewelke dienen te gebeuren binnen een termijn van 30 kalenderdagen na voormelde uitnodiging. Indien de koper nalaat zijn keuzes te maken binnen de gestelde termijn, zal de contractuele standaard uitvoering toegepast worden.

Alle eenheidsprijzen zijn weergegeven in kleinhandelsprijzen (zoals geafficheerd in de toonzaal), geplaatst en inclusief BTW. Verrekeningen gebeuren op basis van kleinhandelsprijzen.

#### 1. Bezettingswerken

Wanden en plafonds worden voorzien van pleisterwerken of geëgaliseerd volgens de voorschriften van elk specifiek materiaal. Alle wanden en plafonds worden schilderklar uitgevoerd. Alle vrije hoeken worden voorzien van hoekijzers. Er zijn geen bezettingswerken of valse plafonds voorzien in de kelderverdieping. Valse plafonds zijn enkel voorzien waar er afvoerleidingen dienen weggewerkt te worden, met uitzondering van de kelder en bergruimte(n) waar de leidingen zichtbaar worden geplaatst.

#### 2. Vloeren & trappen

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal en de bordessen tussen de deuren van de appartementen en de liftdeuren worden afgewerkt in stijlvolle en duurzame vloertegels van het keramische type of in natuursteen, type blauwe steen of gelijkwaardig. Per inkomhal is een ingewerkte vloermat voorzien. De gemeenschappelijke trappen worden ofwel in kwalitatief geprefabriceerd beton uitgevoerd of in ter plaatse gegoten beton en afgewerkt met een duurzaam materiaal.

Aan de trappen worden handgrepen voorzien in aluminium, staal of gelijkwaardig en bordessen in veiligheidsglas waar vereist en op plan aangeduid.

In de kelderverdieping wordt de betonnen vloerplaat onmiddellijk gepolierd bij het storten (polybeton). De belijning, de benummering van de parkeerplaatsen en de eventuele signalisatie op de vloer worden ook voorzien.

Binnen de privatieve delen zijn alle ruimten voorzien van een cementchape en volgende vloerafwerking: in het volledige appartement: tegelvloer of (laminaat)parket met een handelswaarde van 40 €/m<sup>2</sup> incl. BTW. De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement voor een formaat van 45/45 cm tot 60/60 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatronen, natuursteen, parket e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De keuze van de (wand- en) vloerafwerking binnen de privatieve delen dient te geschieden in de toonzaal door de projectontwikkelaar aangeduid. Het is de koper toegelaten om op basis van hetzelfde budget een ander type vloerafwerking te kiezen, op voorwaarde dat deze vloerafwerking compatibel is met het principe van de vloerverwarming.

Telkens zijn bij de vloerbedekking de bijhorende plinten met handelswaarde 8,5 €/lm incl. BTW voorzien (keramische plinten bij keramische vloeren en schilderplinten bij parket- of laminaatvloeren) behalve indien er wandbetegeling tot op de vloer is voorzien of waar er technisch geen plinten kunnen voorzien worden (b.v. waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is). De particuliere handelswaarde van de plinten is bepaald in evenredigheid met de gekozen vloer. Indien voor een duurdere vloer gekozen wordt, of voor een andere materiaalkeuze dan hierboven bepaald, zal de prijs van de bijhorende plinten in evenredigheid aangepast worden (vormt een meerprijs).

De tegels worden gekleefd op de vlakke cementchape met een aangepaste lijm geschikt voor vloerverwarming.

Tussen lokalen met een verschillende vloerafwerking kunnen overgangsprofielen of tussendorpels voorzien worden.

Bij plaatsing van (laminaat)parket dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de projectontwikkelaar mogen gebruikt worden en zal de koper hiervoor nooit schadevergoeding kunnen vragen wegens overschrijding van de uitvoeringstermijn

De terrassen op volle grond worden afgewerkt met tegels op een bed van zandcement. De dakterrassen worden afgewerkt met keramische terrastegels dewelke zwevend geplaatst worden (op in hoogte verstelbare tegel dragers uit kunststof).

### 3. Raam- en venstertabletten, wandbekleding

In de badkamer worden volgende wanden voorzien van wandbetegeling met handelswaarde 30 €/m<sup>2</sup> incl. BTW

- Badkamermeubel: de wand tussen het wastafelmeubel en de spiegel(kast)
- Het stuk muur boven de douchebak tot tegen het plafond
- Achter de uitgietsbak in de berging : 60 cm breed; 150 cm hoog (tegels 30x60)

In deze prijs is ook de gelijmde plaatsing inbegrepen, alsook de waterdichting die uitgevoerd wordt in de douchecellen en ligbaden met douchemogelijkheid.



Op deze douche wordt ook een plafondhoge glazen douchewand voorzien. Voor bepaalde tegelformaten, plaatsingspatronen of materiaalkeuzes kan een plaatsingsmeerprijs worden gerekend. De keuze van de wandbekleding dient gemaakt in de toonzaal van de vloerbekleding, door de projectontwikkelaar aangeduid.

Aan de buitenzijde van de ramen zijn raamtabletten voorzien in blauwe natuursteen of aluminium conform de plannen van de architect.

Aan de binnenzijde van de ramen worden venstertabletten voorzien zoals op de plannen aangeduid in natuursteen of gelijkwaardig afgewerkt. Indien de ramen tot op vloerniveau geplaatst worden zullen de vloeren rechtstreeks aansluiten tegen ramen.

#### 4. Timmer- en Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen hebben een deurblad uit volspaan met een brandweerstand van 1/2 uur en zijn voorzien van een deurtrekker aan de buitenzijde, een deurkruk aan de binnenzijde, een cilinderslot met driepuntsluiting en een spionnetje.

Voor het geheel, inclusief de ondergrondse berging, zal een sleutelplan opgemaakt worden door een gespecialiseerde firma. Dit heeft als doel het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te optimaliseren.

Alle binnendeuren bestaan uit vlakke deurbladen van het type schilderdeuren uit tubespaan, opgehangen aan aluminium paumelles en uitgerust met een kruk en sleutelplaat. Slot met dag- en nachtschoot. Alle deuromlijstingen zijn in te schilderen hout, multiplex of MDF.

In de appartementen waar op plan een glazen binnendeur is voorzien, tussen de inkomhal en leefruimte, wordt deze voorzien (in helder glas) tot plafondhoogte of volgens afmetingen die op plan zijn aangeduid

**Eventueel bijkomende schuifdeuren, ingebouwde kasten of ander meubilair of inrichting werden op de plannen ten indicatieve titel aangeduid en zijn optioneel.**

#### 5. Keuken

De keuze van keukenmeubilair en -toestellen dient te geschieden in de toonzaal bij de door de projectontwikkelaar aangeduide erkende leverancier. De keukeninstallatie maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenleverancier en naar de wensen van de klant, te bespreken en te bekijken in de toonzaal.

De keukens zijn volledig uitgerust met volgende elektrische en geïntegreerde toestellen van een gerenommeerd merk, SIEMENS of gelijkwaardig:

- een koelkast met diepvriesvak,
- een multifunctionele oven,
- een magnetron (microgolf), of een combi-oven,
- een vaatwasmachine,
- een vitro-keramische kookplaat 58 cm,
- een ingebouwde telescopische dampkap met koolstoffilter,
- een spoeltafel 1½ + verlek in inox met een keramische ééngreepsmengkraan in chroom.
- een afvallemmer 2x10L

De budgetten (particuliere handelswaarde incl. BTW) en beschrijving van de keuken voorzien voor de verschillende appartementen zijn opgenomen in een aparte bijlage.

Deze budgetten zijn inclusief plaatsing door de keukenleverancier.

Voor meer details per appartement wordt er verwezen naar de detailplannen van de keukenleverancier.

De meerprijs van een bepaalde keuze is ten laste van de koper. Eventuele minprijs wordt niet verrekend.

## 6. Sanitaire installatie

De volledige installatie wordt conform de voorschriften van de water-leverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

De waterleverende maatschappij (De Watergroep) plaatst de hoofdteller in het gemeenschappelijke meterlokaal. Van hieruit vertrekt de aannemer met een waterleiding in aangepaste diameter naar de diverse appartementen, via de voorziene leidingschachten. Elk appartement heeft zijn eigen afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter.

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in kunststofbuis. Alle afvoerbuizen worden uitgevoerd in PVC, PE of gelijkwaardig, bestand tegen hoge temperaturen, in aangepaste diameters en voorzien van alle nodige reukafsnijders, ontluchters en hulpstukken.

Voor de warmwaterbereiding verwijzen wij naar de beschrijving van de centrale verwarming.

De aansluitpunten voor sanitaire toestellen, zijn voorzien zoals getekend op de plannen in bijlage. Naast de sanitaire leidingen zijn ook de sanitaire toestellen en het badkamermeubilair (kastjes onder de lavabo's) voorzien. De klant kan deze opstelling en de keuze van de toestellen desgewenst wijzigen (indien dit mogelijk is naar afvoer- en aanvoerleidingen).

Voor meer details per appartement wordt er verwezen naar de detailplannen van de badkamer-opstellingen in de toonzaal bij de door de projectontwikkelaar aangeduide erkende leverancier.

Volgende toestellen worden voorzien. Zie verkoopsplan.

De budgetten (particuliere handelswaarde incl. BTW) voorzien voor de verschillende appartementen zijn opgenomen in een aparte bijlage.

De keuze dient te gebeuren in de door de projectontwikkelaar aangeduide toonzaal. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen of indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden aangebracht, zal de meerkost aan de koper doorgerekend worden.

Bijkomend wordt er een toevoer en afvoer van water voor een wasmachine voorzien. De eventuele droogkast wordt verondersteld te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

Ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt er in de kelderverdieping een uitgietskaf en koudwaterkraan voorzien.

## 7. Centrale verwarming

Het gehele appartement wordt uitgerust met vloerverwarming dewelke per zone wordt ingesteld.

De warmteverliesberekening wordt uitgevoerd op basis van de norm NBN B62-003. Volgende minimum temperaturen worden gegarandeerd bij een buitentemperatuur van  $-8^{\circ}\text{C}$ :

- living en (open) keuken:  $22^{\circ}\text{C}$
- badkamer(s):  $24^{\circ}\text{C}$
- slaapkamer(s):  $20^{\circ}\text{C}$
- overige ruimten (inkom, nachthal, berging, toilet, enz...):  $16^{\circ}\text{C}$  tot  $18^{\circ}\text{C}$

De sturing van de verwarming en geothermische warmtepomp geschiedt door de elektronische klokthermostaat in de leefruimte. Bijkomend kunnen er thermostaten en/of voelers voorzien in de badkamer en elke individuele slaapkamer. Deze thermostaten of voelers sturen de kleppen van de collector open of dicht naargelang de ingestelde temperaturen in deze ruimtes. De werkelijke temperatuur in deze ruimtes is afhankelijk van de ingestelde temperatuur van de hoofdthermostaat die zich in de leefruimte bevindt.

Een individuele geothermische warmtepomp, die gevoed wordt door een geothermisch BEO-veld, zorgt zowel voor de verwarming als het sanitair warm water.

Via deze warmtepomp kan de volledige ruimte ook passief gekoeld worden (in de zomer) vanaf een vooringestelde buitentemperatuur.

## 8. Ventilatie

De ventilatie in appartementen is voorzien volgens NBN D50-001, systeem D met  $\text{CO}_2$  meting in de leefruimte en hoofdslaapkamer. De afzuigpunten en hun respectievelijke debieten worden berekend volgens de vigerende Belgische normen.

De keuken wordt geventileerd door middel van een telescopische dampkap met actieve koolfilter. Deze dampkap maakt deel uit van de keuken (art. 5 hierboven)

Het verluchtingssysteem mag geenszins gebruikt worden ter vervanging van de dampkap noch mag de dampkap hierop aangesloten worden.

## 9. Elektrische voorzieningen

De elektrische inrichting wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI, inbegrepen de keuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

Schakelaars en stopcontactdozen zijn van het merk Niko of gelijkwaardig, wit. In de lokalen die niet bepleisterd worden, worden ze in opbouw geplaatst.

De gemeenschappelijke delen worden gevoed door een meter die samen met het zekeringenbord geplaatst wordt in de kelder. Van daaruit vertrekken alle kabels voor de verschillende verlichtingskringen en een voedingskabel naar de lift(en) en de poorten.

Alle gemeenschappelijke delen worden door de projectontwikkelaar voorzien van verlichtingsarmaturen, alsook de wettelijke noodverlichting.

Binnen de privatieven wordt de installatie opgeleverd zonder luchters, armaturen of lampen, behalve het armatuur op de terrassen.

In de gemeenschappelijke delen zijn alle verlichtingspunten geschakeld via minuterie, schakelaars en/of aanwezigheidsdetectie.

Voor de appartementen is een videofooninstallatie voorzien, bestaande uit één binnenpost per appartement en één buitenpost in de gemeenschappelijke inkomhal, die gekoppeld is aan het elektrisch slot van de buitendeur.

Aan de inkomdeur van elk appartement is een tweede beldrukknop voorzien. (video- of parlofooninstallatie kan mits meerprijs bekomen worden).

Elk appartement wordt voorzien van lichtpunten en schakelaars conform het elektrisch schema in bijlage.

De voorzieningen in keuken en badkamer zijn ook indicatief voorzien. De juiste uitrusting wordt opgenomen in de respectievelijke keuken- en badkamerplannen, overeenkomstig de keuzes van de koper.

Als leidraad worden volgende zaken voorzien op genoemde plannen. Op de verkoopplannen worden de juiste aantallen opgenomen.

- verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaar

- in de leefruimte:

- 2 centrale plafondlichtpunten met 2 schakelaars enkele of dubbele richting
- 6 dubbele stopcontact op plintheogte
- 1 aansluitpunt voor kabel distributie (coax)+ UTP
- 1 aansluitpunt voor telefoon/
- 1 aansluitpunt voor de thermostaat van de cv-installatie
- 1 stopcontact voor aansluiting elektrische open haard
- 1 binnenpost van de videofooninstallatie voor algemene ingang op gelijkvloers + (bel / videofoon) private inkomdeur

- in de keuken:

- 1 centraal plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 voeding voor aansluiting van de verlichting onder de bovenkasten
- 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
- 1 voeding voor de dampkap
- 1 aansluitpunt voor de kookplaten
- 1 aansluitpunt voor de oven
- 1 aansluitpunt voor microgolfoven

- in de inkomhal:

- 1 centraal plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte

- in de berging:

- 1 centraal plafondlichtpunt met schakelaar
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 stopcontact naast de deur op plintheogte
- 1 stopcontact aan het verdeelbord elektriciteit voor een modem internet

- in het toilet:

1 centraal lichtpunt met schakelaar

- in de nachthal:

1 centraal plafondlichtpunt met 2 schakelaars dubbele richting

1 stopcontact op plinthoogte

- in de slaapkamer (per slaapkamer):

1 centraal plafondlichtpunt met 2 schakelaars dubbele richting

3 dubbele stopcontacten

- extra in de ouderslaapkamer:

1 aansluiting voor kabeldistributie (coax)+ UTP

1 aansluitpunt voor telefoon/

- in de badkamer:

1 centraal plafondlichtpunt met schakelaar

1 voeding voor het lichtpunt boven de spiegel

1 dubbel stopcontact naast de lavabo's

- terrassen van de appartementen

1 lichtpunt inclusief armatuur met schakelaar per terras

-Extra op het hoofdterras

1 stopcontact

privatieve berging in de kelder.

- in de privatieve kelderberging

1 centraal plafondlichtpunt met schakelaar

1 stopcontact

## 10. Lift

De projectontwikkelaar voorziet een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de nieuwe Europese normering voor 6 à 8 personen, met stopplaatsen op kelderniveau, gelijkvloers en alle bovengrondse verdiepingen, waar inkomdeuren van appartementen op uitgeven.

De kooi wordt bekleed met een duurzame afwerking en voorzien van automatisch sluitende schuifdeuren.

De installateur van de lift levert een waarborg van één jaar, te rekenen vanaf de dag van de aanvaarding van de lift door de projectontwikkelaar.

De lift wordt uitgerust met een tele-bewakingssysteem, waardoor deze permanent in bewaking kan genomen worden en waarbij er onmiddellijk contact gelegd kan worden met een centrale dispatching in geval van panne.

## 11. Brandbeveiliging

Op het gebied van brandbeveiliging worden alle wettelijke voorschriften gevolgd, zoals deuren met bepaalde brandweerstand, muurhaspels en/of brandblusapparaten, noodverlichting, rookkoepel, pictogrammen, enz...



De uitvoering is volgens de geldende en opgelegde voorschriften op het ogenblik van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

### 12. Schilderwerken

In de gemeenschappelijke delen worden alle muren en plafonds van de inkom- lifthal geschilderd met twee verflagen op waterbasis. De kleur wordt bepaald in overleg met de leidende architect. De toegangsdeuren van de appartementen worden tevens geschilderd aan de zijde van de traphal.

In de kelderverdieping en binnen de privatieven zijn geen schilderwerken voorzien, behalve de deuren van de kelderbergingen die in dezelfde kleur zullen worden geschilderd indien vereist.

Bepaalde schilderwerken kunnen tot ongeveer twaalf maanden na de voorlopige oplevering gebeuren om beschadigingen tijdens de verhuis van de eerste kopers zoveel mogelijk te beperken. Het achterblijven van de schilderwerken kan een voorlopige oplevering niet verhinderen.

### 13. Omgevingswerken

De gemeenschappelijke buitenruimte van het terrein zal worden voorzien van een doordachte, gevarieerde groenaanleg, conform het algemeen plan en de inzichten van de leidende architect en landschapsarchitect.

Ook de nodige verhardingen worden voorzien.

De aanplantingen gebeuren op het einde van de werken, rekening houdend met het plantseizoen. Het achterblijven van beplanting kan een voorlopige oplevering niet verhinderen.

Voor eventuele tuinen en/of groendaken die zich bevinden boven de parkeergarage of het commerciële gelijkvloers zijn er beperkingen qua keuze van aanplanting om te vermijden dat de dakdichting wordt aangetast door de wortels. Deze groenzones worden door de projectontwikkelaar aangeplant.

### 14. Afwerking gemeenschappelijke inkomhal

Het inkomgedeelte bevat een bellenbord met videofooninstallatie en brievenbussen (waar de plaatsing van de brievenbussen zal gebeuren, wordt mede bepaald door de gemeente en de Post) ; dit alles geïntegreerd in een geheel.

De brievenbussen worden aangebracht volgens de vereisten van de Belgische Post en kunnen zich hierdoor ook buiten bevinden.

Zij hebben elk een inwerpopening en een met sleutel bedienbare uitneemopening.

De vorm en kleur worden voorzien in een kleur die past bij het geheel van de afwerking van het inkomgeheel.

De brievenbussen en het bellenbord worden voorzien van naamplaathouders.

In de inkomhal wordt een verlichtingsarmatuur voorzien die gestuurd wordt door een minuterie en/of bewegingsdetector.

### 15. Sleutels

Per appartement en per commercieel pand worden, nadat de administratieve voorwaarden zijn vervuld, standaard volgende sleutels overhandigd:

- 3 sleutels voor de gemeenschappelijke inkomdeur/ privatieve inkomdeur/ sleutel voor de ondergrondse berging –volgens sleutelplan.
- 2 sleutels voor de brievenbus.
- 1 sleutel per binnendeur die voorzien is van een slot.
- 2 afstandsbedieningen voor de gemeenschappelijke garagepoort per ondergrondse autostaanplaats.

Per commercieel pand kunnen er extra sleutels worden voorzien, ten behoeve van het personeel, nadat de administratieve voorwaarden zijn vervuld.

## **Hoofdstuk III - Algemene en administratieve bepalingen**

### 1. Lastenboeken en plannen

De kwaliteit en het concept van het gebouw liggen vast. De projectontwikkelaar en/of de architect kan echter te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

Voor wat betreft de mogelijke afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter illustratief en 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- en/of technische redenen.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter. 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 kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als 'circa' maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De secties en plaatsing der kolommen en balken in de ondergrondse ruimte worden bepaald door de raadgevende Ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De gevels worden integraal meegerekend.

### 2. Veiligheidscoördinator en technische studies

De projectontwikkelaar stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerp fase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

Betreffende stabiliteit wordt de studie en het toezicht uitgevoerd aan het hiervoor vermelde ingenieursbureau (V2S).

### 3. Verzekering- & risico - overdracht

De projectontwikkelaar zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz ...

Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars, na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privaatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

#### 4. Tienjarige aansprakelijkheid

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

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is, tenzij het problemen betreft in verband met de stabiliteit van het gebouw.

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

#### 5. Erelloon van de architect - coördinatiekosten - administratiekosten

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle decoratiewerken (schilderwerken, confectie, enz...) of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

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 tussenkomst van aangestelden door de kopers zijn ten laste van de koper.

#### 6. Nutsvoorzieningen

De projectontwikkelaar organiseert op kosten van de koper de aansluiting van water, elektriciteit, riolering, eventueel gas, kabel distributie, telefonie, netuitbreiding, herstelling stoepen, enz...

De individuele tellers worden geplaatst in het meterlokaal in de kelder.

De aansluiting van water zal naargelang de lokale situatie gebeuren met individuele aansluitingen per privaatief en één voor de gemene delen of één hoofdaansluiting voor het hele gebouw. In het laatste geval zorgt de projectontwikkelaar voor het plaatsen van tussentellers.

De projectontwikkelaar zorgt voor de bekabeling van kabel distributie en telefoon, vertrekkend vanuit de kelder.

Alle abonnementsaanvragen voor kabel-TV en telefoon zullen gebeuren door de kopers, eventueel in samenspraak met de projectontwikkelaar. De aanvragen voor gemeenschappelijke water- en elektriciteitsaansluiting en de telefoonaansluiting in de liften gebeuren door de projectontwikkelaar op naam van en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-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 voldoen, op voorlegging van een factuur.

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

### 7. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de projectontwikkelaar in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is der halve verplicht binnen een termijn van veertien kalenderdagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de projectontwikkelaar tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte goed.

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

De projectontwikkelaar 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 projectontwikkelaar meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de projectontwikkelaar in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, in gevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz.

Alle in dit lastenboek vermelde eenheidsprijzen van de afwerking omvatten de kleinhandelswaarden van het materiaal, inclusief de plaatsing (inbegrepen in de prijs van het appartement) en inclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kleinhandelswaarde" of "handelswaarde" dient te worden verstaan de particuliere prijs geafficheerd in de toonzalen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene en/of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen.

Noch de projectontwikkelaar, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld.

De projectontwikkelaar is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door eventueel te vroegtijdig uitgevoerde schilder- en/of behangwerken door de kopers.

### 8. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan onderhavig lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de projectontwikkelaar hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene kleinhandelswaarde

valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden, dit in functie van eventuele specifieke plaatsingskosten of dergelijke.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt. Wijzigingen op verzoek van de koper die het uitwendige van gebouwen of de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet toegestaan.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering.

De koper kiest uit een aantal materialen of types die binnen de budgetten van het standaardpakket door de projectontwikkelaar worden aangeboden. Keuzes geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt.

De koper wordt begeleid door de aankoopbegeleider.

Niet gebruikte budgetten kunnen niet worden overgedragen naar andere posten en zijn aldus niet recupereerbaar.

Bij meerwerken of wanneer de voorziene budgetten overschreden worden, is dit onderwerp van verrekeningen. Verrekeningen in meer gebeuren op basis van kleinhandelswaarden en worden contractueel rechtstreeks met de aannemer of de promotor vastgelegd.

Minprijzen worden niet verrekend.

Indien de koper, zonder medeweten van de projectontwikkelaar, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed voor de voorlopige oplevering, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen.

De projectontwikkelaar wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheden en garanties ten opzichte van de koper 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.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de projectontwikkelaar, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot.

Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit lastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in onderhavig verkoopslastenboek genoteerd werd en door de projectontwikkelaar ondertekend.

### 9. 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 een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.



Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in ieder geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De projectontwikkelaar wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

## 10. Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

### 11. Verplichtingen der partijen

1. Wat de projectontwikkelaar betreft: de projectontwikkelaar is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-Verbaal van voorlopige oplevering.

2. De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en bij de voorlopige oplevering de volledige prijs te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

3. De koper kan het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de projectontwikkelaar hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van de woning of het appartement wordt een PV van oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen. Slechts na het ondertekenen van voormeld PV en de volledige betaling van alle verschuldigde bedragen worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

### 12. Opkuis

Tijdens de werken en net voor de voorlopige oplevering zorgt de projectontwikkelaar voor de opkuis van de op te leveren entiteit(en). Deze opkuis beperkt zich tot het afvoeren van alle afvalmaterialen en grof stof. Een grondige opkuis is ten laste van de koper.

### 13. Handelsruimten gelijkvloers en parkeerplaatsen gelijkvloers

De handelsruimten op het gelijkvloers worden RUWBOUW-WINDDICHT opgeleverd. Als RUWBOUW-WINDDICHT wordt hier regen- en waterdichte toestand begrepen, zijnde ruwbouw/dak en buitenschrijnwerk.

In deze ruimtes zullen ook alle leidingen geplaatst worden die nodig zijn voor de bovenliggende appartementen en eventuele regenafvoeren, deze zijn indicatief op het plan aangeduid.

Het afkassen van deze leidingen vallen ten laste van de koper van het gelijkvloers.

De koper van het gelijkvloers verbindt zich om alle installaties en afwerkingen conform uit te voeren met de vigerende EPB regelgeving en de algemeen geldende normeringen (o.a. akoestiek, ....)

#### 14. Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten (ereloon notaris, BTW op ereloon, aktekosten, FMA, dossierkosten), het aandeel van de koper in de kosten van de basisakte, de btw op de constructiewaarde van het privaatief en de bouw- en overheidstaksen.
- Kosten van eventuele hypothecaire lening.
- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld.
- De eventuele wijzigingen en meerwerken op verzoek van de koper
- Eventuele andere taksen, opgelegd door derden.
- De definitieve aansluitingskosten en eventuele studiekosten van water, elektriciteit, telefoon, kabel- TV en riolering en aanhorige werken en coördinatie van deze werken opgelegd door de nutsmaatschappijen.
- Geen enkel meubel of inbouwkast zal voorzien zijn met uitzondering van de meubels en inbouwkasten die in deze korte technische omschrijving worden beschreven (keuken, badkamer).
- De eventuele kosten voor versnelde droging van dekvloer of pleisterwerk (verwarming/bouwdrogers) van de privélokalen van de koper voor de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming of droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen en de uitvoering van de werken mogelijk te maken.

#### 15. Betalingen

De verkoopprijs is betaalbaar als volgt:

- bij het tekenen van deze overeenkomst wordt er een voorschot betaald van ..... EUR, met name 5% van de totale prijs. Dit bedrag wordt betaald via overschrijving ten belope van ..... EUR van de rekening ..... bij de bankinstelling ..... op naam van .....<sup>1</sup>
- bij het verlijden van de notariële akte wordt een som betaald die, na aftrek van het voorschot, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken, volgens een aan de akte gehechte goedkeuring van de architect; de betaling van deze som zal gebeuren door middel van overschrijving of cheque via het rekeningnummer ..... bij de bankinstelling ..... op naam van .....
- na het verlijden van de notariële akte, is het saldo van de prijs van de constructies betaalbaar volgens de vooruitgang der werken en in volgende schijven:
 

▪ 1ste schijf: bij uitvoering werfinrichting	5%
▪ 2de schijf: voltooiing funderingsplaat :	10%
▪ 3de schijf: voltooiing keldermuren :	5%
▪ 4de schijf: voltooiing plaat gelijkvloers :	10%
▪ 5de schijf: voltooiing plaat 1 <sup>ste</sup> verdieping :	10%
▪ 6de schijf: voltooiing plaat 2 <sup>de</sup> verdieping :	10%
▪ 7de schijf: voltooiing dakwerken :	10%

<sup>1</sup> De verkoopovereenkomst moet het of de nummer(s) van de financiële rekeningen vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgemaakt, evenals de identiteit van de houders van die rekeningen.

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ 8ste schijf: na plaatsen ramen :                     | 10% |
| ▪ 9de schijf: na plaatsing pleisterwerk :              | 10% |
| ▪ 10de schijf: na uitvoering van vloeren en wandtegels | 10% |
| ▪ 11de schijf: na plaatsing van keukens en badkamers : | 5%  |
| ▪ 12de schijf: bij voorlopige oplevering               | 5%  |
- 
- Garage en Bergingen:
    - 30% voltooiing grondwerken
    - 35% voltooiing kelderplaat
    - 30 % voltooiing afdek kelder
    - 5% voorlopige oplevering van het betreffende privaatief

#### 16. Hiërarchie van de documenten:

Ingeval van tegenspraak tussen onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

- Basisakte
- Notariële aankoopakte
- Onderhandse verkoopovereenkomst
- Verkooplastenboek
- Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

#### 17. Slotbepalingen

Dit verkooplastenboek bevat 21 genummerde pagina's, bestaande uit hoofdstuk I, II en III en maakt integraal deel uit van de aankoop/verkoop belofte. De hier beschreven werken hebben voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in zoveel exemplaren opgemaakt als er partijen zijn en ondertekend door de koper en de projectontwikkelaar/verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld en bijhorende aankoop/verkoop belofte.

Opgemaakt te ..... Datum:.....

"Gelezen en goedgekeurd"  
De koper

"Gelezen en goedgekeurd"  
De verkoper