

COMMERCEEL VERKOOPLASTENBOEK



De partners:

ONTWIKKELAAR / BOUWHEER:

Megabo BV
Kleistraat 8
9790 Wortegem-Petegem

ARCHITECT:

Embo Architecten BV
Jan Bouickaertstraat 6
8790 Waregem
Tel: 056/61 55 06
E-mail: wim.embo@emboarch.be

AANNEMER:

Van Tornhaut BV
Knokkenbaan 25/1A
9880 Aalter
Tel: 09/374 18 05
E-mail: info@vantornhaut.be

IR. STABILITEIT:

Arqus BV
Dorpsstraat 25/B11
9800 Deinze
Tel: 09/380 18 25
E-mail: info@arqus.be

EPB VERSLAGGEVER:

PREVEBO BV
Albert I Laan 68
8630 Veurne
Tel: 058/52 02 95
E-mail: info@prevebo.be

VEILIGHEIDSCOORDINATOR:

PREVEBO BV
Albert I Laan 68
8630 Veurne
Tel: 058/52 02 95
E-mail: info@prevebo.be

VERKOOP:

Megabo BV
Kleistraat 8
9790 Wortegem-Petegem
Tel : 0473/78 25 87
E-mail : bernard@vybros.be

INHOUDSTAFEL

1.1	DOEL DER AANNEMING.....	5
1.1.1	Terrein bouwrijp maken	5
1.1.2	Inrichten en afsluiten bouwplaats	5
1.1.3	Eerste schoonmaak	6
1.2	GROND- EN AFBRAAKWERKEN.....	6
1.2.1	Afbraakwerken	6
1.2.2	Grondwerken	6
1.2.3	Funderingen.....	6
1.2.4	Ondergronds constructies	6
1.2.5	Aardingen	6
1.2.6	Rioleringen.....	6
1.2.7	Nutsleidingen	7
1.3	RUWBOUWWERKEN	7
1.3.1	Bouwwerken in beton.....	7
1.3.2	Bouwwerken in staal	8
1.3.3	Gevels.....	8
1.3.4	Dragende wanden.....	8
1.3.5	Niet-dragende wanden	8
1.4	DAKEN EN DAKBEDEKKING.....	8
1.4.1	Algemeen	8
1.4.2	Platte daken.....	9
1.4.3	Groendaken.....	9
1.4.4	Regen- en hemelwaterafvoer	9
1.5	TERRASSEN.....	9
1.5.1	Algemeen	9
1.5.2	Borstwering en balustrades	9
1.5.3	Terrasvloeren	9
1.5.4	Verlichting.....	9
1.6	ISOLATIE.....	10
1.7	BUITENSCHRIJNWERK	10
2.3	INKOMHAL	11
2.4	VLOEREN GEMEENSCHAP	11
2.5	PLEISTER – EN SCHILDERWERKEN GEMENE DELEN	11
2.6	TRAPPEN	12
2.7	VIDEOFOON	12
2.8	BRIEVENBUSGEHEEL.....	12
2.9	DEUREN GEMENE DELEN	12
2.11	LIFT.....	13

2.12	TECHNISCHE INSTALLATIES.....	13
2.12.1	Sanitaire installatie.....	13
2.12.2	Elektrische installatie.....	13
2.13	VENTILATIE.....	13
3.2	PLEISTERWERKEN	15
3.3	DEUREN	15
3.4	VLOER- EN WANDBEKLEDING	16
3.5	SCHILDERWERKEN PRIVATIEF.....	16
3.6	KEUKENINRICHTING.....	16
3.7	AFWERKING BUITENSCHRIJNWERK.....	17
3.8	VERLAAGDE PLAFONDS.....	17
3.9	ELEKTRISCHE INSTALLATIE.....	17
3.10	VIDEOFOON	20
3.11	SANITAIRE INSTALLATIE	20
3.11.1	Leidingen.....	20
3.11.2	Warmwater productie.....	21
3.11.3	Sanitaire toestellen	21
3.12	CENTRALE VERWARMING.....	22
3.13	VENTILATIE EN VERLUCHTING	23
4.1	ALGEMENE BEPALINGEN.....	24
4.2	UITVOERINGSVOORWAARDEN.....	24
4.3	PLANNEN EN MATERIALEN	24
4.4	MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN.....	25
4.5	WIJZIGINGEN	25
4.6	BETALINGEN.....	26

0. ALGEMEEN

Dit lastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieveen een duidelijk en beknopt overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving. Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, die het esthetisch uitzicht en de stevigheid van het gebouw waarborgen.

De bouwheer behoudt zich steeds het exclusief en uitdrukkelijk recht voor, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden ook, al dan niet in samenspraak met of op initiatief van de ontwerpers, de aannemer en/of studiebureaus, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren waar hij het nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de plannen, de keuzes van de bouwmaterialen (merken, materialen, kleuren, formaten,...) als de bouwwerkzaamheden (detaillering,...), zolang de kwaliteit van de werken en de materialen niet lager zijn dan oorspronkelijk voorzien.

Alle meubilair, afmetingen en om het even welke uitrusting vermeld op de bouw -en verkoopplannen zijn louter indicatief en ter informatie. De aanduidingen op de overhandigde (architectuur)plannen, plannen in het verkooplastenboek (indien van toepassing) en op de 3D-tekeningen/illustraties zijn louter indicatief en contractueel niet bindend. Aan gebruikte foto's/illustraties en 3D-tekeningen/illustraties kunnen geen rechten worden verleend.

1. TECHNISCHE BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

De technische beschrijving heeft tot doel de koper te informeren over de voorziene bouwwerken en de gekozen bouwmaterialen. Deze beschrijving is niet limitatief.

1.1 DOEL DER AANNEMING

Het werk omvat de realisatie van het gebouw of de gebouwen volgens de plannen opgemaakt door de architect. De werken worden uitgevoerd volgens de hiernavolgende beschrijving.

1.1.1 Terrein bouwrijp maken

Voor de start van de werken worden de bestaande constructies in de bouwzone afgebroken. Alle boven- en ondergrondse massieven zullen worden verwijderd waar deze hinderen voor het oprichten van het project. Deze werken omvatten onder meer het rooien van de bomen en het struikgewas, het opruimen van alle bouwafval en het bouwrijp maken van het terrein.

1.1.2 Inrichten en afsluiten bouwplaats

De bouwheer zorgt op, zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang verschaffen tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de geldende voorschriften. Haar onderhoud is ten laste van de bouwheer gedurende de hele tijd van de werken. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij beëindiging van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer. De werf zal worden voorzien van een werfbord.

1.1.3 Eerste schoonmaak

Voorafgaand aan de voorlopige oplevering wordt het terrein ontdaan van alle werfafval en wordt het gebouw borstelschoon achtergelaten.

1.2 GROND- EN AFBRAAKWERKEN

1.2.1 Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn voorafgaand het oprichten van het nieuwe gebouw. De inplanting van het nieuwe gebouw of de gebouwen gebeurt overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid en in overeenstemming met de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

1.2.2 Grondwerken

De grondwerken bevatten de uitgravings- en aanvullingswerken volgens de afmetingen en aanduidingen op de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De overtollige aarde wordt van de werf verwijderd. Alle aan- en afvoer van grond gebeurt steeds in overeenstemming met de vigerende milieuwetgeving.

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te garanderen en ook het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

Indien nodig wordt het grondwaterpeil verlaagd door middel van bemaling om de werken te kunnen uitvoeren in een droge bouwput.

1.2.3 Funderingen

De fundering wordt uitgevoerd volgens de studie en beslissing van de ingenieur stabiliteit. De funderingswerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid in overeenstemming met de adviezen van de grondsonderingen.

De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de fundering op de plannen van de architect is enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit.

1.2.4 Ondergronds constructies

Alle ondergrondse constructies, in aanraking met de grond, worden uitgevoerd conform de instructies van de ingenieur stabiliteit.

1.2.5 Aardingen

De aardingslus wordt geplaatst in overeenstemming met de vigerende wetgeving.

1.2.6 Rioleringen

De rioleringswerken omvatten alle afvoerleidingen bestemd voor de afvoer van afvalwater, fecaal water en regenwater. De riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende wetgeving en advies van de beheerder van de openbare riolering (Riopact). Er wordt een gescheiden riolering geplaatst.

Toezichtputten en deksel worden geplaatst volgens de studie van de riolering en omgevingswerken, rekening houdende met de toekomstige belastingen zijnde type licht of zwaar verkeer.

De grootte van de regenwater/bufferputten is afhankelijk van het regenwateraanbod en de regenwaterrecuperatievraag. Het regenwater zal hergebruikt worden voor de spoeling van 1 toilet en 1 wasmachine per woonentiteit.

Buizen kunnen zichtbaar worden opgehangen aan het kelderplafond.

1.2.7 Nutsleidingen

Voorafgaand aan de werken zal de bouwheer erop toezien dat alle bestaande nutsleidingen op het terrein in kaart worden gebracht en dat een hoogtepeiling wordt opgemaakt van de bestaande rioleringen.

Tijdens de werken voorziet de bouwheer, op eigen kosten, een tijdelijke installatie voor de aansluitingen van water, elektriciteit, riolering, telefonie, ... voor zover noodzakelijk.

De definitieve aansluiting van water, elektriciteit, teledistributie, data/telefoon en eventueel andere nutsaansluitingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken nutsmaatschappijen. De definitieve aansluitingskosten voor water, elektriciteit, teledistributie, data/telefoon en eventueel andere nutsaansluitingen zijn ten laste van de koper.

Het aanvragen van de individuele indienststellingen gebeuren door de bouwheer voor rekening van de koper. Er wordt een forfait van 3.500 euro, exclusief 21% BTW, aangerekend aan de koper voor de aansluitingskosten per woonentiteit. Dit forfait wordt verrekend volgens de werkelijke kosten bij het verlijden van de authentieke aankoopakte.

Bij de voorlopige oplevering worden de meterstanden van het appartement tegensprekelijk genoteerd en dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. Na overname kan hij, indien gewenst, van leverancier veranderen. De overdracht van de tellers van de gemene delen gebeurt met de syndicus van het gebouw en de aansluitingskosten worden verrekend volgens de aandelen in de gemene delen.

1.3 RUWBOUWWERKEN

1.3.1 Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de plannen, meetstaten en beschrijvingen van de ingenieur stabiliteit. Waar mogelijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen worden uitgevoerd zoals wanden, platen, balken, trappen, bordessen, ...

De wapening wordt uitgevoerd in overeenstemming met de plannen en borderellen van het studiebureau stabiliteit.

Het gebouw palend aan Rechtstro is onderkelderde, het gebouw in de Begonialaan is dit niet. De vloerplaat en de buitenwanden van de kelder worden uitgevoerd volgens de bepalingen van de ingenieur stabiliteit.

1.3.2 Bouwwerken in staal

De berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de montage en de oppervlaktebehandeling van de structurele elementen in staal zijn volgens de studie van de ingenieur stabiliteit en overeenkomstig de wetgeving, normen en voorschriften ter zake.

1.3.3 Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd volgens de plannen van de architect. De samenstelling van de buitengevels, het formaat, het type en de kleur van de verschillende gevelonderdelen worden bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer.

De gevels worden deels uitgevoerd in een gevelsteen, deels in een duurzame houten gevelbekleding. De gevelstenen worden geplaatst met een dunbedmortel volgens de keuze van de architect. De exacte detaillering van deze gevelelementen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de aannemer en bouwheer.

De opbouw en diktes variëren naargelang de dragende functie van het binnenblad, de geldende isolatie- of technische eisen.

1.3.4 Dragende wanden

Alle dragende wanden worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethode en overeenkomstig de regels van goed vakmanschap en de goede constructie.

De dragende muren worden uitgevoerd in metselwerk, cellenbetonblokken, silicaatsteen of gewapend beton, waar nodig in combinatie met stalen kolommen, volgens de richtlijnen en berekeningen van de ingenieur stabiliteit en keuze van de architect. Alle zichtbaar blijvend metselwerk wordt meegaand opgevoegd.

1.3.5 Niet-dragende wanden

Alle niet-dragende wanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit gipsblokken volgens keuze van de architect. Bij gipsblokken worden de niet-betegelde wanden afgewerkt met een microfilmlijm en glad opgeleverd.

Waar de wandsamenstelling dit toelaat wordt de klassieke binnenbepleistering vervangen door een dunpleister of spuitpleister.

De scheidingswanden tussen twee appartementen onderling of tussen een appartement en een gemeenschappelijke hal worden ontdubbeld.

1.4 DAKEN EN DAKBEDEKKING

1.4.1 Algemeen

De aannemer levert schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor de waterdichtheid van de dakbekleding.

1.4.2 Platte daken

De platte daken worden voorzien van een dampscherm, isolatie conform de EPB-richtlijnen en een waterdichtingsmembraam. De dakranden en muurkappen worden uitgevoerd zoals aangeduid op de plannen van de architect. De hemelwaterafvoer van alle platte daken gebeurt via tapbuizen, combineerbaar met enerzijds het dakdichtingsysteem en anderzijds het afvoerleidingensysteem.

1.4.3 Groendaken

Een deel van het dak op de eerste verdieping, behalve de zones waar de terrassen gerealiseerd worden, worden aangelegd als groendak, zoals aangeduid op de plannen van de architect.

1.4.4 Regen- en hemelwaterafvoer

Regenwaterafvoerbuizen in HDPE worden voorzien in de technische kokers in aangepaste diameters en materialen. Van hieruit wordt het regenwater van de daken opgevangen in de diverse regenwaterputten voor het hergebruik van het regenwater.

1.5 TERRASSEN

1.5.1 Algemeen

Alle appartementen beschikken over een terras. De terrassen zijn qua vorm en kleur in harmonie met de betreffende gevel. Eventueel uitkragende terrassen zijn ofwel uitgevoerd in prefab-betonelementen, voorzien van een afwatering, ofwel in een ter plaatse gestorte gewapende betonplaat.

De terrassen op de verdiepingen worden voorzien van een vloerafwerking in keramische of betontegel volgens keuze architect.

1.5.2 Borstwering en balustrades

De terrassen worden voorzien van een glazen borstwering met aluminium staanders, resp. een spijlenbalustrade. Type, kleur, model en detaillering wordt bepaald door de architect. Tijdens de werken kan de nodige bijstellingen doorgevoerd worden door de architect en bouwheer om het geheel naar hun oordeel esthetisch en technisch deskundig af te leveren.

1.5.3 Terrasvloeren

De terrasvloeren worden afgewerkt in keramische tegels met een handelswaarde van 50 €/m² of gelijkwaardig en dit volgens keuze van de architect. Het formaat, de kleur, de structuur en de plaatsing van de terrasvloer wordt bepaald door de architect.

1.5.4 Verlichting

Het type verlichtingsarmatuur dat op de terrassen is voorzien wordt bepaald door de architect.

1.6 ISOLATIE

1.6.1 Thermische isolatie

De thermische isolatie is in overeenstemming met de EPB-eisen. De te behalen isolatiecoëfficiënt wordt vastgelegd door EPB-verslaggever.

De types en dikte van de isolatiematerialen worden nauwkeurig bepaald door de architect in samenspraak met de EPB-verslaggever.

1.6.2 Akoestische isolatie

Het project voldoet aan de van toepassing zijnde geldende wettelijke normen inzake normaal akoestisch comfort.

1.7 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in PVC. Het type en de kleur worden bepaald door de architect.

De beglazing bestaat uit isolerend glas met een U-waarde van 1,00 W/m²K. Het type (kleur, reflectie, ...) en de samenstelling (glasdikte,...) van de beglazing wordt bepaald door de architect in nauwe samenspraak met de EPB-adviseur en overeenkomstig de geldende normen en voorschriften ter zake.

Alle voorkomend beslag is geëigend voor de specifieke toepassing en wordt qua uitzicht zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Alle beslag wordt bijgesteld en gesmeerd opgeleverd.

Alle ramen op het gelijkvloers worden voorzien van dorpels in blauwe hardsteen. De ramen op de verdiepingen van dorpels in aluminium, met uitzondering van de (schuif-)ramen ter hoogte van de terrassen, waar drempelloos wordt aangesloten op de binnenbevloering..

Alle vaste, draai-, draai/kip- en schuiframen zijn aangeduid op de gevelplannen.

Doorvalbeveiliging wordt voorzien, waar nodig.

Tijdens de werken kan de nodige bijstellingen doorgevoerd worden door de architect en de bouwheer om het geheel naar hun oordeel esthetisch en technisch deskundig af te leveren.

2. AFWERKING GEMENE DELEN

2.1 VOORAFGAAND

De gemeenschappelijke delen worden afgewerkt volgens het ontwerp van de architect. Het ontwerp werd opgemaakt overeenkomstig de standing van het gebouw.

2.2 BRANDBEVEILIGING EN SIGNALISATIE

Alle brandpreventiemaatregelen opgenomen in het verslag van de brandweer zijn ten laste van de bouwheer. Brandhaspels, brandblusapparaten, rookdetectors, branddrukknoppen en sirene, rookafzuigingssysteem, rookkoepel en pictogrammen worden voorzien en geplaatst volgens de geldende brandweervoorschriften.

Na de voorlopige oplevering zal de vereniging van mede-eigenaars instaan voor het onderhoud, de vervanging, de periodieke controle, ... van deze installaties en toestellen.

Signalisatie, met inbegrip van het evacuatieplan, is eveneens in basis voorzien.

2.3 INKOMHAL

De gemeenschappelijke inkomhallen van het gebouw worden ingericht volgens de keuze van de architect en de bouwheer. De inkomhallen zijn telkens uitgerust met een decoratieve verlichting met bewegingssensor.

De toegangsdeur van de gemeenschappelijke inkomhal bestaat uit beglaasd aluminiumschrijnwerk.

2.4 VLOEREN GEMEENSCHAP

De gemene delen worden afgewerkt in volkeramische tegels of natuursteen volgens de keuze van de bouwheer en de architect.

Het volledige vloeroppervlak van de ondergrondse parking wordt afgewerkt in grijze, gepolierde betonvloer.

2.5 PLEISTER – EN SCHILDERWERKEN GEMENE DELEN

2.5.1 Pleisterwerken gemene delen

De wanden van de gemene delen worden afgewerkt met geschilderd pleisterwerk volgens keuze van de bouwheer en de architect.

In de ondergrondse parking worden de betonnen wanden glad bekist en niet verder afgewerkt, betonmetselwerk wordt meegaand gevoegd.

De plafonds van de gemene delen worden voorzien in pleisterwerk (klassiek pleister, spuitpleister of dunpleister naargelang de ondergrond) of als verlaagd plafond.

Betonnen plafonds worden in de ondergrondse parking niet verder afgewerkt.

2.5.2 Schilderwerken gemene delen

De wanden in de gemene delen worden afgewerkt volgens materiaal en kleurkeuze van de bouwheer en architect. De deuren en deuromlijstingen in de gemene delen worden geschilderd afgewerkt, met uitzondering van de kelderdeuren. De plafonds van de gemene delen worden geschilderd.

2.6 TRAPPEN

De bovengrondse (evacuatie)trappen in de gemeenschappelijke traphallen worden afgewerkt in keramische tegels of natuursteen.

De ondergrondse trappen worden uitgevoerd in grijs industrieel beton voorzien van een anti-slipneus.

De leuningën worden afgewerkt in aluminium en dit volgens detaillering van de architect.

2.7 VIDEOFOON

In de inkomhal van de meergezinswoning boven het handelspand (kant Rechtstro) zal een bord met drukknoppen en naamplaatjes worden geplaatst waar ook een roep- en ontvangstapparaat zal worden ingebouwd in de brievenbusgehelen. De ingangsdeur aan de inkom op de gelijkvloerse verdieping zal voorzien worden van een elektrisch slot, te bedienen vanuit elk corresponderend appartement.

Bij Urban Villa worden de drukknoppen voorzien in de gevel.

2.8 BRIEVENBUSGEHEEL

De brievenbusgehelen worden geplaatst in de desbetreffende inkomhallen. Deze zijn voorzien van een ingebouwde parlofoonmodule.

Materiaalkeuze en kleur van de brievenbusgehelen zijn te bepalen door de architect.

2.9 DEUREN GEMENE DELEN

De binnendeuren in de gemene delen zijn geschilderde plamuurdeuren en voorzien van het nodige hang -en sluitwerk. De deuren voldoen aan de vigerende normen en voorschriften ter zake.

In de inkomhallen zijn sasdeuren voorzien, gemaakt van houten profielen en doorkijkglas. Deze deuren zijn zelfsluitend en kunnen elektrisch ontgrendeld worden via de videofooninstallatie in de appartementen.

Waar vereist door de voorschriften van de brandweer zijn de deuren branddeuren. De brandweerstand is afhankelijk van de plaats van opstelling en wordt aangeduid op de uitvoeringsplannen.

2.10 VERLICHTING

Er is voldoende verlichting incl. noodverlichting aanwezig.

Het aantal verlichtingspunten, alsook de verlichtingsarmaturen, worden vastgelegd door de bouwheer en de architect. De lichtpunten worden bediend met een bewegingsschakelaar en zijn voorzien van een minuterie in combinatie met noodverlichting.

2.11 LIFT

De gemene delen zijn voorzien van een lift. Ze is voorzien van de nodige bedieningspanelen waaronder een veiligheidssysteem een alarmbel, alsook een directe verbinding met de meldingskamer. De liften van de meergezinswoning boven het handelspand gaan van de ondergrondse parking tot en met de tweede verdieping. Die van de urban villa van het gelijkvloers tot de tweede verdieping. Het onderhoudscontract zal aangegaan worden door de aangestelde syndicus.

2.12 TECHNISCHE INSTALLATIES

2.12.1 Sanitaire installatie

Er wordt één gemeenschappelijke teller voorzien per gebouw waarop de waterverdeling van de gemene delen zal worden aangesloten. Deze teller wordt geplaatst in het gemeenschappelijk tellerlokaal.

Alle afvoerbuizen en de volledige binnenriolering worden voorzien conform de plannen van de architect.

Onder de gemeenschappelijke sanitaire installatie wordt begrepen:

1 aansluiting verbruikswater

1 aansluiting regenwater

1 aansluiting bluswater (haspels)

1 verdeelleiding verbruikswater

1 verdeelleiding regenwater

1 verdeelleiding bluswater

2.12.2 Elektrische installatie

Er wordt één gemeenschappelijke teller en één verdeelbord voorzien per gebouw voor de elektriciteitsverdeling van de gemene delen. Deze teller en het verdeelbord worden geplaatst in het gemeenschappelijk tellerlokaal.

Schakelaars en aansluitdozen worden uitgevoerd volgens aanduidingen op de plannen van de architect. De gemene delen worden voorzien van de nodige lichtarmaturen.

2.13 VENTILATIE

De ondergrondse parking en bijhorende lokalen worden geventileerd in overeenstemming met de vigerende normen. Er is een rook-en warmteafvoerinstallatie voorzien.

2.14 ONDERGRONDSE PARKING

Aan de ingang van de ondergrondse parking wordt een sectionale poort voorzien. De bediening gebeurt automatisch rekening houdende met voetgangers en voertuigen.

Elke koper van een ondergrondse parkeerplaats ontvangt één afstandsbediening.

2.15 FIETSENBERGING

In de ondergrondse parking bevindt zich een fietsenstelplaats. Naast de urban villa wordt bovengronds een overdekte fietsenstalling voorzien.

2.16 PARKEERGARAGE

In het gebouw wordt een ondergrondse parkeergarage geïntegreerd. De inrit is toegankelijk via de Melkerijstraat.

2.17 GROEN- EN TUINAANLEG

Het gemeenschappelijk groen zal worden aangelegd in overleg met een tuinaannemer.

3. AFWERKING VAN HET APPARTEMENT

3.1 ALGEMEEN

Voorliggend lastenboek voorziet uw appartement op basis van kwalitatieve afwerkingen en uitrustingen.

Elke koper beschikt, voor zover de evolutie van de werf het toelaat, over de mogelijkheid om zijn appartement te laten afwerken volgens eigen inzichten en persoonlijke voorkeuren, al dan niet tegen meerprijs. Alle voorziene materialen en toestellen zijn gefabriceerd door gekende kwalitatieve fabrikanten.

Eventuele meerprijzen en verrekeningen zullen op een correcte en transparante wijze gebeuren en worden altijd vooraf ter goedkeuring aan de klant voorgelegd.

3.2 PLEISTERWERKEN

De bepleistering wordt uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst, met een normale afwerkingsgraad.

De pleistertechniek (klassieke pleister, spuitpleister, dunpleister etc.) zal gekozen worden in functie van de ondergrond. De wanden en dagkanten van de ramen worden uitgevoerd in een éénlaagse kalkgips-bepleistering, glad afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met gegalaniseerde hoekprofielen, behalve aan de deurkozijnen. De gipswanden worden niet bijkomend gepleisterd, maar worden glad afgeleverd. De plafonds worden uitgevoerd met spuitplamuur.

Het bijwerken van de eventuele kleine niveauverschillen en het schilderklaar maken van de wanden en plafonds valt onder het lot schilderwerken, welke geen deel uitmaken van deze overeenkomst.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren/gewelven, en waar verschillende bouwmaterialen samenkomen, lichte krimp-scheurtjes zullen voordoen die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimp-scheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier langdurig gedicht worden.

3.3 DEUREN

3.3.1 Inkomdeur appartement

De inkomdeur van het appartement is voorzien als een brand- en inbraakwerende deur (RC3) met veiligheidscilinder.

3.3.2 Binnendeuren

De binnendeuren in de appartementen zijn standaard tubespaan schilderdeuren. Omlijsting in massief hardhout. Deurkrukken en slotplaten zijn in aluminium.

3.4 VLOER- EN WANDBEKLEDING

De keuze van de vloer- en wandbekleding dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide leverancier. Alle vloerbekleding wordt verlijmd op de chape.

In de appartementen zijn volkeramische tegels voorzien met een handelswaarde van 40,00 €/m² (excl. btw en excl. plaatsing) en bijhorende plinten. De tegels en de plinten worden standaard opgevoegd. Voor de plaatsing van tegels met afmetingen ;kleiner dan 30/30 of groter dan 60/60 zal een meerprijs worden aangerekend.

In lokalen waar wandbekleding voorzien is, worden geen plinten geplaatst. Waar nodig, worden overgangsprofielen voorzien.

In de badkamer worden de opgaande wanden in de douchenis betegeld op volle hoogte met volkeramische tegels, met een handelswaarde van 40,00 €/m² (excl. BTW en plaatsing). De wandbekleding wordt verlijmd en opgevoegd. Voor de plaatsing van wandtegels met afmetingen ;kleiner dan 30/30 of groter dan 60/60 zal een meerprijs worden aangerekend.

3.5 SCHILDERWERKEN PRIVATIEF

Er worden geen schilderwerken voorzien in de privatieve delen.

3.6 KEUKENINRICHTING

De keuze van de keukeninrichting dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide leverancier. Door de bouwheer werd per type appartement een opstelling met keukenmeubilair en toestellen uitgewerkt. De configuratie ingetekend op het verkoopplan is louter indicatief en contractueel niet bindend.

Volgende types werden uitgewerkt met hun respectievelijke handelswaarde:

- Type 1
 - o 1-kamer appartement:
 - o waarde: 10.000,00 € (incl. btw)
- Type 2
 - o 2-kamer appartement:
 - o waarde: 15.000,00 € (incl. btw)
- Type 3
 - o 3-kamer appartement:
 - o waarde: 15.000,00 € (incl. btw)

Deze bevatten volgende toestellen:

- een inbouw koelkast met vriesvak
- een inductie kookplaat
- een vaatwasmachine

- een combi-oven
- een dampkap met verlichting
- een spoeltafel met mengkraan

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten. De toestellen zijn van een gerenommeerd merk. Er dient te worden gewerkt met een recirculatie dampkap met koolstoffilter.

Wijzigingen in de opstelling van het keukenmeubilair kunnen aanleiding geven tot wijzigingen in de elektriciteit en/of sanitair.

3.7 AFWERKING BUITENSCHRIJNWERK

De ramen worden ingepleisterd.

3.8 VERLAAGDE PLAFONDS

Waar nodig worden verlaagde plafonds of omkasting voorzien om de doorvoeren van leidingen in te werken. Er worden geen verlaagde plafonds voorzien in de bergingen.

De aandacht van de koper wordt gevestigd dat er louter in de verlaagde plafonds een mogelijkheid bestaan om inbouwarmaturen te voorzien. In de niet-verlaagde delen van het appartement zijn enkel opbouw lichtarmaturen mogelijk.

3.9 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

3.9.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) en volgens de voorschriften van de stroomleverende maatschappij.

De bekabeling van teledistributie, data en telefoon zijn inbegrepen. De bouwheer voorziet de bekabeling van het tellerlokaal tot de appartementen en de tv- en data-aansluitpunten in de leefruimte.

Op de elektrische installatie wordt een garantie gegeven van één jaar vanaf de voorlopige oplevering van het appartement.

3.9.2 Leidingen

In de appartementen en de inkom en trapzalen worden alle leidingen ingewerkt, behalve in de badkamer en de keuken waar leidingen mogelijk in opbouw geplaatst worden achter of onder meubels en toestellen. In de berging kunnen leidingen ook in opbouw geplaatst worden.

De leidingen in de kelderverdieping worden in opbouw geplaatst.

Per appartement wordt een digitale teller geplaatst. De individuele tellers worden geplaatst in een gemeenschappelijke ruimte. Elk appartement is voorzien van een eigen zekeringskast met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Deze zekeringskast wordt voorzien in de technische berging van het appartement, tenzij anders vermeld op het uitvoeringsplan technieken.

3.9.3 Lichtpunten, schakelaars en stopcontacten

Het schakelmateriaal is van het merk NIKO, of gelijkwaardig.

Alle schakelaars worden op een hoogte van ongeveer 110 cm geplaatst. Alle stopcontacten worden op ongeveer 25 cm hoogte geplaatst, tenzij anders vermeld op het uitvoeringsplan technieken. De kringen voor lichtpunten en stopcontacten worden gescheiden uitgevoerd.

Inkom	1 x 2 lichtpunten met drievoudige richting 1 x videofooninstallatie
Woonkamer	2 x 1 lichtpunt met dubbele richting 4 x enkel stopcontact 2 x dubbel stopcontact 1 x data/UTP-aansluiting 1 x TV-distributie
Keuken	1 x 1 lichtpunt met enkele richting 2 x dubbel stopcontact 1 x stopcontact microgolf / oven 1 x stopcontact vaatwasser 1 x stopcontact kookplaat 1 x stopcontact dampkap 1 x stopcontact koelkast
Berging	1 x 2 lichtpunten met enkele richting 1 x enkel stopcontact 1 x dubbel stopcontact 1 x stopcontact droogkast 1 x droogkast wasmachine 1 x voeding warmtepomp 1 x Verdeelbord met automatische zekeringen en differentieelschakelaars
Toilet	1 x 1 lichtpunt met enkele richting
Badkamer 01	1 x 2 lichtpunten met enkele richting 1 x dubbel stopcontact

Badkamer 02 <i>Indien van toepassing</i>	1 x 2 lichtpunten met enkele richting 1 x dubbel stopcontact
Slaapkamer 01	1 x 1 lichtpunt met drievoudige richting 3 x enkel stopcontact
Slaapkamer 02 <i>Indien van toepassing</i>	1 x 1 lichtpunt met dubbele richting 2 x enkel stopcontact
Slaapkamer 03 <i>Indien van toepassing</i>	1 x 1 lichtpunt met dubbele richting 2 x enkel stopcontact
Terras	1 x 1 lichtpunt met binnenschakelaar en uniforme armatuur
Autostaanplaats <i>Indien van toepassing</i>	1 x enkel stopcontact (opbouw) 1 x 1 lichtpunt met enkele richting (opbouw)
Berging kelder <i>Indien van toepassing</i>	1 x 1 lichtpunt met enkele richting (opbouw)

3.9.4 Zonnepanelen

Ingevolge de EPB-normering worden de appartementen uitgerust met fotovoltaïsche zonnepanelen.

Het aantal panelen, het vermogen en de oriëntatie ervan zal worden bepaald door de EPB-studie, die voorziet in een E-peil 10, wat inhoudt dat de koper de eerste vijf jaar geen onroerende voorheffing dient te betalen en ook resulteert in een laag energieverbruik.

Concreet:

Urban villa:

	Zuidgericht		Oost-west gericht	
Appartement	# voor E20 (400 Wp per paneel)	# voor E10 (400 Wp per paneel)	# voor E20 (400 Wp per paneel)	# voor E10 (400 Wp per paneel)
0.1	3	6	3	7
0.2	3	6	3	6
0.3	3	6	3	6
0.4	3	6	3	7
1.1	1	4	1	4
1.2	1	3	1	3
1.3	2	4	2	4

1.4	2	3	2	4
1.5	2	4	2	5
2.1	3	6	3	7
2.2	2	4	2	5
2.3	3	6	3	7

Appartementen kant Rechtstro:

Appartement	Zuidgericht		Oost-west gericht	
	# voor E20 (400 Wp per paneel)	# voor E10 (400 Wp per paneel)	# voor E20 (400 Wp per paneel)	# voor E10 (400 Wp per paneel)
1.1	1	4	2	4
1.2	2	3	2	3
1.3	1	3	1	3
1.4	1	3	1	3
1.5	2	3	2	3
1.6	1	3	1	3
1.7	1	3	1	3
1.8	2	3	2	3
1.9	2	4	2	4
2.1	3	5	3	6
2.2	2	5	2	5
2.3	2	5	2	5
2.4	3	6	3	6
2.5	2	5	2	5
2.6	3	6	3	7

3.10 VIDEOFOON

In elke inkomhal zal een bord met drukknoppen en naamplaatjes worden geplaatst waar ook een roep- en ontvangstapparaat zal worden ingebouwd. De ingangsdeur aan de inkom op de gelijkvloerse verdieping zal voorzien worden van een elektrisch slot, te bedienen vanuit elk corresponderend appartement.

3.11 SANITAIRE INSTALLATIE

3.11.1 Leidingen

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma conform de vigerende normen en voorschriften.

Er wordt per appartement een individuele waterteller voorzien. De tellers worden geplaatst in het tellerlokaal (kelder).

Buizen met voldoende diameter verbinden de individuele teller met ieder appartement. De leidingen zullen vooraf uitgetest worden om eventuele lekken achteraf te vermijden. De afvoerleidingen worden uitgevoerd met de aangepaste diameter. Deze zijn reuk- en waterdicht aangesloten aan de hoofdriolering.

De collectoren worden voorzien in de berging van het appartement, tenzij anders vermeld op het uitvoeringsplan.

Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen ingetekend. De configuratie ingetekend op het verkoopplan is louter indicatief en contractueel niet bindend.

3.11.2 Warmwater productie

De warmwater productie gebeurt aan de hand van de lucht/water warmtepomp (zie verder).

3.11.3 Sanitaire toestellen

De keuze van de sanitaire toestellen dient te geschieden in de toonzaal van de door de bouwheer aangeduide leverancier. Alle sanitaire toestellen zijn van eerste kwaliteit en worden standaard in het wit geleverd.

De badkamermeubels worden standaard uitgevoerd in wit hoogglans of houtdecor (uit het standaardgamma van de fabrikant). Andere uitvoeringen (kleuren, houtdecors,...) zijn mogelijk mits meerprijs.

Douches met een groter verbruik van sanitair warm water kunnen aanleiding geven tot de plaatsing van een boiler. Desgevallend moet de mogelijkheid tot plaatsing met de klantenbegeleider besproken worden en zal een verrekening worden opgemaakt.

Het geheel van sanitaire apparaten verschilt in handelswaarde naargelang het appartement.

Onderstaande tabel kan desnoods ook in een bijlage gestoken worden.

Handelspand (kant Rechtstro)	
Appartement	Handelswaarde
1.1	7.000,00 €
1.2	5.000,00 €
1.3	5.000,00 €
1.4	7.000,00 €
1.5	5.000,00 €
1.6	5.000,00 €
1.7	7.000,00 €
1.8	5.000,00 €
1.9	5.000,00 €
2.1	5.750,00 €
2.2	5.750,00 €

2.3	6.600,00 €
2.4	5.750,00 €
2.5	5.750,00 €
2.6	5.750,00 €

Urban Villa	
Appartement	Handelswaarde
0.1	9.850,00 €
0.2	9.100,00 €
0.3	9.100,00 €
0.4	9.850,00 €
1.1	6.600,00 €
1.2	5.000,00 €
1.3	5.000,00 €
1.4	5.000,00 €
1.5	6.600,00 €
2.1	5.000,00 €
2.2	5.000,00 €
2.3	9.600,00 €

De levering en plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

De uitbreiding of wijziging van de badkamerinrichting blijft mogelijk in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal, voor zover de uitvoeringsplanning dit nog toelaat.

3.12 CENTRALE VERWARMING

De ruimteverwarming gebeurt individueel per appartement.

Om het appartement zo energiezuinig mogelijk te maken is standaard een lucht/water warmtepomp met vloerverwarming voorzien. Een lucht/water warmtepomp haalt de energie uit de lucht en zet die buitenlucht om in warm water voor zowel de ruimteverwarming als het sanitair warm water. De plaats van de warmtepomp en de buitenunit is volgens keuze architect.

Voor een 1-badkamerappartement is er ingebouwde boiler van 190 liter voorzien, voor 2-badkamerappartement een boiler van 230 liter.

In elke kamer is vloerverwarming voorzien. In de badkamer is in basis een sierradiator voorzien.

De warmwaterleidingen van de vloerverwarming zijn in kunststof en worden boven de isolatie geplaatst via een draadrooster. De leidingen worden vastgemaakt volgens een zorgvuldig uitgetekend legpatroon.

Voor de sturing van de vloerverwarming is een thermostaat voorzien in de leefruimte.

De installatie garandeert volgende temperaturen bij een buitentemperatuur van -10° C:

- Leefruimte en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 20°C
- Inkomhal en nachthal: 18°C

3.13 VENTILATIE EN VERLUCHTING

De verluchting wordt gerealiseerd door een individueel ventilatiesysteem type D.

Dit impliceert een dynamische luchttoevoer gecombineerd met een dynamische luchtafvoer. Het geïnstalleerde systeem heeft *een volledige by-pass, een warmtewisselaar en een gelijkstroommotor*. Het systeem wordt uitgevoerd, waar mogelijk, *met flexibele buizen*.

De ventilatie-unit wordt in de technische berging van het appartement geplaatst.

Er is geen droogkastafvoer mogelijk. De droogkast (niet inbegrepen) dient van het type condensatie te zijn.

In de keuken wordt een hybride dampkap voorzien. Deze verenigt de voordelen van een klassieke en recirculatie dampkap. Ze is uitgerust met een reinigbare vetfilter en een actieve koolstoffilter tegen geurhinder met hoog afzuigrendement. De ingebouwde ventilator is voorzien van een geluidsisolatie en stuurt de lucht na zuivering naar de ruimte terug.

3.14 LAADINFRASTRUCTUUR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN

Voor zowel de boven- als ondergrondse parkeerplaatsen wordt de mogelijkheid voorzien om op een eenvoudige manier laadinfrastructuur te voorzien. Er worden resp. wachtleidingen, trekputten en kabelgoten geplaatst om de nodige bekabeling tot het afnamepunt te brengen.

4. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

4.1 ALGEMENE BEPALINGEN

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer. De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover dit wettelijk vereist wordt.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers van de privatieven kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen van de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen in samenspraak met het bestuur, samengesteld uit de (interieur)architect, de ingenieurs, de veiligheidscoördinator en de bouwheer. De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat eraan gegeven wordt. De reglementering van ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving;
- Verzekering "Alle Bouwplaats Risico's" (ABR);
- Verzekering 10-jarige aansprakelijkheid van architect en aannemer.

Het bewijs van de ABR-verzekering en verzekering 10-jarige aansprakelijkheid wordt overhandigd aan de koper uiterlijk bij het verlijden van de authentieke aankoopakte.

De kosten voor het herstel van het voetpad zijn een last van de aanneming en ten laste van de bouwheer.

4.2 UITVOERINGSVOORWAARDEN

Het privaatief zal ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de (uitvoerings)termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

4.3 PLANNEN EN MATERIALEN

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomst. Zij werden met de meeste zorg en te goeder trouw opgemaakt door architect. Het uitvoeringsplan heeft steeds voorrang op het verkoopplan.

Mochten er verschillen voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen die beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigingen.

De plannen werden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'Gebruiksoppervlakte van een woning' van de norm NBN B06-002 (1983). De opgegeven bruto verkoopoppervlakten worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheidingsmuren tussen twee appartementen

of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern. Technische kokers en vides gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het desbetreffende appartement. Technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen worden voor vijftig procent bij elk appartement gerekend.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. Eventuele maten op de plannen dienen te worden aanzien als circa-maten.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen. De afmetingen van technische voorzieningen worden bepaald door de respectievelijke aannemers onder toezicht van de architect.

4.4 MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 10 werkdagen, zelf of via een vertegenwoordiger, te antwoorden (per mail of per brief) op elk verzoek van de bouwheer 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, ...

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen, exclusief BTW, tenzij anders expliciet vermeld. De plaatsingskost in de opgegeven waarden is inbegrepen indien vermeld.

De BTW op de facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de koper.

4.5 WIJZIGINGEN

De koper kan uitsluitend wijzigingen vragen aan het privaat dat hij aankoopt.

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnenindeling van de appartementen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden in het appartement mogen betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, kokers, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking. Alle wijzigingen dienen schriftelijk aangevraagd te worden minstens ~~de~~ vier maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken, zodoende dat het goedgekeurd samenvattend afwerkingsdossier minstens drie maand op voorhand klaar staat.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer en architect zullen beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere mede-eigenaars meebrengen.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de verrekeningen van deze wijzigingen. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken met de klantenbegeleiding, in functie van de werfplanning. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De betalingen van de wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn opeisbaar bij het geven van de schriftelijke opdracht en betaalbaar volgens de richtlijnen van de algemene aannemer.

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte veranderingen. Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van het appartement beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Ingrijpende wijzigingen die gedetailleerde studie vragen kunnen resulteren in een supplementaire ontwerp- en studievergoeding. Dergelijke wijzigingen kunnen pas onderzocht worden na goedkeuring van deze supplementaire vergoeding door de koper.

4.6 BETALINGEN

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst. De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst.

Deze opdracht is een gemengde opdracht bestaande uit:

- A. Een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten
- B. Een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.

4.7 BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

Het is de koper ten strengste verboden de werf te betreden, zonder voorafgaandelijk akkoord van de bouwheer. Toegang tot de werf in enkel mogelijk na afspraak, tijdens de werkuren, en dit mits begeleiding door een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat de koper, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

Het is de koper ten strengste verboden aannemers of andere derden op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren vóór de voorlopige oplevering van de aangekochte privéruimten, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer. Indien de koper, zonder medeweten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privéruimten. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke schade en/of hinder die ontstaat door vroegtijdig zelf of via derden werken te laten uitvoeren zal worden aangerekend.

4.8 ERELONEN

De erelonen van de architect en de ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of andere derde, zijn alle kosten, erelonen, ... ten laste van de koper.

Dit geldt ook in geval van betwisting tussen de koper en de bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van een derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen de koper en de bouwheer.

4.9 ZETTINGEN

De koper zijn aandacht wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene en 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 gesteld worden.

4.10 INBEZITNEMING

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald. Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

4.11 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 verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter tegenspraak is tussen de verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

- Aankoopakte;
- Verkoopovereenkomst;
- Verkooplastenboek;
- Verkoopplannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen).

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

DE VERKOPER,

Gelezen en goedgekeurd

Handtekening)(en)+naam+datum

DE KOPER,

Gelezen en goedgekeurd

Handtekening)(en)+naam+datum