

Rembrandt

Anzegem

**LASTENBOEK
APPARTEMENTEN
HANDELSRUIMTE**



STEENOVEN
SOLID PROJECT PLANNERS

Geniet maximaal van het leven



Welkom in Rembrandt, een nieuwbouwproject in Vichte dat alles in huis heeft om maximaal van het leven te genieten, vandaag en morgen. Kwalitatief groen, woonbeleving en duurzaamheid gaan er hand in hand.

De appartementen van Rembrandt geven uit op een sfeervolle binnentuin. Dit wordt een ontmoetingsplaats voor jong en oud, een eigen stukje natuur waar je je zorgeloos kan ontspannen. Woonbeleving staat er centraal. Grote raampartijen aan de ruime terrassen halen buiten voelbaar naar binnen en zorgen voor maximale lichtinval in de appartementen.

Rembrandt trekt volop de kaart van hernieuwbare energie. We kiezen voor een gasloos project waarbij alle appartementen standaard uitgerust worden met de modernste technieken, zoals een warmtepomp en vloerverwarming. Je woont er bijna-energie neutraal (BEN) en zit dus gebeiteld voor de toekomst.

Om de toekomstige eigenaars van de appartementen een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en afwerking van het project werd dit lastenboek ontwikkeld. De binnen- en buitenafwerking van het gebouw wordt in dit document uitvoerig beschreven en vormt een geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen.

We wensen dat u even geboeid wordt door het project, als wij zijn bij de ontwikkeling ervan.

Meer tijd voor wat er écht toe doet

De woningen en appartementen van Rembrandt worden opgetrokken op de voormalige site van Salons Rembrandt, als feestzaal jarenlang een begrip in de regio. Het nieuwbouwproject blinkt dan ook uit op vlak van ligging en bereikbaarheid. Een echte troef, want zo hou je meer tijd over voor de dingen in het leven die er echt toe doen.

De gezellige dorpskern van Vichte ligt op nauwelijks 200 meter wandelen. Je vindt er alles wat je nodig hebt op één plaats. Denk maar aan een supermarkt, een apotheek, een bank, een bakker en slager, kinderopvang of scholen.

Moet je toch iets verder, dan brengen belangrijke invals- en snelwegen je vlot naar Kortrijk, Waregem, Roeselare en Gent. Ook het openbaar vervoer biedt mogelijkheden. De bus naar Waregem en Kortrijk stopt vlak bij de deur en vanuit het station van Vichte vertrekt elk uur een rechtstreekse trein naar Kortrijk.

/ ALLES HANDIG DICHTBIJ
Dorpskern op 200 meter

/ VLOT ONDERWEG
E17 op 5 min.

/ OPENBAAR VERVOER
Bus en trein vlakbij



I. Beschrijving eigendom 8

- | | | |
|----|------------------|----|
| 1. | Gemene delen | 9 |
| 2. | Privatieve delen | 10 |

II. Ruwbouw 12

- | | | |
|-----|--|----|
| 1. | Werfinrichting | 13 |
| 2. | Grondwerken -
uitgravingen - grondopruiming | 14 |
| 3. | Funderingen | 14 |
| 4. | Draagstructuur | 15 |
| 5. | Niet-dragende binnenwanden | 15 |
| 6. | Cevels | 16 |
| 7. | Buitenschrijnwerk & beglazing | 16 |
| 8. | Isolatie | 16 |
| 9. | Dakafwerking – platte daken | 17 |
| 10. | Regenwaterafvoeren | 17 |
| 11. | Riolering | 17 |

III. Afwerking van de gemene delen 18

- | | | |
|-----|-------------------------------|----|
| 1. | Pleisterwerken | 19 |
| 2. | Schilderwerken | 19 |
| 3. | Chape | 19 |
| 4. | Vloeren | 19 |
| 5. | Schrijnwerk | 20 |
| 6. | Elektriciteit | 20 |
| 7. | Videofonie | 20 |
| 8. | Lift | 20 |
| 9. | Trappen | 21 |
| 10. | Brievenbussen | 21 |
| 11. | Terrassen en balustrades | 21 |
| 12. | Screens | 22 |
| 13. | Gemeenschappelijke leidingen | 22 |
| 14. | Tellerlokalen en bergingen | 22 |
| 15. | Ondergrondse parkeerkelder | 22 |
| 16. | Bovengronds parkeren | 23 |
| 17. | Omgevingsaanleg | 23 |
| 18. | Brandcentrale - Branddetectie | 23 |
| 19. | Oplevering | 23 |

IV. Afwerking van de privatieve delen – appartementen 24

- | | | |
|-----|---|----|
| 1. | Pleisterwerken | 25 |
| 2. | Chape | 25 |
| 3. | Vloeren, vloerbekleding &
venstertabletten | 25 |
| 4. | Muurbekleding | 26 |
| 5. | Binnenschrijnwerk | 26 |
| 6. | Verlaagde plafonds | 27 |
| 7. | Keuken | 27 |
| 8. | Sanitaire installatie | 28 |
| 9. | HVAC | 29 |
| 10. | Elektriciteit | 30 |
| 11. | Oplevering | 33 |

V. Afwerking van de casco handelsruimte 34

VI. Algemene verkoopsvoorwaarden 36

- | | | |
|-----|---|----|
| 1. | Principe | 37 |
| 2. | Plannen & tekeningen | 37 |
| 3. | Erelonen architect & ingenieurs | 38 |
| 4. | Wijzigingen | 38 |
| 5. | Materialen & handelswaarden | 39 |
| 6. | Nutsvoorzieningen & algemene kosten | 39 |
| 7. | Meubilair | 40 |
| 8. | Toegang tot de bouwplaats | 40 |
| 9. | Uitvoeringstermijn | 40 |
| 10. | Wederzijdse verbintenissen van partijen | 41 |
| 11. | Verzekeringen & risico-overdracht | 41 |
| 12. | Betalingsvoorwaarden | 42 |

VII. Handleiding kopersbegeleiding 44

- | | | |
|----|------------------------------|----|
| 1. | Algemeen | 45 |
| 2. | Soorten wijzigingen | 45 |
| 3. | Keuzemogelijkheden ruwbouw | 46 |
| 4. | Keuzemogelijkheden afwerking | 48 |
| 5. | Procedure | 48 |
| 6. | Sleuteldata | 49 |
| 7. | Verrekeningen & honoraria | 49 |
| 8. | Eigen werken | 50 |

I. Beschrijving eigendom



1. Gemene delen

Deze zijn vastgelegd in de basisakte en houden hoofdzakelijk het volgende in:

- Het onverdeelde aandeel in het terrein
- De grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, de gevels en de vloerplaten
- De terrassen en balustrades
- De dakconstructie, dakbedekking en de isolatiematerialen
- De dakgoten, afleiders en het rioleringsnet
- De trappen en de liften
- De vloerbekleding en de muurafwerking van de gemene delen
- Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren (inclusief alle glaswerken)
- Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
- De technische kokers met de water- en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen
- De elektrische installatie ten behoeve van de gemene delen
- De videofonie en brievenbussen
- De kelder met fietsenberging en tellerlokalen
- De doorsteek naar het groene binnengebied
- De gemeenschappelijke tuin

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

2. Privatieve delen

De residentie bestaat uit 17 appartementen en 1 casco handelsruimte.

Het gebouw bestaat uit 3 bovengrondse verdiepingen. Het gelijkvloers bestaat uit 6 appartementen en één handelsruimte. Op de eerste verdieping zijn er 7 en op de tweede verdieping 4 appartementen.

Het gebouw heeft een kelderverdieping waar zich 24 parkeerplaatsen, 18 privatieve bergingen, een gemeenschappelijke fietsenberging en de tellerlokalen bevinden.

De detailbeschrijving van het gebouw vindt u terug in de basisakte. Het verkoopplan geeft een weergave van hoe deze appartementen eruitzien.

De privatieve delen van de residentie omvat in hoofdzaak volgende elementen:

- De vloerbekleding en de elementen waarop ze rusten met uitzondering van de dragende structuur
- De binnenmuren en tussenschotten met deuren met uitzondering van de dragende elementen
- De bekleding van de muren en het plafond
- De toegangsdeur tot de kavel met hun bijhorigheden
- De technische installaties voor zover ze dienen voor het desbetreffend privaat: de elektrische installatie, sanitaire installatie, verwarmingsinstallatie, videofooninstallatie en de ventilatie
- Het binnenschrijnwerk en de keukeninstallatie.

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en is niet limitatief.



II. Ruwbouw



1. Werfinrichting

Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft echter het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer. Na afspraak en mits uitdrukkelijk akkoord van de bouwheer kan de koper in het bijzijn van de bouwheer en/of aannemer de werf bezoeken.

Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten van water (tot en met de waterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), data en telefoon vallen ten laste van de koper op basis van een forfait, evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig document, gemandateerd door de koper om de eerste abonnementen van elektriciteit en water af te sluiten op naam en rekening van de koper. De definitieve aansluitingskosten, het plaatsen en huren van tellers, de abonnementskosten en het verbruik van respectievelijk water en elektriciteit, telefonie en data zijn ten laste van de koper.

Waar van toepassing op vraag van de koper zullen netwerkuitbreidingen van de nutsaansluitingen doorgerekend worden aan de koper.

Slopen, schoren en beplanken

De sloopwerken van de bestaande constructies zijn ten laste van de bouwheer alsook de opmaak van de staat van bevinding voor de afbraak.

Werfinrichting

Vallen ten laste van de bouwheer:

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing
- Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken

De werf wordt ingericht overeenkomstig de stedelijke bouwverordeningen.

Plaatsbeschrijving

Een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt van de bestaande bebouwing en het openbare domein in de omgeving van de werf. Deze plaatsbeschrijvingen worden opgemaakt door een deskundige die wordt aangesteld door de bouwheer, en tegensprekelijk ondertekend door de betrokken eigenaar(s) en de bouwheer.

Veiligheidscoördinatie & EPB

De bouwheer duidt een veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever aan met opdracht tot:

- coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject,
- de EPB-verslaggever voert eveneens de ventilatie verslaggeving uit conform alle wettelijke bepalingen hieromtrent,
- het opmaken van het postinterventiedossier.

De kost voor het postinterventiedossier, de EPB-verslaggeving en de ventilatie verslaggeving zal gedragen worden door de koper op basis van een forfait. De studie wordt door de EPB-verslaggever opgemaakt ten einde te voldoen aan de actuele eisen hieromtrent.

De blowerdoortest is inbegrepen in de verkoopprijs.

Waar op vraag van de koper installaties worden uitgevoerd die een negatieve invloed hebben op het E-peil van het privaatief zal de koper de bouwheer en de EPB-verslaggever vrijwaren van de nadelige gevolgen en waar van toepassing zullen hieruit voortvloeiende boetes steeds en volledig door de koper worden gedragen.

2. Grondwerken - uitgravingen - grondopruiming

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. In de aannemingsom zijn begrepen:

- Alle uitgravingen
- Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
- Het stutwerk, de beschoeiingen, enz...

3. Funderingen

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

Alle nodige werken voor de voorbereiding en uitvoering van de fundering zijn voorzien, zoals het uitgraven en afvoeren van grond, eventuele aanvullingen en verdichtingen, alle wapenings- en betonwerken en eventuele speciale funderingstechnieken. Er wordt een aarding voorzien voor de volledige elektrische installatie.

4. Draagstructuur

Gewapend beton

De draagstructuur van het gebouw wordt opgetrokken volgens de plannen, die opgemaakt zijn door het daarvoor aangestelde studiebureau. Deze draagstructuur behelst de funderingsbalken, de balken en kolommen, trappen en bepaalde wanden. De daarbij horende stabiliteitsstudie is conform de voorschriften van de Belgische norm. De studie bepaalt onder andere de betonsamenstelling, de coëfficiënten van overbelasting en spanning, en de specificaties van de wapeningen.

De bekistingen zijn stevig geschoord om alle vervormingen te voorkomen die door het storten of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, mits toelating van het studiebureau en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Het studiebureau draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de opmaak en het dimensioneren van de dragende betonconstructie.

Dragend metselwerk

Het dragend metselwerk zal, naargelang het geval, uitgevoerd worden hetzij in snelbouwstenen, hetzij in silicaatsteen, hetzij in beton, hetzij in betonblokken, maar steeds volgens de aanwijzingen van het studiebureau.

Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd met combinatie van predallen, gewelven en ter plaatse gestort beton volgens voorschriften van het studiebureau. De uitvoering gebeurt in twee fasen. Ten eerste worden de predallen of gewelven geplaatst en vervolgens wordt de druklaag gegoten zodat de vloerplaat een monoliet geheel vormt.

5. Niet-dragende binnenwanden

De binnenmuren, voor zover ze niet dragend zijn, getekend op de verkoopplannen, worden voorzien in kalkzandsteen, gipsblokken of alternatief te kiezen door de bouwheer. Wand die op vraag van de koper worden bijgeplaatst, kunnen enkel onder de vorm van lichte scheidingswanden.

Aangepaste indelingsplannen en wandposities t.o.v. de verkoopplannen dienen tijdig voorgelegd te worden aan het studiebureau stabiliteit en technieken – zie hoofdstuk ‘Handleiding kopersbegeleiding’.

6. Gevels

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk in lichte kleur met zachte nuances gecombineerd met licht gekleurde betonnen gevelaccenten in lijn met de aanduidingen op de bouwvergunningenplannen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald door de architect om tot een harmonieus geheel te komen voor de totaliteit van het project. Het exacte materiaal, de eventuele voegverbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de bouwpartners.

Buitenwanden worden voorzien van voldoende isolatie om te voldoen aan de vigerende EPB-normeringen en voorschriften van de brandweer. De dorpels worden uitgevoerd in aluminium, arduin of beton en worden voorzien van een druiplijst. De dorpels worden zoveel mogelijk in één stuk gemaakt. Indien de lengte te groot is, wordt de dorpel onderverdeeld.

7. Buitenschrijnwerk & beglazing

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, gelakt in RAL-kleur naar keuze van de architect. Er wordt een heldere beglazing voorzien, neutraal van kleur. De berekening van waarden van aluminium profielen en glas maakt deel uit van een aparte studie, opgemaakt door de EPB-verslaggever, zodat dit voldoet aan de actuele EPB-normen.

Waar nodig zal veiligheidsbeglazing toegepast worden i.f.v. de geldende normeringen. Een doorvalbeveiliging in glas wordt geplaatst voor de opengaande delen die lager reiken dan schoothoogte.

8. Isolatie

Thermische isolatie

Alle isolatiediktes en materialen worden bepaald in functie van de studie van de EPB-verslaggever. Het globale isolatiepeil van het gebouw zal minstens voldoen aan het wettelijke E-peil 30 en S-peil 31 conform de geldende EPB-regels (EnergiePrestatie en Binnenklimaat wetgeving). De commerciële ruimte voldoet aan het wettelijke E-peil 54.

Akoestische isolatie

De gemene muren worden ontdubbeld met 5 cm minerale wol ertussen. De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren. Het normaal akoestisch comfort is van toepassing in alle appartementen.

9. Dakafwerking – platte daken

Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak, de dakdichting zal in bitumen of gelijkwaardig worden uitgevoerd, geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant. Op de dakdichting is de wettelijke waarborgtermijn van 10 jaar van toepassing.

De helling van dit dak wordt bekomen door een uitvullingslaag met een helling van minstens 1 cm/m in isolatie of gelijkwaardig. Het dak wordt geïsoleerd volgens de minimaal geldende EPB-regelgeving.

10. Regenwaterafvoeren

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink (min. dikte 0,7 mm) of PE en niet zichtbaar ingewerkt in het metselwerk. Om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren en bepaalde aansluitingen te realiseren worden slabben van lood, zink of aluminium gebruikt.

11. Riolering

Gescheiden rioleringsstelsel

Regen- en afvalwater worden via rioleringsbuizen verzameld voor de verdere afvoer naar de openbare riolering. Hierbij moet het regenwater steeds gescheiden blijven van het andere afvalwater.

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn dikwandige pvc-buizen of PE-buizen die BENOR gekeurd zijn volgens de geldende berekeningsnormen. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede ten einde een efficiënte lozing van het afval- en het huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken.

De verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd door middel van natuurlijke standverluchting of luchtsnuivers indien noodzakelijk, te bepalen door het studiebureau technieken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in buizen in pvc met BENOR garantie. In elk appartement is een waterafvoer voorzien in de berging voor een wasmachine. In de berging is enkel het gebruik van een condensatie droogkast toegestaan.

Regenwaterput

Voor de RWA is er een regenwaterput voorzien van 20.000l. Het regenwater wordt hergebruikt voor het besproeien van de tuin. De overloop van de regenwaterput is aangesloten op de infiltratiekom centraal in de groenzone.

III. Afwerking van de gemene delen



Het ontwerp, de afwerking en de keuze van materialen van de gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect.

1. Pleisterwerken

Alle plafonds worden uitgevoerd in dunpleister, de dragende en niet-dragende muren worden afgewerkt met pleisterwerk. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte. Gipsblokken en alle wanden worden behangklaar afgewerkt.

2. Schilderwerken

De muren en plafond van de inkom en het sas op de verdiepingen zijn geschilderd afgewerkt. Ook de deuren van de gemene delen en de voorkant van de voordeuren/bergingdeuren die uitgeven op de gemene delen worden geschilderd.

3. Chape

Boven de isolerende uitvullingslaag wordt effen chape voorzien. Tussen deze 2 lagen wordt de akoestische isolatiemat geplaatst, uitgezonderd op het gelijkvloers.

4. Vloeren

In de inkom en sas op de verdieping is een bevoering voorzien in keramische tegels met aangepaste plinten, volgens keuze van en in samenspraak tussen architect en bouwheer. Een vloermat ter hoogte van de algemene inkomdeur is voorzien. Type en kleurkeuze van de vloermat wordt bepaald door de architect. De vloer van de ondergrondse kelder wordt uitgevoerd in gepolierde beton.

5. Schrijnwerk

Binnenschrijnwerk

De sasdeur wordt uitgevoerd in aluminium of gelijkwaardig. Alle andere binnendeuren zijn schilderdeuren met een brandweerstand waar dit nodig is volgens de brandweervoorschriften. Het deurgeheel is steeds voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in inox.

Sluitwerk

De inkomdeur is zowel aan de binnen- als buitenzijde voorzien van een trekker. De sasdeur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker en aan de binnenzijde van alu gelakte deurkruk. De deur is voorzien van een elektrisch slot. De inkomdeur en de sasdeur worden voorzien van automatische deurpompen.

6. Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een contactdoos met automatische zekeringen - met een bijkomende differentieelschakelaar - is aanwezig. In de gemene delen zijn armaturen voorzien. In de hoofdinkom, de traphal en de gangen worden deze bediend met een detector. Een noodverlichting wordt voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

7. Videofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, elk aan de desbetreffende inkom. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur in het gebouw bedient. De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt in de inkomhallen van het gebouw.

8. Lift

Er wordt per kern een personenlift voorzien voor minimaal 6 personen, uitgerust met alle veiligheidssystemen en die voldoen aan de nieuwste wetgeving. Alle liften voldoen aan de toegankelijkheidsnorm NEN-EN 81-70.

De volledige installaties worden gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme.

Kenmerken:

- Stopplaatsen op elk niveau met automatische schuifdeur
- Een elektromagnetische rem ingeval van stroomonderbreking
- De afwerking van de buitenkant wordt geschilderd (volgens kleur te bepalen door de architect)
- De cabine: volgens de plannen van de architect
- Afwerking van de cabine: bekleding wanden in inox, vloer betegeld, een spiegel en een aangepaste verlichting volgens keuze van de architect
- Een noodtelefoon wordt voorzien zoals bij wet bepaald. De aansluiting hiervan en het abonnement is ten laste van gemeenschap.

9. Trappen

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in gewapend afgewerkt beton met ingegoten antislipneuzen. De traphallen worden voorzien van handgrepen en balustrades in staal of aluminium, RAL kleur te bepalen door de architect. Er worden brandblusapparaten en/of haspels geplaatst conform de brandweervoorschriften.

10. Brievenbussen

De locatie en het ontwerp van de brievenbussen wordt bepaald door de architect.

11. Terrassen en balustrades

De balustrades – enkel van toepassing op de verdiepingen – worden uitgevoerd in glas volgens keuze van de architect. De hoogte van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementering. De bevoering van de terrassen is voorzien in tegels op tegeldragers, kleur en soort te bepalen door de bouwheer in samenspraak met de architect. Het plaatsen van zonnetenten of zonneluifels is niet toegestaan met uitzondering van de 2e verdieping. Daar kan op de zuid gerichte gevel mits meerprijs een zonneluifel worden voorzien volgens keuze en ontwerp van de architect.

12. Screens

De plaatsing van verticale screens langs de buitenzijde is, mits meerprijs, slechts toegelaten indien de keuze dienaangaande tijdig aan de bouwheer wordt doorgegeven zodat de uitvoering ervan geen hinder betekent voor de voortgang van de werken. De raamdetaïls van het gebouw voorzien de mogelijkheid tot het inbouwen van screens. Indien de koper niet tijdig optioneel screens bestelt, zijnde uiterlijk bij het opmeten van de ramen door de aannemer, kunnen er geen screens meer worden geplaatst. De keuze voor screens kan slechts in de fase voor de opstart van de bouwwerken. Screens plaatsen in opbouw op de ramen wordt niet toegelaten.

De plaatsing van lamellen en/of screens of gordijnkasten aan de binnenzijde wordt niet voorzien door de bouwheer en is ten laste van de koper. Bij plaatsing ervan door de koper of huurder/gebruiker dienen de uniformiteitsvoorschriften uit de basisakte gevolgd te worden.

13. Gemeenschappelijke leidingen

In ieder appartement zijn er technische kokers waarin de leidingen van vuilwaterafvoer, watertoevoer, elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen, schouwen,... geplaatst zijn. Alles wat zich in de kokers bevindt maakt deel uit van de gemeenschap. Vanaf de aftakkingen maken deze voorzieningen deel uit van het privaat.

14. Tellerlokalen en bergingen

De wanden van deze lokalen worden uitgevoerd in binnenmetselwerk (meegaand gevoegd of beton), silicaatsteen of gipsblokken. Het plafond laat de predallen/ gewelven zichtbaar. Er is een afgewerkte betonvloer voorzien. De wanden van de tellerlokalen worden niet geschilderd.

15. Ondergrondse parkeerkelder

Deze parkeerruimte bevindt zich op niveau -1 en is rechtstreeks toegankelijk via de liften of traphal.

- In deze parkeerruimten bevinden zich tevens de tellerlokalen.
- In de parkeerkelder bevindt zich bovendien een fietsenberging voor gemeenschappelijk gebruik.
- De vloer is uitgevoerd in polierbeton, de buitenwanden in ter plaatse gegoten vlak beton. De binnenwanden worden uitgevoerd in zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd). Wandens noch plafonds

in de kelder worden geschilderd. Het liftsas in de kelder en traphal naar de kelder worden wel geschilderd opgeleverd.

- De staanplaatsen worden belijnd.
- De nodige signalisatie is voorzien.

16. Bovengronds parkeren

Een parkeerzone bevindt zich op het maaiveld aansluitend op het groene middengebied en is met de wagen toegankelijk via de Pieter Busschaertstraat. De buitenverharding is uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Voor de staanplaatsen is er een belijning of een lijnaanduiding in de verharding voorzien.

17. Omgevingsaanleg

De verhardingen en groenaanleg rondom de gebouwen worden aangelegd door de bouwheer, in samenspraak met de architect en de bevoegde stadsdiensten. Het onderhoud van de groenzones is ten laste van de vereniging van mede-eigenaars waarbij de kosten ervan zullen verdeeld worden volgens beschrijving in de basisakte.

De planten- en boomkeuzes alsook de schikking van het plantmateriaal is gebeurd op basis van een ontwerp van de landschapsarchitect.

18. Brandcentrale - Branddetectie

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden uitgerust met een adresseerbare analoge brandcentrale voor melding, waarschuwing en alarmering. Rookdetectoren worden voorzien in alle technische ruimtes en circulatieruimtes in de gemene delen. In de appartementen wordt een rookdetector op batterij voorzien volgens de regelgeving.

19. Oplevering

De gemeenschappelijke delen van het gebouw worden bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin en afval.

IV. Afwerking van de privatieve delen – appartementen



De minimale vrije hoogte in de privatieve appartementen is $\pm 2m60$ met uitzondering van de zones die een verlaagd plafond hebben. Gezien het een gasloos project betreft is er geen mogelijkheid om een gashaard te plaatsen.

1. Pleisterwerken

Alle muren worden uitgevoerd in volwaardig pleisterwerk en alle plafonds in dunpleister. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers tot plafondhoogte.

Schilder- en behangwerken zijn niet inbegrepen.

Alle ruimten in de privatieve appartementen zijn bepleisterd, incl. bergingen, uitgezonderd achterzijde van collectoren/ warmtepomp/ ventilatiekanalen/ plafond van de berging... (elektrische leidingen zijn ingewerkt).

2. Chape

Boven de isolerende uitvullingslaag (schuimbeton of PUR) wordt effen chape voorzien. Tussen de twee lagen wordt de akoestische isolatiemat geplaatst.

3. Vloeren, vloerbekleding & venstertabletten

Tegelvloeren en/of parketvloeren

In de inkomhal, leefruimte, de keuken, de nachthal (waar van toepassing) en de slaapkamer(s) van de appartementen is een samengesteld parket voorzien, waarbij de prijs voor de plaatsing in de koopprijs werd gebaseerd op een standaard recht legpatroon en gelijmd op de chape. Bij deze vloeren wordt een schilderplint geplaatst in voorbehandelde MDF, hoogte 7 cm, exclusief opkitten.

Voorziene handelswaarde voor het samengesteld parket bedraagt €45 – incl. plinten, excl. BTW en excl. plaatsing.

De vloer van het toilet, de berging en de badkamer(s) wordt voorzien in een vol keramische tegelvloer met bijhorende plinten gesneden uit de vloer. De prijs voor de plaatsing begrepen in de koopprijs werd gebaseerd op een tegelformaat van 60x60 cm volgens een legpatroon in recht kruisverband, grijs gevoegd. Voorziene handelswaarde voor de vol keramische tegel bedraagt €40 – incl. plinten, excl. BTW en excl. plaatsing.

De kopers kunnen hun keuzes maken bij een door de bouwheer aangewezen leverancier.

Venstertabletten

De venstertabletten, waar van toepassing, worden uitgepleisterd. Waar deze de opstap vormt naar het terras wordt de venstertablet uitgevoerd in marmer bianco verzoet.

4. Muurbekleding

In de badkamer wordt ter hoogte van de douche een muurbekleding met wandtegels voorzien tot tegen de plafond. Waar in plaats van een douche gekozen wordt voor een bad wordt de voorzijde van het bad betegeld alsook wordt een spatrand van ongeveer 40 cm hoog voorzien. De voorziene handelswaarde voor wandtegels bedraagt €40/m² (excl. BTW). De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de opdrachtgever aangewezen tegelleverancier.

Er is geen wandbetegeling voorzien in de keuken en de toiletten. De hangtoiletten worden aan de voor- en bovenzijde afgewerkt met een MDF-bekleding tot ± 1m20.

5. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke brandwerende schilderdeuren in een genageld systeem, voorzien van een driepuntssluiting, spionoog, cilinderslot en aluminium deurbeslag, met een MDF omlijsting of gelijkwaardig. Het deurblad is voorzien van een brandwerende strip in het kader, technisch goedgekeurd met certificaat BENOR-ATG 2287. De kantafwerking is onbehandeld. Het dagstuk en slaglat is vochtwerende MDF 18 mm onbehandeld of gelijkwaardig.

De binnendeuren in alle appartementen zijn van hetzelfde type en hebben een deurbladhoogte van 211,5 cm. Deze deuren worden geplaatst volgens de EPB-normering, dat wil zeggen dat er een ventilatiedoorvoer is van minimum één centimeter (of 70 cm²) hoogte tussen de afgewerkte vloer en de onderzijde van elk deurblad aanwezig zal zijn, teneinde de luchtdoorstroming te garanderen. De deur tussen de inkom en de leefruimte is een glazen deur met houten omlijsting en heeft een deurbladhoogte van 211,5 cm.

De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect. Indien de koper wijzigingen wenst aan de afmetingen, de draairichting of het type van de binnendeuren dient deze tijdig een aangepast plan voor te leggen ter nazicht en goedkeuring van de bouwheer.

Waar muren en/of deuren reeds zijn geplaatst en de koper alsnog wijzigingen wenst aan te brengen zal de kost van de aanpassingen van deze muren en/of deuren ten laste zijn van de koper. De binnendeuren worden niet geschilderd opgeleverd.

6. Verlaagde plafonds

Omwille van bouwtechnische redenen of in functie van het verloop van technische leidingen worden in sommige appartementen delen ervan voorzien van vals plafond in gipskartonplaat, dit volgens aanduiding op de verkoopplannen. Deze plafonds worden opgeleverd, volgens graad F2a, waarbij de voegen en vijsgaten 2-laags worden opgevuld.

Waar geen verlaagd plafond komt, wordt de betonplaat afgewerkt met een laag spuitplamuur waarbij de voegen tussen 2 platen of ter hoogte van een metalen ligger voorafgaandelijk gedicht worden met een krimparme specie. Er is geen schilderwerk noch voorbereidend werk voor de schilder voorzien op de plafonds in de private delen.

Alle overige verlaagde plafonds in het appartement, op vraag van de koper, zijn optioneel en ten laste van deze laatste, evenals de afwerking ervan waar van toepassing. Boringen in betonplaten, voor bijvoorbeeld het inwerken van inbouw plafondspots, worden slechts toegelaten na goedkeuring ervan door de bouwheer en door de door de bouwheer aangestelde studiebureaus.

7. Keuken

In basis wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien volgens detailplan van de fabrikant:

- Keukens van de 1-slaapkamer appartementen hebben een handelswaarde van €6.000 exclusief BTW en inclusief plaatsing
- Keukens van de 2-slaapkamer appartementen hebben een handelswaarde van €8.500 exclusief BTW en inclusief plaatsing
- Keukens van de 3-slaapkamer appartementen hebben een handelswaarde van €10.500 exclusief BTW en inclusief plaatsing

Volgende toestellen van een A-merk (AEG of Siemens) zijn voorzien:

- Combitoestel microgolfoven-oven
- Kookplaat
- Koelkast (met vriesvak)
- Vaatwas
- Dampkap met koolstoffilter
- Onderbouw spoeltafel met mengkraan

8. Sanitaire installatie

Leidingen

Zij behelst de nodige leidingen voor een installatie conform de reglementen en de voorschriften van de watermaatschappij. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in BENOR PE-buizen en hebben een aangepaste diameter.

Waterleidingen worden uitgevoerd in V.P.E. kunststofbuizen omgeven door een bescherm mantelbuis. Plaatsing volgens de normen en de voorschriften van de leverende firma. Het distributiesysteem voor koud - en warmwater is opgebouwd uit kunststofleidingen of gelijkwaardig.

Voorziene toevoeren en afvoeren:

- Koud-warm toevoer voor de spoelbak van de keuken + afvoer
- Koudwatertoevoer voor vaatwasmachine in de keuken + afvoer
- Koudwatertoevoer voor aansluiting van wasmachine + afvoer
- Koud-warm toevoer voor de wastafels en douche
- Koudwatertoevoer voor wc en handwasser

Het aanbrengen van de leidingen voor sanitair gebeurt zoveel mogelijk in de speciaal daartoe voorziene kokers. Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwaterbereiding gebeurt met een warmtepomp. Productie van warm water gebeurt via de warmtepomp. De aansluitingen vanaf de warmtepomp tot aan de sanitaire toestellen worden uitgevoerd door de installateur van de sanitaire installatie. Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement. Deze behelst de aansluiting van al de sanitaire toestellen. De bouwheer voorziet geen individuele waterverzachter. Ook een centrale waterverzachter, aangesloten in het waterlokaal, wordt niet door de bouwheer voorzien.

Sanitaire toestellen & badkamermeubilair

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien:

- Hangtoilet: diepspoel wit porselein met spaartoets
- Handwasser in toilet: wit porselein met koudwaterkraan
- Douche met douchethermostaat en sproeier set op glijstang
- Glazen douchewand hoogte 2000 mm
- Lavabomeubel met 1 of 2 spoelafels volgens aantal slaapkamers, inclusief 2 lades, ééngreepsmengkraan, rechthoekige spiegel

Op de verkoopplannen wordt aangeduid wat van toepassing is in de desbetreffende appartementen. Er zal per appartement een dossier voorhanden zijn waarin staat beschreven welke toestellen en handelswaarde wordt voorzien. Te gepasten tijde zal de leverancier van de sanitaire toestellen bekend gemaakt worden aan de koper, de bouwheer zal rekening houden met een leverancier die lokaal een toonzaal heeft waar de exacte toestellen kunnen bezichtigd worden.

De accessoires zoals zeephouder, tabletten, etc. zijn niet voorzien.

9. HVAC

Ventilatie

De ventilatie voldoet aan de EPB-normen (energieprestatienormen voor het binnenklimaat) die van toepassing zijn op het ogenblik van het indienen van de bouwvergunning. De EPB-studie voorziet een ventilatiesysteem D met mechanische toevoer en afvoer (d.m.v. een ventilatietoestel, kanalen, toevoer- en afvoermonden op basis van sensoren). Toevoer wordt voorzien voor de droge ruimtes (leefruimte, slaapkamers), afvoer in vochtige ruimtes (keuken, toilet, badkamer, berging).

Centrale verwarming

Er wordt individuele verwarming voorzien per appartement, op basis van een lucht-water warmtepomp met de toepassing van vloerverwarming. Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -8°C:

- Inkom 18°C
- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Slaapkamers 18°C
- Badkamer 22°C

Regeling gebeurt met een kamerthermostaat. Er wordt geen vloerverwarming voorzien in de toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimtes tenzij de comforteisen (min. 18°C) dit zouden vereisen. De badkamer wordt voorzien van een stopcontact voor het optioneel plaatsen van een handdoekradiator.

10. Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdzekeringenkast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individuele zekeringenkast met automatische zekeringen - met een bijkomende differentiële schakelaar - is aanwezig in elk appartement en in de handelsruimte. De leidingen gaan vanaf de zekeringenkasten naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Voorts is alles aanwezig voor een degelijke afwerking.

De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor data-, telefoon- en TV- distributie. De aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten van de installatie zijn ten laste van de bouwheer. De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt.

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen van de architect en conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, wit van kleur en met een strakke vormgeving. Bij de standaard voorziene lichtpunten wordt een socket met lamp geplaatst. Er zijn geen verlichtingsarmaturen inbegrepen m.u.v. van 1 armatuur aan het terras volgens keuze van de architect.

Beschrijving van de installatie appartement: volgens de plaatsen voorkomend in het appartement. Indien hier wijzigingen worden aangebracht, dient men ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Ieder appartement wordt voorzien van de wettelijk verplichte (autonome) rookmelders op batterijen.

Woonkamer:

- 2 lichtpunten: enkele of meervoudige richting
- 3 stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 tv-aansluiting
- 2 utp-aansluitingen waarvan 1 voor telefonie
- 1 telefoonaansluiting
- Aansluiting thermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond meervoudige richting
- 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting
- 4 stopcontacten voor toestellen (combioven, koelkast, vaatwas, dampkap)
- 1 rechtstreekse aansluiting voor kookfornuis
- 2 vrije stopcontacten aan het werkblad

Inkom/nachthal:

- 1 stopcontact
- 1 appartementsbel in de inkom
- 1 lichtpunt aan het plafond meervoudige richting

WC:

- 1 lichtpunt enkele richting met werking op basis van een bewegingsdetector

Slaapkamer 1 (masterbedroom):

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 utp-aansluiting
- 1 tv-aansluiting

Slaapkamer 2/3:

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten
- 1 utp-aansluiting

Badkamer/douchekamer:

- 1 centraal lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven wastafel enkele richting
- 1 stopcontact voor een handdoekradiator
- 2 stopcontacten naast wastafel

Berging:

- 1 centraal lichtpunt enkele richting met werking op basis van een bewegingsdetector
- 2 stopcontacten voor was- en droogmachine
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor de warmtepomp
- 1 voeding voor het ventilatietoestel

Terras:

- 1 lichtpunt enkele richting met armatuur, volgens keuze architect

Videofoon:

- 1 belinrichting per appartement met 1 drukknop aan de videofoon in het gemeenschappelijk inkom, 1 drukknop aan de inkomdeur van het appartement, 1 appartementsbel in de inkom, 1 videofoonontvanger in de leefruimte

Berging in de kelder:

- 1 lichtpunt enkele richting met werking op basis van een bewegingsdetector

11. Oplevering

De privatieve delen worden bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin en afval.

Overeenkomstig de artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken) waarbij elke andere schade of vergoeding is uitgesloten. Eens er schriftelijk is overgegaan tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken, conform artikel 1642 van het B.W.

De bouwheer verklaart dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen toepasselijk is. De bouwheer verbindt er zich toe het postinterventiedossier aan de koper te overhandigen na beëindiging der werken door de veiligheidscoördinator en uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering. Het aandeel in de kosten voor de opmaak en afgifte van het postinterventiedossier is niet inbegrepen in de koopprijs.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden of het betrekken van het privaatief door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en ingebruikname van het goed.

V. Afwerking van de casco handelsruimte



Voor de beschrijving van de eigendom, de afwerking van de gemene delen en de algemene verkoopvoorwaarden verwijzen wij naar het verkoopslastenboek van de appartementen. Voor wat betreft de afwerking van de handelsruimte wordt deze casco afgewerkt.

Dit betekent :

1. Pleisterwerken: niet voorzien
2. Muurbekleding: niet voorzien
3. Vloeropbouw, -bekleding, plinten of venstertabletten: niet voorzien
4. Schrijnwerk
 - 4.1. Buitenschrijnwerk: zie gemene delen
 - 4.2. Binnenschrijnwerk: niet voorzien
 - 4.3. Verlaagd plafond: niet voorzien
5. Sanitaire installatie
 - 5.1. Leidingen: niet voorzien
 - 5.2. Sanitaire toestellen: niet voorzienAfvoerpunten worden voorzien volgens architectuur plan.
6. Ventilatie: niet voorzien
7. Elektriciteit: niet voorzien
8. Telefoon; data, radio of tv-aansluiting: niet voorzien
9. Verwarming: niet voorzien
10. Warm-koud water: niet voorzien
11. Brandtechnische installatie: niet voorzien
12. Oplevering: met verwijdering van alle puin en afval
13. Leidingen van bovenliggende appartementen en/of gemene delen kunnen zichtbaar zijn aan het plafond.

Bij akte vindt een EPB-overdracht plaats. Dit betekent dat de klant instaat voor het correct uitvoeren van de maatregelen opgelegd door de EPB-verslaggever alsook zelf instaat voor zijn eigen EPB-aangifte.

VI . Algemene verkoopvoorwaarden

De bouwheer behoudt zich het recht voor om te allen tijde de voormelde materiaalkeuze te wijzigen, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd, hetzij hem door de regels van de kunst zou worden ingegeven, hetzij door overmacht in levering, hetzij op vraag van de architect.

1. Principe

De privatieven worden verkocht volgens de plannen toegevoegd aan de akte en conform de technische omschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van hiernavolgende documenten:

- de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte,
- de technische omschrijving die de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft,
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom.

De koopovereenkomst, onderhavige technische omschrijving en de verkoopplannen vullen elkaar aan. In geval van mogelijke tegenstrijdigheid tussen onderlinge documenten primeert in eerste plaats de koopovereenkomst en in tweede plaats de onderhavige technische omschrijving.

Werken die niet expliciet vermeld staan in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

2. Plannen & tekeningen

Het gebouw wordt opgericht volgens de plannen en tekeningen opgesteld door het architectenbureau en de studiebureaus.

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatacijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. De secties van kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals leidingen al of niet

vermeld op plan. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20) die mochten vastgesteld worden na afwerking en/of bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaand akkoord van de kopers. De oppervlaktes vermeld op de verkoopplannen zijn gemeten volgens de buitenkant gevel, midden van de gemeenschappelijk muur tussen twee appartementen of gemene muur met de gemene delen inclusief kokers.

3. Erelonen architect & ingenieurs

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

4. Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord.

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper mits verduidelijkingen van de reden bij het uitblijven van een akkoord.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopovereenkomst. Vanzelfsprekend zal deze opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Laat de bouwheer na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscoördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde.

Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd. Bij minwerken moet de klant rekening houden met de clausule van winstderving. Op de minwaarde zal een percentage van 20% gerekend worden als vergoeding aan de bouwheer.

De bouwheer zijnerzijds behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven. Het is de koper verboden voor de oplevering van het hele aangekochte goed zelf (of door derden) werken uit te voeren of te laten uitvoeren. In geen geval zullen boringen voor spots in betonvloeren worden toegelaten, zonder voorafgaandelijk goedkeuring van de ingenieur stabiliteit.

5. Materialen & handelswaarden

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen. Wijzigingen mogen geenszins een nadelige invloed hebben op kwaliteit of gebruiksgemak.

In het lastenboek wordt een aantal keren de benaming 'handelswaarde' gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere handelsprijs, desgevallend exclusief plaatsingskost. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar specifiek vermeld.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat de gebouwen nieuw zijn en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen waardoor lichte barsten kunnen verschijnen waarvoor noch de bouwheer noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van het WTCB.

6. Nutsvoorzieningen & algemene kosten

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de koopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

De aktekosten, kosten voor de opmaak van het PID (postinterventiedossier) en de EPB- en ventilatieverslaggeving zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper.

7. Meubilair

De aanduiding van het vaste en losse meubilair of andere niet-vaste interieurinrichting op het verkoopplan is enkel ten titel van inlichting en getekend ter illustratie, met uitzondering van hetgeen in dit lastenboek wordt beschreven.

8. Toegang tot de bouwplaats

De bezoeker, toekomstige koper of koper (en/of gebruiker andere dan de koper) heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezeld van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak.

Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op hun eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf.

Het is de koper van een appartement tevens verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van het desbetreffende appartement heeft plaats gevonden.

9. Uitvoeringstermijn

Werkdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend: onwerkbaar dagen, zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantiedagen, compensatierustdagen en dagen verhinderd door weerverlet.

Weerverlet

Weerverlet is volgens de officiële KMI-weerverlettabellen: verlet op basis van vorst (vriezen om 7u 's morgens), regen (3u regen) of wind (12m/s of meer). Ook het niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... zullen beschouwd worden als vriesverletdagen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de levering- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

Overmacht

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht. De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de onderbreking, vermeerderd, in samenspraak met de architect, met de tijdsperiode welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats terug op te starten. De verlenging is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van een schadevergoeding.

10. Wederzijdse verbintenissen van partijen

De bouwheer-verkoper is er toe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en v.s.v. het Burgerlijk Wetboek enerzijds, en de basisakte anderzijds. De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

11. Verzekeringen & risico-overdracht

De gebouwen worden opgetrokken door de bouwheer, of de personen door hem aangeduid, op zijn eigen kosten, lasten en risico. De bouwheer zal gedurende de werken instaan voor het afsluiten van een passende ABR polis en zal instaan voor de betaling van de premies. De overdracht van het risico met betrekking tot het goed zal gebeuren bij de voorlopige oplevering ervan. Tot aan de dag van de voorlopige oplevering zullen de gebouwen dan ook door de bouwheer verzekerd worden.

12. Betalingsvoorwaarden

- Bij ondertekenen compromis: 5% voorschot op de totaalprijs
- Bij authentieke akte: de grondwaarde min voorschot en reeds gerealiseerde constructies te verhogen met de verschuldigde BTW

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken, betalingstermijn vijftien dagen na factuurdatum, in schijven als volgt:

Voor de appartementen:

- 5% voor reeds uitgevoerde werken en studies (bij het verlijden van de notariële akte van verkoop)
- 15% bij het gieten van de vloerplaat van de kelder
- 15% bij het gieten van de vloerplaat gelijkvloers
- 10% bij het gieten van de vloerplaat 2e verdieping
- 10% bij aanvang dakwerken
- 10% bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk
- 10% bij aanvang technieken
- 10% bij het plaatsen van de chape
- 10% bij plaatsen van het binnenschrijnwerk
- 5% bij de voorlopige oplevering en na betaling van het saldo van de aankoopprijs

Voor de parkeerplaatsen en bergingen in de kelder:

- 5% voor de reeds uitgevoerde werken en studies (bij het verlijden van de notariële akte van verkoop)
- 45% bij het gieten van de vloerplaat van de kelder
- 45% bij het gieten van de vloerplaat gelijkvloers
- 5% bij de voorlopige oplevering en na betaling van het saldo van de aankoopprijs

Voor de bovengrondse parkeerplaatsen

- 5% voor reeds uitgevoerde werken en studies (bij het verlijden van de notariële akte van verkoop)
- 90% bij het uitvoeren van de fundering voor verharding
- 5% bij de voorlopige oplevering en na betaling van het saldo van de aankoopprijs

Voor een casco handelsruimte:

- 5% voor reeds uitgevoerde werken en studies (bij het verlijden van de notariële akte van verkoop)
- 15% bij het gieten van de vloerplaat van de kelder
- 15% bij het gieten van de vloerplaat gelijkvloers
- 15% bij het gieten van de vloerplaat 1e verdieping
- 15% bij het gieten van de vloerplaat 2e verdieping
- 15% bij aanvang dakwerken
- 15% bij het plaatsen van het buitenschrijnwerk
- 5% bij de voorlopige oplevering en na betaling van het saldo van de aankoopprijs

Elke schijf telkens te verhogen met de verschuldigde BTW.

Opmerking:

De volgorde van deze schijven kan naarmate de volgorde van de uitvoering der werken gewijzigd worden. De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van het privaatief, uitvoeren schilderwerken etc.) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en ingebruikname van dit eigendom. De sleutels worden bij oplevering overhandigd aan de koper nadat alle facturen voldaan zijn en het proces-verbaal van voorlopige oplevering werd ondertekend.

VII. Handleiding kopersbegeleiding



1. Algemeen

Na de ondertekening van de onderhandse koopovereenkomst en binnen de welbepaalde termijnen (“de sleuteldata”) die door de bouwheer meegedeeld worden, heeft de koper de mogelijkheid om wijzigingen aan de vaste interieurinrichting en afwerkingsgraad van zijn appartement aan te vragen. Elke wijziging dient door de bouwheer te worden bestudeerd en gevalideerd met het oog op een definitief gewijzigd plan. De bouwheer behoudt zich te allen tijde het recht voor om niet in te gaan op gevraagde wijzigingen van de koper.

Na het bereiken van een schriftelijk akkoord tussen de betrokken partijen over de wijziging en haar eventuele financiële gevolgen in min of in plus, zal deze wijziging worden uitgevoerd door de bouwheer. De nieuwe eigenaar is slechts gerechtigd om zelf wijzigingen uit te voeren aan de vaste interieurinrichting van zijn appartement ná de voorlopige oplevering van zijn appartement. Dergelijke wijzigingen vallen dan buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer.

Alle wijzigingen van de plannen worden in functie van hun impact omgezet in werkdagen die aan de totale uitvoeringstermijn worden bijgeteld.

2. Soorten wijzigingen

Omwille van een efficiënte organisatie van de werf, wordt er een onderscheid gemaakt tussen keuzes met of zonder een impact op de ruwbouw van het appartement.

Het uitvoeringsplan bevat informatie over verschillende disciplines van het bouwproces en is de basis voor de uitvoering van de werken. De uitvoerders op de werf dienen reeds in een vroeg stadium over het juiste plan te beschikken. Om die reden dient de koper in eerste instantie alle keuzes te maken met een impact op de indeling van het appartement.

De keuzes van de koper in verband met de afwerking die daarentegen geen invloed hebben op andere disciplines in het bouwproces en voor zover ze binnen het voorziene type van afwerking vallen (bijvoorbeeld binnen de voorziene dikte van vloeren en dekvloer) kunnen dan ook later gemaakt worden. De praktijk leert echter dat keuzes van afwerking het plan terug in vraag kunnen stellen. Wij verzoeken u dan ook om de definitieve plankeuzes na bezoek aan de opgegeven toonzalen door te geven. Dit dient te gebeuren binnen de door de bouwheer meegeerde “sleuteldata”.

In geval de verkoopovereenkomst het voorwerp uitmaakt van een opschortende voorwaarde zullen de besprekingen in functie van eventuele aanpassingen slechts aangevat kunnen worden wanneer de verkoop definitief is.

3. Keuzemogelijkheden ruwbouw

Hierna volgt een opsomming van wijzigingen die in principe mogelijk zijn. Afhankelijk van de voortgang van de bouwwerkzaamheden zijn mogelijks een aantal wijzigingen niet meer of nog slechts uitvoerbaar mits beslissing en akkoord over de prijs ervan binnen een beperkte termijn. De studiekosten voor gewenste aanpassingen dienen door de koper te worden betaald, en zijn in elk geval verschuldigd, ook indien de koper achteraf zou afzien van de wijziging.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een lichte constructie en dit in tegenstelling tot dragende wanden die worden uitgevoerd in beton of metselwerk. Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- Het verwijderen of veranderen van de positie van niet-dragende binnenwanden, behoudens leidingkokers en meterkasten en mits technisch haalbaar (op aanvraag).
- Het veranderen van de hoogte van niet-dragende wanden.
- Het maken van openingen in niet-dragende wanden.

Binnendeuren

Aan de binnendeuren van het appartement zelf zijn volgende aanpassingen mogelijk:

- het veranderen van de positie van de deur in de wand,
- het veranderen van de draairichting van de deur,
- het toevoegen of verwijderen van deuren,
- het aanpassen van afmetingen van deuren (breedte en/of hoogte),
- het vervangen van een standaard binnendeur door een glazen en/of schuif deur.

Elektrische installatie

Voor de elektrische installatie kunnen aan volgend “klein materiaal” wijzigingen aangebracht worden:

- De lichtpunten
- De schakelaars
- De stopcontacten
- De aansluitingspunten voor data en coax

De wijziging kan betrekking hebben op de positie van of het toevoegen en/of verwijderen van “klein materiaal”.

Sanitaire installatie

De positie van de sanitaire toestellen werd bestudeerd door de architect en de ingenieur technieken. Er zijn grenzen aan de planmogelijkheden, aangezien de verticale kokers voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie van sanitaire lokalen, e.a. niet kunnen gewijzigd worden aangezien zij voor meerdere appartementen dienst doen en dus vastliggen.

Alle vragen aangaande wijzigingen aan de (positie van) sanitaire installatie zullen dan ook individueel behandeld worden. Zij kunnen slechts uitgevoerd worden mits akkoord van de bouwheer, aannemer, architect en de ingenieur technieken. Als globale vuistregel kan meegegeven worden dat het verplaatsen van toiletten niet mogelijk is, en dat andere sanitaire toestellen (douche, lavabo) kunnen verplaatst worden binnen een straal van 1 à 1,5 m. Het toevoegen van sanitaire toestellen is slechts in beperkte mate mogelijk.

Mogelijke wijzigingen aan de sanitaire installatie hebben betrekking op:

- De plaats van de sanitaire toestellen
- De keuze van het type/merk van het toestel
- Het vervangen van een dubbele lavabo door een enkele lavabo, of omgekeerd
- Vervangen van douche door bad
- Het verplaatsen, verwijderen of toevoegen van aan- en afvoer voor huishoudtoestellen (bv. wasmachine)

Keuken

Op het definitieve plan dient de eventueel gewijzigde keukenopstelling opgenomen te zijn. De positie van de (inbouw)toestellen en de kasten moeten op plan gekend zijn. De juiste afwerking van de keuken is op dat ogenblik nog niet van belang, maar de integratie van de keuken in het definitieve plan moet in een vroeg stadium gebeuren. De keuken is immers een onderdeel waarin, naast de eigenlijke keuken, heel wat disciplines betrokken zijn. De positie van schakelaars, stopcontacten, verlichtingspunten en afvoeren in de keuken dienen hier ook vastgelegd te worden.

Vloeren & wanden

Het niveau van bovenzijde van de dekvloer (chape) is afhankelijk van de dikte van de vloerafwerking. Het type vloerafwerking moet gekend zijn vooraleer de dekvloer wordt uitgevoerd. De dikte van de dekvloer kan niet verminderd worden, zodat enkel met eventueel dunnere vloerafwerking dan voorzien kan rekening gehouden worden.

Bij (wand)tegelaafwerking zijn de plaatsingskosten steeds afhankelijk van de grootte van de tegel en de bijhorende snijverliezen. Voor de berekening van de hoeveelheden van vloer- en wandafwerking worden de netto-hoeveelheden procentueel (10%) verhoogd om rekening te houden met snijverliezen horend bij de grootte van de tegel.

4. Keuzemogelijkheden afwerking

Het appartement wordt afgewerkt zoals hiervoor beschreven en wordt bezemschoon opgeleverd aan de koper.

De bouwheer heeft een aantal keuzes gemaakt in afwerkingsmaterialen. Op basis van die standaardkeuzes is de prijs van het appartement bepaald. De koper heeft de mogelijkheid om in de door de bouwheer aangeduide toonzalen zelf een aantal materiaalkeuzes te maken. Deze keuzes betreffen volgende afwerkingsloten:

- De vloerafwerking
- De wandtegels
- De keukeninrichting
- De sanitaire toestellen
- De binnendeuren
- De elektrische installatie

Te gepasten tijde zullen de leveranciers van de afwerkingsmaterialen bekend gemaakt worden aan de koper, de bouwheer zal rekening houden met leveranciers die een toonzaal hebben waar de diverse materialen kunnen bezichtigd worden.

5. Procedure

Indien u al heeft nagedacht over een gewijzigde indeling van het appartement en/of hiervoor beroep doet op een binnenhuisarchitect, raden wij u aan om uw (schets)ontwerp mee te nemen of uw binnenhuisarchitect te verzoeken aanwezig te zijn op het eerste gesprek met de projectmanager van de bouwheer.

Belangrijk is hierbij te vermelden dat de bouwheer steeds “de pen” blijft houden en dat enkel de tekeningen van de uitvoerende aannemer leidend zijn in het bouwproces. Eventuele tekeningen van binnenhuisarchitecten komen enkel na voorafgaand akkoord van de bouwheer op de bouwplaats voor uitvoering.

De binnenhuisarchitect krijgt onder geen enkel beding een uitvoerende rol en wordt enkel beschouwd als een vertegenwoordiger van de koper en handelt dan ook volledig voor risico van deze.

6. Sleuteldata

De bouwheer zal u de uiterste data meedelen waarop de definitieve beslissingen moeten gekend zijn en dit zowel met betrekking tot hun uitvoerbaarheid in functie van de vordering van de werken als het eerbiedigen van de opleveringsdatum. Bepaalde wijzigingen kunnen namelijk leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn met gevolg voor de contractuele datum van oplevering. Bij het overschrijden van de sleuteldata, zal de bouwheer het appartement afwerken volgens de standaardkeuzes conform het lastenboek.

7. Verrekeningen & honoraria

Afhankelijk van de aard van de gevraagde (plan)wijzigingen dient de bouwheer de haalbaarheid van de wijzigingen te controleren met de architect, de ingenieur technieken en/of de aannemer, en hun goedkeuring hieromtrent te vragen. Aangezien planwijzigingen erg individueel zijn en geval per geval verschillen, wordt elke planwijziging individueel begroot.

In verband met de hiervoor opgenomen handelswaarden, dient u rekening te houden, dat bij andere keuze van afwerking, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden. Dit is te wijten aan de kleine(re) omvang van bestelling, een andere werkwijze, meer verlies en dergelijke.

Als u ervoor kiest om bepaalde afwerkingsloten te laten vervallen (en voor eigen rekening uit te voeren – zie verder) dan worden de minwerken in mindering gebracht aan 80% van hun handelswaarde en plaatsingskosten. De resterende 20% blijft door de koper verschuldigd aan de bouwheer en haar leveranciers, dit ter compensatie van de administratieve kost en de winstderving. Onderlinge verrekeningen tussen afwerkingsloten en verschillende materialen zijn niet mogelijk.

Het niet volledig benutten van het voorziene standaard budget van de afwerkingsloten, geeft geen aanleiding tot teruggave.

8. Eigen werken

U dient te noteren dat alle werkzaamheden die door u zelf of door derden worden uitgevoerd buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer vallen. Dat betekent dat eventuele daaruit voortvloeiende gevolgen en gebreken voor uw eigen rekening zijn. Ook zal u deze werken slechts mogen uitvoeren ná de voorlopige oplevering van het appartement en de voorlopige oplevering van de algemene delen.

U zal zelf moeten instaan voor het eventuele (verticale) transport van materiaal (gebruik van de liften zonder afdoende bescherming ervan is in geen geval toegestaan). Naast de verplicht te treffen voorzorgs- en veiligheidsmaatregelen, zal u ook aansprakelijk kunnen gesteld worden voor aangebrachte schade aan de gemeenschappelijke ruimtes (gangen, liften,...).

Verder zal elke persoon en bedrijf die door u rechtstreeks worden aangesteld om werken uit te voeren, moeten voldoen aan alle wettelijke en sociale verplichtingen. In de praktijk zal het steeds zo zijn dat u later dan voorzien uw appartement in gebruik zal kunnen nemen.

Omwille van constructieve en bouwtechnische redenen en ook ten behoeve van de uniformiteit en veiligheid, is het niet toegestaan volgende werken in onderstaande niet-limitatieve lijst voor eigen rekening uit te voeren of volgende materialen zelf aan te schaffen:

- Aanbrengen van de cementdekvloer
- Aanbrengen van binnenmuren en pleisterwerk
- Alle technische en elektrische installaties (warmtepomp, ventilatie-unit, meterkast, enz.)
- Alle verticale en horizontale leidingen
- De inkomdeur van het privatief
- De videofooninstallatie
- ...

Er wordt verzocht om bij het voornemen om ingrijpende werken uit te voeren na oplevering, vooraf contact op te nemen met de bouwheer om deze te kunnen toetsen op haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

De koper verklaart voorliggend lastenboek met 52 pagina's te hebben gelezen en de inhoud ervan te kennen.

Voor akkoord op: te

De koper(s):



steenoven.be