

Verkoopslastenboek.

CATHARINA

Ligging:

Leo Kempenaersstraat 34/36/38
2223 Heist-op-den-Berg Schriek

Bouwheer:

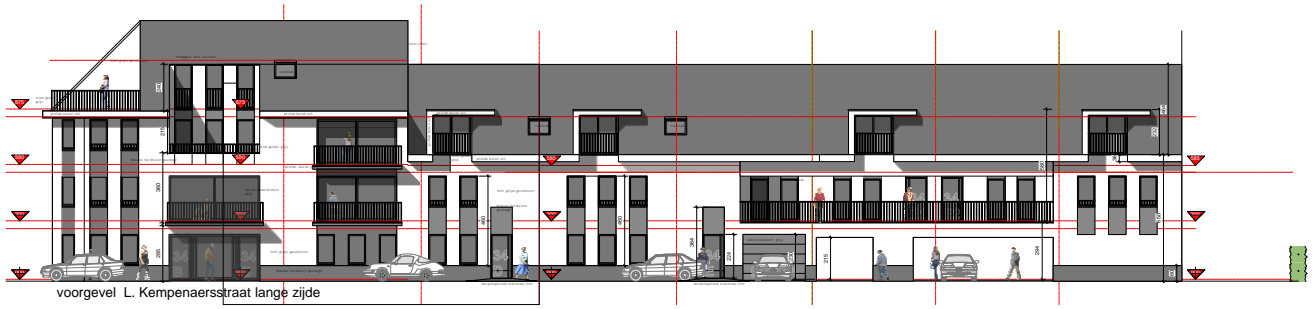
Immo Prima NV
Haachtsebaan 132
3140 Keerbergen

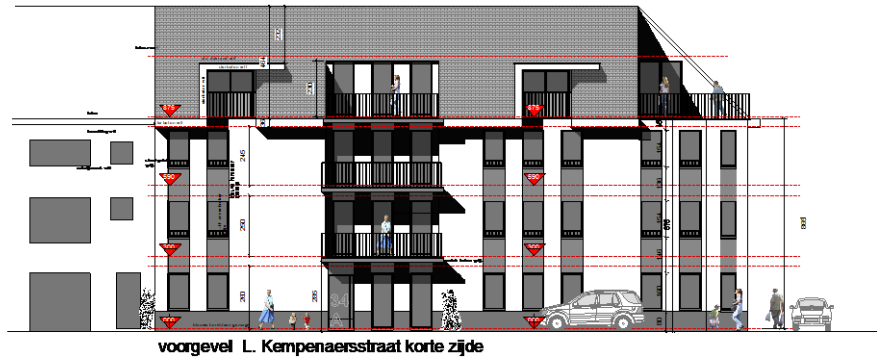
Architect:

Architectenbureau Feyaerts Patrick bvba
Molenstraat 84
2220 Heist-op-den-Berg
015 24 94 27
feyaerts.patrick@telenet.be

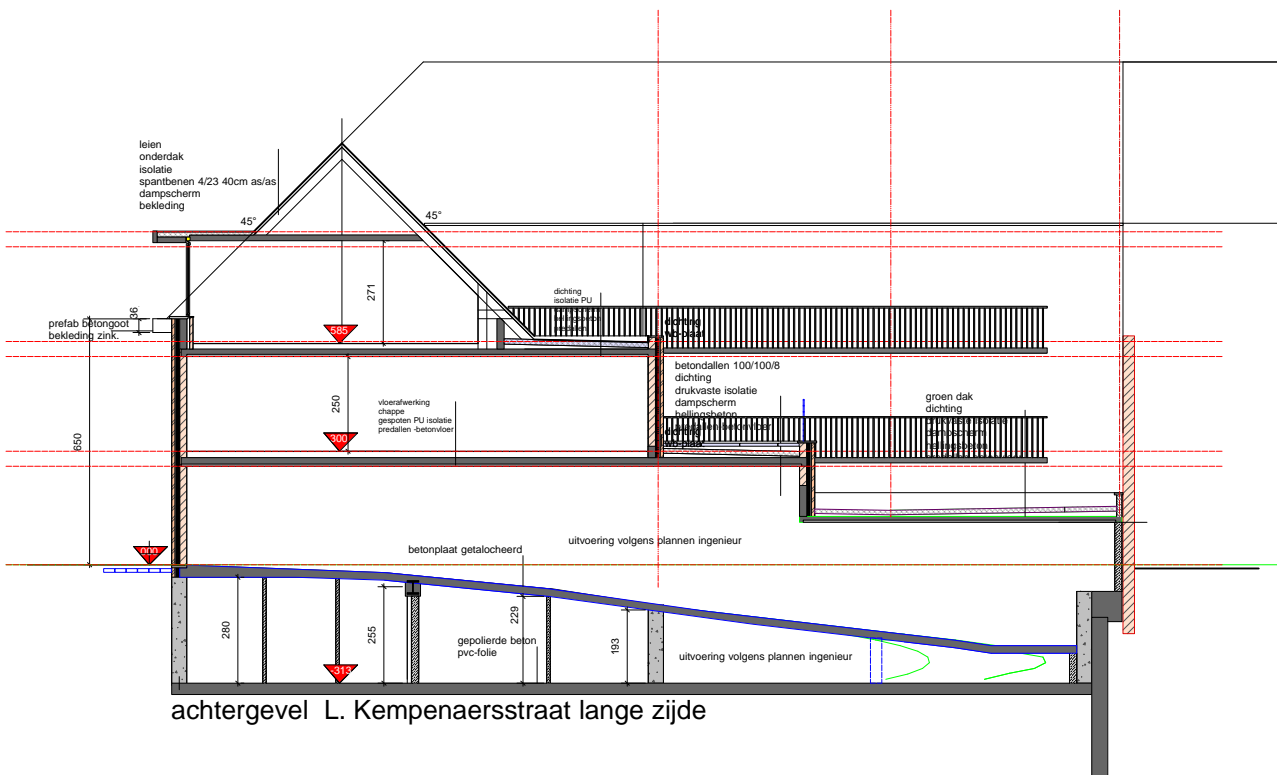
Immo-verkoopkantoor:

C&M Vastgoed
Bergstraat
Heist-op-den-Berg
0479 01 01 01
info@cm-vastgoed.be
www.CM-VASTGOED.BE

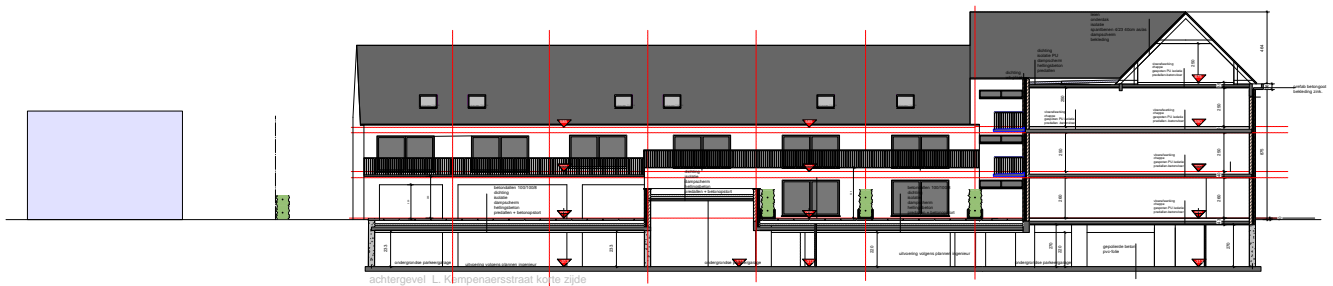




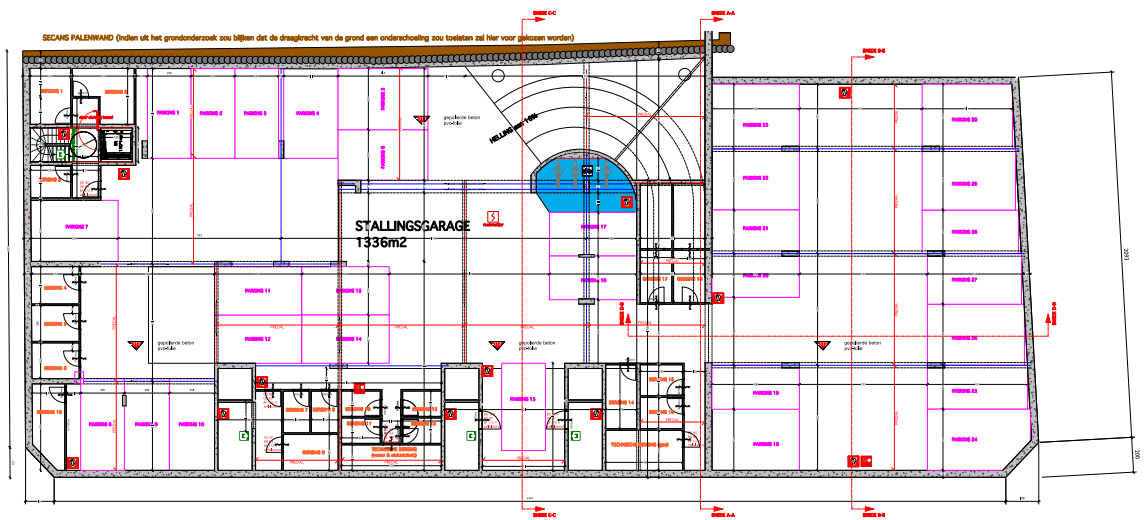
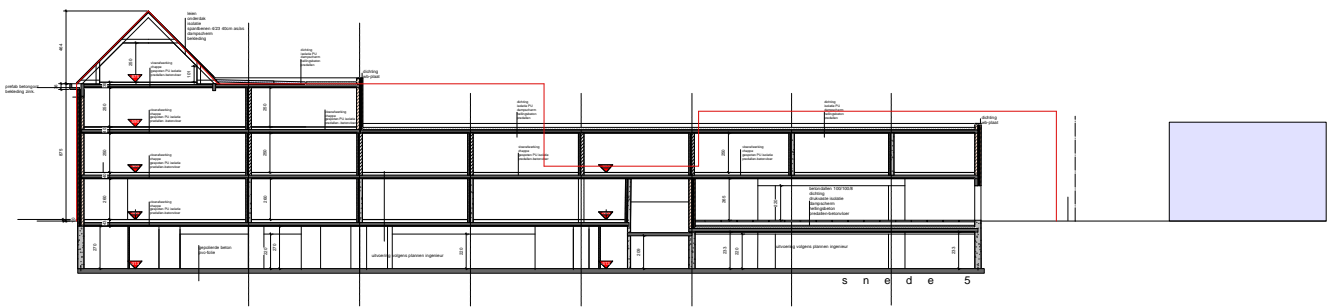
voorgevel L. Kempenaersstraat korte zijde



achtergevel L. Kempenaersstraat lange zijde



achtergevel L. Kempenaersstraat korte zijde



Commercieel lastenboek

1. Afbraak en voorbereiding van de werken

1.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning.

De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen.

De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

1.2. 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. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

1.3. Afbraakwerken

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

1.4. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten koste van de bouwheer.

De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie zijn ten koste van de koper.

2. Ondergrondse ruwbouwwerken

2.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

2.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn 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 betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn bijgevolg zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent en zijn dusdanig behandeld dat een perfecte waterdichtheid van de keldermuren verzekerd is. De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de bouwheer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden.

2.4. Ondergronds metselwerk

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in betonblokken, achter de hand gevoegd.

2.5. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput. Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelinginstallatie, ...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap der eigenaars zijn.

3. Bovengrondse ruwbouwwerken

3.1. Beton

Alle funderingen, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieursbureau. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels. Voorziene werken in beton: funderingsbalken, funderingsplaten, vloerplaten, trapslede, kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koude bruggen worden onderbroken.

3.2. Bovengronds metselwerk

De binnenwanden, voor zover deze niet dragend zijn, worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlakte of snelbouwstenen 9cm dikte welke worden bezet. Voor de badkamer en/of douchekamer worden hydro-plaasterblokken gebruikt. Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in betonblokken/ silicaatsteen/ beton silentbrick (dit te bepalen door de architect).

3.3. Gevels

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

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

OF

- een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen
- een geïsoleerde spouwopening
- een buitenspouwblad in metselwerk van gevelsteen „Snowdust-gevoegd“.

OF

- een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwsteen
- een geïsoleerde spouwopening
- blauwe hardstenen gevelpanelen (geschuurde afwerking)

Het type gevelsteen of -bekleding, verband en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect.

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd.

3.4. Dakwerken

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met damp scherm, isolatie en daarop de nodige dichtingslagen.

De hellende daken zijn opgebouwd uit een houten timmerwerkstructuur waartussen een thermische isolatie is aangebracht. Het zichtbare dakoppervlak is uitgevoerd in dakpannen (vlakke zwarte dakpannen). De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

De dakkapellen en de goten worden bekleed met panlen uit witte kunststofvezels, met open voeg.

3.5. Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in PVC-profielen-Schuco. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Er worden blauwe hardstenen raamdorpels voorzien voor de ramen op hoogte. De deurdorpels op vloerniveau worden uitgevoerd in vlak geschuurde blauwe hardsteen.

De buitendeuren van de inkomhallen van het appartementsgebouw zijn voorzien van veiligheidsglas, siertrekker en zelfsluitende deurveer.

Alle beglazingen van de privatieve delen zijn uit te voeren in isolerend glas met een k-waarde van minimum 1.1. W/m²K.

De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m².

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische poort, waarbij de vormgeving, type en kleur worden bepaald door de architect. Deze poort wordt voorzien van een afstandsbediening (één afstandsbediening per parkeerplaats).

De gemeenschappelijke inkomdeuren zijn voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de corresponderende appartementen, verbonden aan deze hal via een videofoon.

3.6. Terrassen

De zelfdragende terrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton, waarvan kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgende de keuze van de leidinggevende architect. De terrassen op platte daken worden uitgevoerd in tegels op tegel dragers, waarvan kleur en structuur worden bepaald door de architect. De inpandige terrassen en de terrassen op platte daken, worden uitgevoerd

in tegels op tegel dragers, waarvan kleur en structuur worden bepaald door de leidinggevende architect.

De terrasleuningen worden uitgevoerd in aluminium profielen of in gemoffelde of geanodiseerde stalen profielen. Kleur en vormgeving wordt bepaald door de leidinggevende architect.

4. Afwerking van de gemene delen

4.1. Gemeenschappelijke inkomhallen

De architect maakt voor deze gemeenschappelijke inkomhallen een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

4.1.1. Vloerafwerking

In de gelijkvloerse inkomhallen worden vloeren in natuursteen voorzien, met bijhorende plint.

4.1.2. Wandafwerking

De wanden in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd, nadat alle privatieve delen zijn opgeleverd.

4.1.3. Plafondafwerking

De plafonds in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd, nadat alle private delen zijn opgeleverd.

4.1.4. Binnenschrijnwerk

- Brievenbusensemble met ingebouwde belplaat en appartementnummering met videofooninstallatie.
- In de gemene delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften, al dan niet brandwerende deuren voorzien.

4.2. De traphallen

4.2.1. Vloerafwerking

De trappen worden in natuursteen voorzien met de nodige aangepaste plinten (keuze zal worden gemaakt door architect). De trapborden op de verdiepingen worden voorzien van „banden“ in natuursteen met bijpassende plinten. De trappen naar de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefab-betontrap. Tegels en kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

4.2.2. Wandafwerking

De wanden in de traphallen worden uitgevlakt en geschilderd, nadat alle privatieve delen zijn opgeleverd. De wanden naar de ondergrondse verdiepingen worden uitgevoerd in zichtmetselwerk of

zichtbeton.

4.2.3. Plafondafwerking

De plafonds in de traphallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd, nadat alle privatieve delen zijn opgeleverd.

4.2.4. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag met éénpuntssluiting. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van $rf=30'$.

4.3. Parkingplaatsen en kelders

4.3.1. Vloerafwerking

De vloeren in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in gepolierd beton, kleur grijs, verharding in kwarts, beter gekend als "industrievloer".

4.3.2. Wandafwerking

Alle wanden in de ondergrondse parking worden afgewerkt in beton, betonblokken of in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd.

4.3.3. Plafondafwerking

De plafonds in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in welfsels gladde onderzijde niet geschilderd.

4.3.4. Binnenschrijnwerk

Voor de privatieve in de kelder worden brandwerende deuren voorzien, te schilderen door de koper.

4.4. Schilder- en decoratiewerken

Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag, acryllaag gesatineerd. Volgende gemene delen worden geschilderd:

- Muren en plafonds inkomhallen en traphallen
- Inkomdeuren van de appartementen aan de zijde van de gang
- Liftdeuren
- Deuren in gemeenschappelijke delen
- Trapbalustraden, handgrepen en borstweringen

Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

4.5. Omgevingsafwerking

De parking ten behoeve van de supermarkt wordt afgewerkt in zwarte betonklinkers.

Daar waar terrastegels zijn voorzien worden deze uitgevoerd in Rocersa Blunorta.

5. Afwerking van de privatieve delen

5.1. Vloerafwerking

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de inkomhal (indien aanwezig), keuken, leefruimte, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc en de berging(en). De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide aannemer. Hieronder worden de voorziene particuliere handelswaarden voor levering van de tegels opgesomd (rechte plaatsing) Van Houtven-Heist-op-den-Berg.

In de slaapkamer wordt een Quick Step – laminaat inclusief ondervloer „Uniclic“ geplaatst ter waarde van 19euro/m² particuliere aankoopprijs exclusief btw – Luyten Morkhoven.

Bijhorende plinten particuliere aankoopprijs exclusief btw 3,30euro/lm.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij de leverancier, opgegeven door de bouwheer (Van Houtven).

Handelswaarde levering bevloering: 30,00 €/m² (ex. BTW)- 45x45cm.

Handelswaarde levering plinten: 9€/lm (ex. BTW)

Op de plaats waar muurtegels en keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

5.2. Wandafwerking

Alle wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd, hetzij door middel van bezetting op de metselwerken, hetzij door middel van een uitvlaklaag op de betonwanden, hetzij door het affilmen van de gipswanden.

In de badkamer wordt faience voorzien tot op een hoogte van 2.00 meter, eindigend op een volle tegel (formaat 15/15 rechte plaatsing). De faiencetegels zijn voorzien in de contour van de douche of de contour boven de badranden.

De handelswaarde voor levering van de faience betegeling bedraagt 25 euro/m² (ex. BTW)

5.3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag.

5.4. Binnenschrijnwerk Luyten, Morkhoven.

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. Partikuliere aankoopprijs exclusief btw 196 euro/stuk.

Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een natuurstenen raamtablet geplaatst met een handelswaarde van 195 euro/m² (ex. BTW). De diepte van de raamtabletten bedraagt maximaal 20 cm.

Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.

6. Technische installaties

6.1. Videofoon / deuropener / belinstallatie / brievenbussen / teledistributie / telefonie

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met hun respectievelijke inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot van de bijhorende inkomdeur. Via de parlofoon (combinatietoestel) kan met elkaar gesproken worden.

Binnenpost bestaat uit een ontvangst-communicatie-hoorn en videoscherm.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidsignaal t.o.v. de drukknop aan de algemene inkomdeur op het gelijkvloers. In de inkomhallen wordt een brievenbusensemble gebouwd, met ingebouwde belplaat en appartementnummering. Tevens wordt een sleutelplan opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

Een wachtbuis voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement. De kosten van aansluiting, van aanvraag tot abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen.

6.2. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt per trapshal over een lift voor vier personen. Elke lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. De kleur en afwerking worden bepaald door de leidinggevende architect.

De lift zal pas in gebruik worden gesteld na goedkeuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

6.3. Brandvoorzorgsmaatregelen

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elke trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten lasten van de verkrijgers vallen van de appartementen en andere privativele elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

6.4. Isolatie

Hydro: alle muren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkaardige folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

Thermisch:

- alle spouwmuren worden geïsoleerd met 12cmPU behoudens 10cm voor appartement 16.
- Glas W/m²K 1,1 zonnetoetredingsfactor 63%
- Glas app 3, app 6 schuifraam voorgevel, app 16 schuifraam voorgevel: glas W/m²K 1.0 zonnetoetredingsfactor 50%
- Vloeren gespoten PU-isolatie in functie-dikte conform verslaggeving EPB.

Akoestisch: Er wordt een normaal akoestisch comfort nagestreefd. Op de gespoten isolatie wordt een alveolith 5mm of gelijkwaardig voorzien.

Er wordt rekening gehouden met de geldende EPB-normen. Verslag dossiernummer De Groof 14.233.EPB.

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

6.5. Rook- en ventilatiekanalen

In de appartementen wordt er voorzien:

- Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (BEMAL of CLV).
- Ventilatie van badkamer, wc, eventuele douchekamer en berging(en) via natuurlijke ventilatie of via ventilatiekanalen of rechtstreeks door de buitenmuur.
- Ten behoeve van de keukendampkappen worden afvoerkanalen voorzien door de gevel of door het dak daar waar mogelijk (schachten).

Er wordt rekening gehouden met de geldende EPB-normen.

6.6. Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas. De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal (ondergrondse verdieping).

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten condenserende gaswandketel Daalderop (rendement 108%) geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening (delta T 35° bij 15,7 l/min). In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10°C:

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

Er worden geen radiatoren voorzien in toiletten, bergingen, hal en gemeenschappelijke ruimten.

Het warm water wordt geproduceerd door de hierboven beschreven gasketel.

6.7. Elektriciteit

6.7.1. Elektrische inrichting

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de bouwheer in samenspraak met de elektrische installateur. Elk appartement beschikt over een eigen individuele elektriciteitsmeter opgesteld in het tellerlokaal elektriciteit (ondergrondse verdieping). De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de installateur en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de klant.

Te voorzien per appartement.

Slaapkamer groot:

2 x dubbel stopkontakt

1 x enkel stopkontakt

schakelaar met lichtpunt

TV aansluiting

Slaapkamer klein:

1 x dubbel stopkontakt

1 x enkel stopkontakt

schakelaar met lichtpunt

TV aansluiting

Berging:

Schakelaar met lichtpunt

Voeding cv ketel

Voeding wasmachine

Voeding droogkast

Voeding ventilatieunit

1x 1 stopkontakt

Voeding diepvries

WC:

Buitenschakelaar met lichtpunt

Leefruimte:

2 lichtpunten met meerrichtingsschakelaar aan elke toegangsdeur

3 x enkel stopkontakt

4 x dubbel stopkontakt

TV aansluiting

Tel aansluiting

Data aansluiting

Parlefoon (zie hiervoor)

Schakelaar voor lichtpunt naar terras

Wachtbuis voor thermostaat en buitenvoeler

Keuken:

1x schakelaar met lichtpunt

1x schakelaar met voeding voor verlichting keukenkasten

3x dubbel stopkontakt

Voeding vaatwas

Voeding microgolfoven

Voeding ijskast

Voeding kookvuur

Voeding dampkap

Voeding oven

Badkamer:

Schakelaar met lichtpunt

Voeding voor aansluiting lavabomeubel (er wordt van uitgegaan dat de stopkontakten en de verlichting in het lavabomeubel aanwezig is)

1x enkel stopkontakt

Indien aparte inkomhal-nachthal

Lichtpunt met meerrichtingsschakelaar aan elke deur.

1x stopkontakt

Rookmelder.

In elk appartement dient 1 rookmelder te worden voorzien.

Eenheidsprijzen voor bijkomende:

Lichtpunt 25 euro/stuk

Schakelaar 60 euro/stuk

Stopkontakt 60 euro/stuk

Dubbel stopkontakt 90 euro/stuk

Stopkontaktdata 130 euro/stuk

Dimmer 135 euro/stuk

- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.
- Aard van de stroom: 220V, wissel, tweefazig- Ze is strikt individueel en van het ingewerkte type en hermetisch waar de voorschriften het vereisen, voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.
- De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de kelder (elektriciteitsberging)
- De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden zich in de appartementen. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.
- Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, ivorekleurig en van een modern design.
- De installatie bevat geen armaturen in de privatieve gedeelten.

6.7.2. Gemene delen

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

- Buitenverlichting aan de gevel met sensor ter hoogte van de inkomdeur
- De lichtpunten in de gemene delen, bovengronds, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld.
- De verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect.

- Noodverlichtingtoestellen cfr. Voorschriften brandweer
- Aangepaste armaturen in ondergrondse parking, verlichtingsniveau volgens geldende normen
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel
- De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

6.7.3. Privatieve delen

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan van de architect/installateur:

6.8. Sanitair

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in „Henco“ buizen. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

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

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging. Geplaatste droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen, kasten en toebehoren wordt een particuliere handelswaarde voor levering voorzien zoals hieronder opgegeven. Meubel badkamer, hang-wc, handenwasser, inloofdouche, uitgietbak.

- Appartementen : € 3.750 (ex. BTW) Vertommen-Putte.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoopprijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen. Vertommen-Putte.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Tekeningen en commerciële plannen zijn figuratief.

6.9. Keukeninstallatie

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven. Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten: dampkap, oven, kookplaat, koelkast en vaatwasser. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en –toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de bouwheer. Alle toestellen zijn van een

gekend handelsmerk of gelijkwaardig. Vertommen-Putte.

Voor de appartementen:

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing keuken: 6.000,00 euro (ex. BTW) Vertommen Putte.

Tekeningen en commerciële plannen zijn figuratief.

7. Algemene bepalingen

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

7.1. Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

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

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. De opgegeven oppervlaktes zijn berekend gemeten van de buitenkant van de buitenmuren tot de as van de gemene muren en het midden van eventuele leidingenkokers.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

7.2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door het architectenbureau Feyaerts Patrick bvba; Molenstraat 84 – 2220 Heist-op-den-Berg.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door Ingenieurs – en Tekenbureau

7.3. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

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

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

7.4. Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

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

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

7.5. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kosten voor de indienststelling en plaatsing van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie. De individuele verdeelborden staan in het appartement in de berging.

Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatiefee van 10% aangerekend. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.

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

7.6. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPBeisen).

De bouwheer heeft cfr. deze regelgeving een energieverlaggever aangesteld.

De energieverlaggeving wordt uitgevoerd door De Groof, Mechelbaan 657, 2580 Putte.

7.7. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

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

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

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

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

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

bouwen.

7.8. Wijzigingen door de kopers

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

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

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximum 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen worden genomen.

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

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

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 400.00 euro aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

7.9. Verzekeringen en risico-overdracht

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis tot de voorlopige oplevering.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal

22

geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

7.10. Tienjarige aansprakelijkheid

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

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

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

7.11. Tegenstrijdigheden

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

1. Basisakte (indien van toepassing)
2. Aankoopakte
3. Compromis
4. Verkooplastenboek
5. Compromis plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

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

7.12. Subleveranciers van de bouwheer/promotor

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

7.13. Weerverletdagen

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

7.14. Zettingen

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de koper.

De bouwheer is gehouden vooraleer schuildeerwerken uit te voeren, een glasvlies te plaatsen over alle te schilderen oppervlakten.

Verzaakt de koper zich hieraan heeft hij geen recht op reclamatie betreffende scheuren of barsten.

7.15. Veiligheidscoördinator/EPB coördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator en EPB coördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid en/of tot controle van de geldende EPB-normen, zowel tijdens de ontwerpfasen als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier.

7.16. Normeringen

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

7.17. Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering borstel-schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, registratie –en notariskosten
- De definitieve aansluitingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, riolering en coördinatiefee

(10%)

- Aanleg van tuinen en afsluitingen

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

De koper

De verkoper

1.