

Residentie Logen te Geel

Verkooplastenboek
Logen Geel



Bouwplaats: Logen 64, 2440 Geel

Architect ontwerp : Noest Architecten
Architect uitvoering : Noest Architecten

Bouwen van 6 nieuwbouw appartementen

Hoofdstuk 1.: Algemeenheden

Hoofdstuk 2.: Algemene Bouwwerken

Artikel 2.1.: Funderingswerken

Artikel 2.2.: Bovengrondse bouwwerken

- 2.2.1. Draagstructuur:
- 2.2.2. Gevels en gevelbekledingen
- 2.2.3. Dakwerken
- 2.2.4. Buitenschrijnwerk
- 2.2.5. Binnenwanden
- 2.2.6. Vloeren
- 2.2.7. Plafonds
- 2.2.8. Verluchtingskanalen
- 2.2.9. Brievenbussen

Artikel 2.3.: Afwerking

- 2.3.1. Binnenschrijnwerk
- 2.3.2. Keuken
- 2.3.3. Vloer- en wandafwerking
- 2.3.4. Raamtabletten
- 2.3.5. Schilderwerken

Artikel 2.4.: Technieken

- 2.4.1. Verwarmingsinstallatie
- 2.4.2. Sanitaire installatie
- 2.4.3. Elektrische installatie

Artikel 2.5.: Tuinaanleg

- 2.5.1. Inrit
- 2.5.2. Terrassen
- 2.5.3. Groen en beplanting

Hoofdstuk 3.: Algemene bepalingen

Hoofdstuk 1.: Algemeenheden

Project Logen 64, betreft het bouwen van 6 ecologische nieuwbouwappartementen nabij het centrum van Geel, bestaande uit een gelijkvloers, eerste en tweede verdieping en een dakverdieping. Op een uitzonderlijk goede locatie.

Elk appartement beschikt over een terras of tuin. De volledige achtergevel is opengewerkt zodat er een optimale verbinding is met het terras of de tuin.

Het project wordt gebouwd in een moderne, tijdloze stijl. Een hoogwaardige en klassevolle afwerking wordt geboden. De appartementen hebben elk de mogelijkheid tot aankoop van een overdekte auto-parkeerplaats. Er is ook een gemeenschappelijke fietsen- en een niet afsluitbare afvalberging.

Ieder appartement is voorzien van een ruime open leefruimte, inkomhal, een toilet, functionele berging, 1 of 2 slaapkamers en een badkamer.

Standaard wordt vloerverwarming geboden alsook een ventilatiesysteem type D.

BIJNA-ENERGIENEUTRAAL BOUWEN (BEN), BIO-BASED

Duurzaam is de toekomst, en wij zijn er klaar voor! De nieuwbouwappartementen zijn zowel op materiaalgebruik, constructiewijze als op energiescore erg duurzaam ontwikkeld.

Er wordt dan ook zoveel mogelijk gewerkt met materialen met een zo beperkt mogelijke milieu-impact (BIO-based) maar ook herbruikbaarheid van de gebruikte materialen/elementen wordt zoveel mogelijk nagestreefd.

Bouwen volgens de BEN-principes (BEN staat voor Bijna EnergieNeutraal) is vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwappartementen in Vlaanderen, zelfs in heel Europa. BEN-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie. (Koeling wordt enkel in optie voorzien indien door kopers gewenst.)

Een BEN- appartement dient te voldoen aan verschillende eisen. Het E-peil van onze appartementen is lager of gelijk aan E30. Ook de netto-energiebehoefte voor verwarming, risico op oververhitting en de ventilatie worden afgestemd op de specifieke BEN-eisen.

De appartementen zijn losgekoppeld van fossiele brandstofnetwerken en worden gevoed door zonnepanelen en een luchtwarmtepomp.

De investering in een appartement met energiebesparende maatregelen en groene energie betaalt zichzelf terug door een lage energiefactuur.

Bovendien verwerft u een 'Future Proof' – appartement dewelke bij latere doorverkoop

waardevast zal blijken dit in tegenstelling met gebouwen opgebouwd met traditionele en minder duurzame materialen.

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning, maar tevens ook volgens de eisen voor BEN-gebouwen.

Hoofdstuk 2.: Algemene Bouwwerken

Artikel 2.1.: Funderingswerken

De grondwerken zullen uitgevoerd worden tot de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de funderingsstudie. De uitgravingen voor de funderingen moeten te pas geschieden volgens de vorm en de diepte van de plannen.

Na het bouwrijp maken van het terrein worden de graafwerken uitgevoerd voor het maken van de glasgranulaat-funderingen en rioleringen. Indien nodig wordt, alvorens aan te vangen met de grondwerken, een bronbemaling voorzien om de grondwaterstand op te bouwsite te verlagen.

Het gebouw draagt op een gewapende fundering in beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en die in overeenstemming met de berekeningen van het studie bureau worden uitgevoerd. Een aardingslus wordt voorzien volgens de terzake geldende voorschriften.

De gewapende funderingsplaat zal uitgevoerd worden in een gepolierde zichtbeton die als afgewerkte vloer zal dienen. De vloerverwarming, elektriciteit, en sanitaire toevoerleidingen zijn mee ingewerkt in deze vloer. Lichte haarscheuren in de betonnen vloeren, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd.

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC buizen met een diameter die is voorzien om het debiet van diverse afvalwaters af te voeren. De riolering wordt geïnstalleerd volgens de gemeentelijke bepalingen.

Artikel 2.2.: Bovengrondse bouwwerken

2.2.1. Draagstructuur:

De structuur van het gebouw wordt opgetrokken uit een gelamineerde paal –en balk houten constructie. Deze structuur is van nature voldoende esthetisch om in het zicht te blijven, waar technische noodzakelijk wordt deze ingepakt met een gipskartonnen beplating.

2.2.2. Gevels en gevelbekledingen:

De gevelconstructie bestaat uit een gelamelleerde kolommen en balkenstructuur opgevuld met een isolatie volgens EPB waarde met dikte 12cm. Aan de buitenzijde wordt er bekleed met hoogwaardige waterbestendige isolatie-elementen van 12 cm dikte, bestaande uit houtvezel isolatieplaten type Steico Universal Dry of gelijkwaardig. Voor de verder afwerking

van de gevel wordt gewerkt met steenstrips verlijmd volgens de methodiek van het een Eter-Backer HD damp-opensysteem.

2.2.3. Dakwerken

Het hellende dak wordt opgebouwd uit geprefabriceerde sandwichpanelen met een sterk isolerende kern in houtwol. Voor de binnenplaat is er gekozen voor een houtafwerking dat in het zicht kan blijven waardoor hij niet alleen verstevigend werkt maar ook als afwerking dient. De buitenzijde van de sandwichpanelen zijn voorzien van een waterafstotend onderdak waarop een dakafwerking met zwarte tegelpannen geplaatst wordt.

Het platte dak aan de achterzijde wordt afgewerkt met een gekleefde EPDM dakdichting. De waterdichtheid van de dakbedekking heeft minimum een 10-jarige garantie. Dit dak is geïsoleerd met EPS-platen in helling.

De dakwaterafvoeren aan de buitengevel worden vervaardigd uit zink, PVC of gelijkwaardig. De afvoeren worden met tapstukken en draadbolroosters afgewerkt.

2.2.3a Terrassen

De terrassen worden afgewerkt met een éénvoudig recycleerbare EPDM-dakdichting en tegels op tegel dragers of gelijkwaardig. De balustrades van de terrassen worden vervaardigd uit een gegalvaniseerd staal of aluminium profielwerk het welke zwart wordt gelakt mogelijks gecombineerd met glas.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de terrastegels, afmeting 60/60cm met een particuliere handelswaarde van 32€/m² excl. BTW, te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

Afwijkingen van het formaat zullen ook een invloed hebben op de plaatsingsprijs.

De tegelkeuze dient door de koper gemaakt te worden binnen de gestelde timing van de aannemer/promotor. De prijzen op moment van afroep door de aannemer/promotor zijn bepalend voor de verrekening.

2.2.4. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in de kleur RAL9005 dewelke wordt bepaald door de architect. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van isolerende beglazing en het nodige standaard beslag.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een sterk thermisch isolerende beglazing met Ug-waarde minimum 1,1W/m²K, conform de EPB & BEN-vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. Extra zonwering in de vorm van screens of zonnluifels is niet voorzien. Veiligheidsbeglazing wordt voorzien volgens de norm NBN S23-002.

De inkomdeur van het appartementsgebouw wordt voorzien van een elegante zwarte deurkruk.

2.2.5. Binnenwanden

De draagstructuur die de binnenwanden vormen worden akoestisch geïsoleerd met minerale isolatie en afgewerkt met gipskartonbeplating. Daar waar nodig worden er extra

verstevigingen in de wand aangebracht. De wanden worden standaard geplamuurd afgewerkt volgens de F2a norm (=klaar voor opstart schilderwerken = niet schilderklaar).

2.2.6. Vloeren

De verdiepingsvloer wordt opgebouwd uit een akoestisch ontkoppelende EPS-isolatie of Thermogran, waarop een chape met vloerverwarming komt.

2.2.7. Plafonds

De constructieve plafonds en hun balkenlagen zijn in zichtkwaliteit hout uitgevoerd en worden standaard ook in het zicht gelaten. Daar waar de verluchtungskanalen en/of andere technische leidingen passeren zal bijkomend een gipskarton plafond voorzien worden. De zichtbare houtstructuur is standaard onbehandeld tenzij waar dit noodzakelijk is voor de brandeisen.

2.2.8. Verluchtungskanalen

Het gebouw is voorzien van ventilatiesysteem D, mechanische toevoer en mechanische afvoer. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en de nachthal achter een voorzetwand of het vals plafond. De zogenaamde "natte" of ingesloten lokalen zoals badkamer en toilet worden verlucht door middel van speciale daartoe ontworpen kanalen.

Voor de afvoer van de dampkap wordt een regeneratie dampkap voorzien (omwille van EPB-vereisten, dit betekent geen "open aansluiting door de gevel naar buiten" maar reiniging via koolstoffilter).

2.2.9. Brievenbussen

De brievenbussen worden in/uitpandig uitgevoerd. De brievenbussen worden aangebracht volgens de voorschriften van de post.

De belinrichting van de appartementen bestaat uit een videofoon-systeem voor het elektrisch openen van de voordeur van de inkomhal.

Artikel 2.3.: Afwerking

2.3.1. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren (handelswaarde 280€/deur incl plaatsing incl. BTW) zijn te schilderen kwaliteitsdeuren (tubespaan), geplaatst in een houten deuroplijsting en voorzien van een aluminium beslag.

Gordijnkasten zijn standaard niet voorzien.

Ingemaakte kasten en luiken zijn standaard niet voorzien.

2.3.2. Keuken

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen (leveren en plaatsen) met kasten en elektrische toestellen met een handelswaarde van EUR 7.000 incl. BTW. De keuken is voorzien van een koelkast, een dampkap, een kookplaat, een vaatwasser, een microgolfoven en een spoelbak met mengkraan.

2.3.3. Vloer- en wandafwerking

Gelijkvloers vloer:

De vloer wordt uitgevoerd in een gepolierde polybeton met zichtkwaliteit. Deze vloer wordt voor de oplevering nog eens extra gepolijst en behandeld. Bij de wanden waar er gipskarton als afwerking komt, worden er plinten in overschilderbare MDF voorzien. De polybeton kan haarscheurtjes en kleurpatronen vertonen, zonder afbreuk te doen aan de functionele eigenschappen.

Verdiepings- en zoldervloer:

Voor de vloerafwerking van de verdiepingsvloeren kan er door de koper gekozen worden voor tegels, laminaat of andere soepele vloerbekledingen bij een door de bouwheer aangestelde handelaar.

In de basisprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels, afmeting 45/45cm met een particuliere handelswaarde te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal: van 35€/m² incl. BTW. Eventuele keramische plinten zijn bij te betalen.

Afwijkingen van het formaat zullen ook een invloed hebben op de plaatsingsprijs.

De tegelkeuze dient door de koper gemaakt te worden binnen de gestelde timing van de aannemer/promotor. De prijzen op moment van afroep door de aannemer/promotor zijn bepalend voor de verrekening.

Badkamerafwerking:

De vloer van de badkamer, als de wanden van de douche tot een hoogte van 2 meter, zijn voorzien dan een keramische tegel.

2.3.4. Raamtabletten

De meeste ramen sluiten aan op de vloerafwerking. Enkel ter hoogte van aansluiting van de terrassen is er mogelijks een raamtablet te voorzien.

2.3.5. Schilderwerken.

Schilderwerken zijn standaard niet inbegrepen in de basisprijs.

Alle wanden worden niet schilderklar afgewerkt en kunnen nadien door de kopers naar eigen wens van kleur en structuur geschilderd worden. Het schilderklar maken van de muren door middel van schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort tot de activiteiten van de schilder.

Elk nieuw gebouw heeft een zettingsperiode. Het is daarom aangeraden schilderwerken niet onmiddellijk na plaatsing van de constructie uit te voeren, maar hier enkele maanden mee te wachten.

De krimp- en zettingsscheuren, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren en plafonds), is geen reden tot

uitstel van betaling en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect.

Artikel 2.4.: Technieken

Indien er tijdig wijzigingen aan de basisopstelling worden gevraagd dient men rekening te houden met eventuele kostenverrekeningen. Dergelijke wijzigingen dienen tijdig gemeld te worden. De keuze dient door de koper gemaakt te worden binnen de gestelde timing van de aannemer/promotor.

2.4.1. Verwarmingsinstallatie

De installatie is individueel en voorzien met een lucht-water warmtepomp.

Bepaalde koeling is mogelijk met dit systeem. Indien extra koeling gewenst is kan dit bekeken worden, hier zijn niet-inbegrepen kosten aan verbonden. De mogelijks negatieve invloed op het E en S-peil is niet de verantwoordelijkheid van de aannemer/promotor.

De verwarming in de appartementen geschiedt via vloerverwarming vertrekkende in verschillende kringen vanaf een collector.

De volledige centrale verwarmingsinrichting is berekend om bij een buitentemperatuur van -10° C de volgende gegarandeerde temperaturen te bereiken:

- Living: 22° C
- Keuken: 20° C
- Slaapkamers: 18° C
- Badkamer: 24° C

De vloerverwarming worden volgens studie van de installateur voorzien.

2.4.2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij.

De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in ALU-pex. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC.

Volgende aan- en afvoeren worden voorzien voor de appartementen:

- | | |
|---------|-------------------------------|
| Toilet: | 1 aansluiting KW toilet |
| | 1 afvoer toilet |
| | 1 aansluiting KW handenwasser |
| | 1 afvoer handenwasser |
| Keuken: | 1 aansluiting KW spoeltafel |
| | 1 aansluiting WW spoeltafel |
| | 1 afvoer spoeltafel |
| | 1 aansluiting KW vaatwasser |
| | 1 afvoer vaatwasser |

Berging:	1 aansluiting KW wasmachine (indien toepasselijk) 1 afvoer wasmachine
Badkamer:	1 aansluiting KW bad of douche 1 aansluiting WW bad of douche 1 aansluitingen KW / lavabo 1 aansluitingen WW / lavabo 1 afvoer bad of douche 1 afvoer lavabo
Tuin:	1 aansluiting KW tuinkraan (indien toepasselijk)

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de sanitaire toestellen van EUR 3.000 incl BTW (particuliere handelswaarde). Dit omvat de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen. De meubels en toestellen ingetekend op de architectuurplannen zijn louter informatief en niet bindend. De hier op af te stemmen voorzieningen van elektriciteit en sanitair zijn opgenomen volgens de detail weergave in hoofdstuk 2.4.2. en 2.4.3. in dit verkooplastenboek.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde installateur/groothandel de sanitaire toestellen kiezen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk.

Indien er gekozen wordt voor een inloopdouche moet dit bij keuze van de toestellen uitdrukkelijk gemeld worden aan de projectontwikkelaar zodanig dat de details uitvoerig besproken kunnen worden met de betrokken aannemers. Als er niet voldoende ruimte is in de hoogte voor het wegwerken van de sifon zal er geopteerd worden voor een inloopdouche met opstap.

De plaatsing en keuring gebeuren door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

Het is niet mogelijk om de installatie van bepaalde kraanwerk delen uit te stellen naar een latere fase, gezien dit het keuren van de binneninstallatie verhindert.

2.4.3. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de elektrische installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

Schakelaars:

De schakelaars zijn standaard van het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in witte kunststof. De schakelaars worden geplaatst op +/- 110cm boven de vloerpas.

Stopcontacten:

Deze zijn van het standaard van het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in standaard witte kunststof. De stopcontacten worden geplaatst op +/-30 cm boven de vloerpas. In de keuken worden ze geplaatst op +/-110 cm boven vloerpas.

Speciale voorzieningen:

Elke appartement heeft een eigen elektriciteitsmeter met dag- en nachttarief.

Differentieel schakelaars worden voorzien overeenkomstig het algemeen reglement op elektrische installaties. (AREI)

Telefoon/internet: er wordt voor alle appartementen individueel een telefoon- en internetaansluiting voorzien.

Radio- en TV distributie: er wordt per appartement een Radio/TV aansluiting voorzien in de woonkamer.

Volgende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden voorzien voor de appartementen:

Inkom:	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact
Toilet:	1 lichtpunt 1 schakelaar
Woonkamer:	2 lichtpunten met elk 1 schakelaar 3 dubbele stopcontacten TV- en telefoon voorziening Wachtbuis thermostaat
Terras of tuin:	1 lichtpunt
Keuken:	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 dubbel stopcontact 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact dampkap 1 stopcontact kookplaat 1 stopcontact vaatwasser
Slaapkamer 1:	1 lichtpunt 1 schakelaar 2 stopcontacten
Slaapkamer 2/3 : (indien toepasselijk.)	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact
Berging: (indien toepasselijk.)	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogmachine
Badkamer:	1 lichtpunt 1 schakelaar 2 stopcontacten

De meubels en toestellen ingetekend op de architectuurplannen zijn louter informatief en niet bindend. De hierop af te stemmen voorzieningen van elektriciteit en sanitair zijn opgenomen volgens de detail weergave in hoofdstuk 2.4.2. en 2.4.3. in dit verkooplastenboek.

2.4.4 Ventilatie:

Alle woonruimten worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type D welke continu verse lucht binnenbrengt. Deze wordt opgewarmd met de afvoelucht met een rendement tot 90%. Dit wil zeggen bijna geen energieverlies bij verluchting.

In alle vochtige ruimtes (keuken, badkamer, toilet en berging) wordt de lucht weggezogen in de living en slaapkamers ingeblazen.

De binnenkomende buitenlucht wordt automatisch ook gefilterd zodat u steeds een circulatie van gezonde, verse lucht heeft in uw appartement. Bij warme dagen zal de warmtewisselaar worden afgesloten zodat er enkel frisse lucht binnenkomt.

Wijzigingen in de elektrische-, verwarmingsinstallatie en/of ventilatiesysteem kunnen zowel doorgevoerd worden door desbetreffende installateur als door de ingenieur-technieken.

Artikel 2.5.: Tuinaanleg

2.5.1. Inrit:

De inrit zal voorzien worden in waterdoorlatende grasdals en/of combinatie kiezelverharding.

2.5.2. Terrassen:

Terrassen zijn aangeboden in optie. Dit om de koper vrij te laten zijn tuin groener of speelvriendelijker in te richten. Indien de koper wenst in te gaan op een terras in de tuin zal deze uitgevoerd worden in een tegelverharding op een gestabiliseerde onderlaag met 1.5% helling. De tegel heeft een maximale afmeting van 60x60cm en is minimaal 2cm dik.

De terrassen op de verdieping zullen uitgevoerd worden in tegels op tegeldragers met open voegen.

In beide opties zijn de tegels maximaal 60x60cm en minimaal 2cm dik met een handelswaarde van 32€/m² excl. BTW. Ook heeft het bovenoppervlak een ruwte van minimaal R11.

2.5.3. Afsluitingen :

De privatieve tuinen worden met zwarte teelaarde klaar gelegd ter beplanting. De beplanting gebeurt door de privatieve koper. De tuinen worden afgescheiden door zwarte metalen draadafsluiting.

Hoofdstuk 3.: Algemene bepalingen

1. De plannen van het gebouw dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en goedgekeurd door de bevoegde instanties. Ze zijn louter informatief en geven een algemeen beeld over het geheel. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Bij discrepanties tussen de plannen en lastenboek is steeds de meest voordelige voor de bouwheer van toepassing.

Lichte wijzigingen zijn mogelijk voor het wegwerken van technieken, stabiliteit van het gebouw, veiligheidsnormen, en andere opgelegde voorschriften.

2. Documentatie en stalen van alle hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de architect en/of bouwheer.

3. De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. Vóór het overhandigen van de sleutels aan de koper zal deze het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben. Door het betrekken of het verhuren van het appartement aanvaardt de koper de overname. Deze datum geldt als voorlopige oplevering en vanaf deze datum begint de termijn van 10 jarige verantwoordelijkheid.

4. Werfbezoek: De koper kan steeds aanvraag doen bij de verkoper, architect of bouwheer voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van één dezer personen. (veiligheid op de werf.)

De koper zal geen rechtstreekse bevelen geven en of opmerkingen maken op de werf. Dit dient uitsluitend te gebeuren aan de verkoper of architect.

Door de koper aangestelde externe aannemers kunnen pas op de werf worden toegestaan na de voorlopige oplevering.

5. De bouwheer heeft het recht bepaalde materialen te veranderen of bepaalde technische veranderingen door te voeren, zolang geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en het imago van de bouw.

6. Bewoners en kopers verklaren zich akkoord met het algemeen uitzicht, de kwaliteit en het imago van het gebouw te respecteren en geen decoratieve of andere zichtbare dingen aan te brengen die het imago van het gebouw zouden schaden. De bepalingen in het reglement van inwendige orde dienen dan ook stipt nageleefd te worden.

7. Alle gebeurtenissen van overmacht, waardoor de bouwheer zijn verplichtingen van oplevering niet kan nakomen, vormen van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en dit zonder schadevergoeding voor de koper (bv. ongevallen, faling, stakingen, onaanvaardbare vertraging in de levering, opeising door het personeel van door de vakbonden toegestane verletdagen, e.d.). Deze onderbreking kan tevens nog verlengd worden met de tijdsperiode noodzakelijk om het werk terug op gang te brengen. Weerverletdagen kunnen de termijn verlengen, dit volgens de officiële tabellen van het KMI.

8. Gebeurtenissen van overmacht zoals o.a. niet voorzienbare aanzienlijke prijsstijgingen van grondstoffen of lonen kunnen aanleiding geven tot prijsaanpassingen en/of verrekeningen naar de kopers toe. Deze prijsstijgingen dienen aangetoond te worden d.m.v. een gedetailleerde offerte ten tijde van offerteaanvraag en deze op moment voor uitvoering. Of d.m.v. een materialenindex of lonenindex, of ieder ander aantoonbaar verklaarbaar gegeven.

9. Wanneer de werken evenwel op bevel van de koper of omwille van niet-betaling (volgens de bepalingen van het lastenboek) worden onderbroken, heeft de bouwheer, al naargelang de stand van werken, recht op een gedeelte of zelfs de totaliteit van de volgende schijf. Bovendien kan, indien de oplevering behoudens deze onderbreking normaal tijdig zou hebben plaatsgehad, door de bouwheer voor de periode na de voorziene

opleveringsdatum, aanpassing geëist worden van de verkoopprijs aan de index van de kleinhandelsprijzen.

10. Het niet tijdig betalen van de facturen aan de bouwheer geeft automatisch een gelijke verlenging mee van de uitvoeringstermijnen. Tenslotte wordt nog overeengekomen dat deze opleveringsdatum kan uitgesteld worden met het cumul van het aantal dagen dat nodig is voor de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen of bijkomende werken.

11. De maten op de plannen zijn slechts gegeven bij benadering. Kleine afwijkingen in de uitvoering zijn mogelijk. De uitvoerend architect en of de stabiliteits-ingenieur mag omwille van technische eisen de plannen aanpassen.

12. De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen aan plannen indien deze veranderingen voortkomen uit technische oorzaken of opgelegd worden door de gemeentediensten of dergelijke.

13. De werken zullen door de bouwheer worden uitgevoerd met de materialen die in de beschrijving zijn opgenomen. De bouwheer behoudt zich het recht voor veranderingen aan te brengen aan de gebruikte materialen. Dit kan slechts gebeuren in functie van bepaalde economische of commerciële redenen zoals de natuur van de ondergrond, het ontbreken op de markt van de voorziene materialen, de leveringstermijnen enz. Het is evenwel te verstaan dat de kwaliteit en het esthetisch uitzicht dienen te worden geëerbiedigd. Ook technische of artistieke redenen kunnen door de architect, het studiebureau, of aannemer ingeroepen worden om aanpassing van materialen op te leggen.

14. Meubileringen: De op de verkoopplannen getekende ingemaakte kasten, elektrische apparaten, meubelen en decoratie zijn louter indicatief en niet in de prijs begrepen.

15. Meerwerken en wijzigingen zullen uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer, omtrent het voorwerp van wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en de betalingsmodaliteiten. (Per schijf van 500€ aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag, behoudens anders overeengekomen.) Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Indien binnen de 15 dagen na verzending, of zoveel eerder als de vooruitgang van de werken dit vereist, aan de bouwheer deze offerte niet ondertekend is terugbezorgd en de werken werden aangevat wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor. Voor de artikels waar er een stelpost voorzien is zal de klant bij de onderaannemer of leverancier de offerte voor de weerhouden materialen of leveringen aftekenen voor akkoord. De verrekening in plus of in min zal het verschil tussen de stelpost en de bovenvermelde offerte zijn. Er zal voor de extra coördinatiewerken voor deze meerwerken een vergoeding aangerekend worden van 20% op deze meerwerken. Bij de bestelling van de meerwerken wordt reeds 30 % van het totale bedrag voor deze werken gefactureerd.

16. Werken uitgevoerd door derden: De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen noch werken uitvoeren of doen uitvoeren door derden. Het niet eerbiedigen van dit beding ontslaat de bouwheer van alle verantwoordelijkheid en garantie, en geldt als definitieve aanvaarding van zijn volledige woonst. Alle onderaannemingen of leveringen dienen

uitsluitend te geschieden door onderaannemers of leveranciers erkend en aangesteld door de bouwheer.

Derhalve zijn de in het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs begrepen stelposten of eenheidsprijzen enkel dan geldig als basis van aftrek indien het om prestaties of leveringen gaat van deze onderaannemers of leveranciers. Indien een koper na ondertekening van de verkoopsovereenkomst bepaalde zaken toch elders wenst aan te kopen dan bij de door de bouwheer aangeduide onderaannemers of leveranciers, dan kan dat enkel mits het uitdrukkelijk akkoord daartoe vanwege de promotor en mits het in rekening brengen van de in dit lastenboek voorziene stelposten. In dergelijk geval kunnen deze werken enkel na de oplevering worden uitgevoerd.

Indien door de koper, met instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde onderaannemers en leveranciers, dan moet met het hiernavolgende rekening worden gehouden:

- De goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer noch de verplichting om de ter plaatse opgestelde hefstoestellen ter beschikking te stellen.
- Voor al deze zaken staat de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met deze onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer en of de gemeenschap van de eigenaars van het gebouw, voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortspruiten. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide onderaannemer wegens insolventie, faling, onvoldoende verzekering, enz.
- De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
- Aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt de goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onder- of nevenaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de bouwheer worden kenbaar gemaakt.
- Kunnen geenszins uit de overeenkomst getrokken worden: alle constructieve delen, technische installaties en delen in met een gemeenschappelijk karakter.

17. Erelonen: De erelonen van de architect, ingenieur, EPB en VC zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de opdracht van een architect met uitzondering van binnenhuisinrichtings- en decoratiewerken en alle wijzigingen aan de plannen die aangevraagd zouden worden door de kopers.

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

18. Prijsherzieningsformule: Op dit project wordt een positieve prijsherzieningsformule toegepast o.b.v. deze formule:

$$p = P \times [a \times (s : S) + b \times (i : l) + c]$$

waarbij

- p = de herziene of aangepaste aannemingsprijs
- P = de aannemingsprijs op basis van het contract of de overeenkomst
- s = het gemiddeld uurloon van kracht op de startdatum van de in de vordering of termijnbetaling beschouwde maand, verhoogd met een % sociale lasten en verzekeringen (in privé contracten: de startdatum van de werken waarop de betaling/de factuur betrekking heeft)
- S = idem gemiddeld uurloon van kracht 10 dagen vóór de openingsdatum van inschrijvingen (in privé contracten: datum van de ondertekening van het contract)
- i = indexcijfer, op basis van jaarlijks verbruik van de meeste gebruikte materialen en grondstoffen door bouwbedrijf, m.b.t. kalendermaand vóór startdatum van in maandelijkse termijnbetaling beschouwde periode (in privé contracten: maand vóór startdatum werken waarop de betaling/factuur betrekking heeft)
- l = idem indexcijfer m.b.t. kalendermaand vóór openingsdatum van inschrijvingen (in privé contracten: afsluiten overeenkomst)

19. Opkuis: De lokalen worden bezemschoon opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, ev. vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

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

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

Het totaal aandeel zal met 20% vermeerderd worden voor het coördineren van de werken.

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

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

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in het bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere

Residentie Logen te Geel

uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Appartement nr.:

Parking nr.:

Berging nr.:

Datum ondertekening:

De koper:

De verkoper: