

# VERKOOPSLASTENBOEK APPARTEMENTEN

Ravels  
Residentie “Marktpllein”

MAKELAAR: **Heeren & Hillewaere Vastgoed**  
**Dorp 66**  
**2382 Poppel**

ARCHITECT: **Architectenburo Louis Caron**  
**Campus Blairon 480**  
**2300 Turnhout**

AANNEMER: **Pluym – Van Loon**  
**Kanaaldijk 16c**  
**2380 Ravels**

08/02/2013



# Residentie “Marktpllein”

LASTENBOEK ONDER VOORBEHOUD VAN DEFINITIEVE PLANNEN

## 1. GRONDWERKEN

Eerst wordt het terrein ontdaan van de beplanting welke in de bouwzone staan en daarna wordt de teelaarde afgegraven en ter plaatse gestapeld om later uitgespreid te kunnen worden over het terrein. De ondergrondse parkeergarage wordt uitgegraven tot op draagkrachtige grond, het overtollige zand weggevoerd.

NAARMATE DAT ER EEN ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE AANWEZIG IS ONDER DE TUINEN, MAG DE KOPER / VME GEEN GROTE AANPLANTINGEN OF GRAAFWERKEN UITVOEREN IN ZIJN TUIN EN / OF DE GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN. DIT TER VRIJWARING VAN DE WATERDICHTING VAN DE ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES. TEVENS MOGEN ER GEEN ZWARE CONSTRUCTIES GEPLAATST WORDEN IN DE TUINEN BOVEN DE ONDERGRONDSE ZONDER TOESTEMMING VAN DE AANGESTELDE STABILITEITSINGENIEUR EN ARCHITECT. MOGELIJKS ZIJN VOOR DEZE TOESTEMMING ERELONEN VERSCHULDIGD VOOR DE NODIGE STUDIE(S).

## 2. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

De ondergronse parkeergarage wordt opgevat als een waterdichte kuip met omtrekwallen en vloer in gewapend, waterdicht beton. De kopers dienen er op gewezen te worden dat in deze waterdichte betonwand geen enkele perforatie mag gemaakt worden. Alle zichtbaar blijvende betonelementen (bv betonkolommen in kelder) worden uitgevoerd in glad zichtbeton met propere naden. Het vloeroppervlak van de parking wordt gepolierd (welke haarscheuren kan vertonen). Het concept en uitvoering van funderingen en draagstructuur worden bepaald door de aangestelde ingenieur.

## 3. VOCHTISOLATIES

Het gebouw wordt vakkundig afgeschermd tegen vocht. In de spouwmuren wordt onderaan de luchtspouw een vochtisolatie geplaatst die naar buiten toe loopt. Er worden eveneens op regelmatige afstand open stootvoegen voorzien in het parament om de spouw te ventileren.

Ter hoogte van de vloerpas gelijkvloers wordt een tweede vochtisolatie geplaatst over de volle lengte en breedte van de muren tegen opstijgend vocht.

## 4. METSELWERKEN

### Ondergronds binnenmetselwerk (ondergrondse parkeergarage)

Wordt uitgevoerd in holle betonblokken en achter de hand gevoegd.

### Opgaand metselwerk

Zowel het binnenspouwblad van de buitenmuur als de binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwsteen of variante.

### Gevelmetselwerk

Uitgevoerd met façadesteen, metselverband en kleur(en) wordt bepaald door de architect, conform de bouwaanvraag. Bepaalde geveldelen worden uitgevoerd in architectonisch beton.

### Spouwisolatie

Wordt vakkundig uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met harde isolatieplaten. Tussen 2 appartementen worden de muren eveneens geïsoleerd. Type en dikte van de isolatie wordt zo bepaald opdat het gebouw voldoet aan de EPB-wetgeving.

## 5. VOEGWERKEN

Deze zullen uitgevoerd worden na het beëindigen van alle metselwerken. De kleuren van het voegwerk zijn te bepalen door de aannemer/architect. De voeg tussen parament en buitenschrijnwerk en architectonisch beton worden opgevoegd met een soepele voeg, kleur te bepalen door de aannemer/architect.

## 6. RAAM- EN DEURDORPELS

Al de raam -en deurdorpels in het gevelmetselwerk zullen uitgevoerd worden in blauwe hardsteen (of variante).

## 7. BETONWERKEN

De werken in beton gebeuren na studie door een stabiliteitsingenieur overeenkomstig de Belgische normen en voorschriften.

Tevens zijn van geprefabriceerd dan wel in het werk gestort beton zijn o.a.:

- de vloeren, balkons en terrassen;
- trappen en bordessen.

## 8. DAKBEDEKKING

- Het hellend dak wordt opgebouwd als een traditionele dakconstructie, bestaande ofwel uit nokken, gordingen en kepers ofwel uit ter plaatse gemaakte spanten. In alle gevallen wordt de dakconstructie aan de ruwbouw bevestigd d.m.v. muurplaten, welke met draadstangen aan de in de ruwbouw voorziene betonnen ringbalken worden verankerd. Op het timmerwerk wordt een onderdak voorzien, welke met tengellatten op het timmerwerk wordt bevestigd. Deze dakconstructie zal thermisch worden geïsoleerd conform de studie EPB. Het hellend zal worden bekleed met zwarte kleidakpannen, volgens keuze architect aannemer / architect.
- De dakopbouw bij platte daken heeft de volgende samenstelling: betonplaten of hout, druklaag plus hellingsbeton, een thermische isolatie, dakdichting in roofing.

## 9. AFVOERBUIZEN

De regenwaterafvoerbuizen zullen uitgevoerd worden in zink, deze buizen zullen met beugels aan de muur bevestigd worden. Hanggoten zijn in zink, model te kiezen door de aannemer/architect.

Indien er regenwaterafvoerbuizen in de muur zouden verwerkt worden moeten deze uitgevoerd worden in P.E.

## 10. PLEISTERWERKEN

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst d.w.z. met de regel gerecht en in lood, hoeken loodrecht en haaks. De bezetting loopt door tot tegen het raam. Het schilderklaar maken van de muren en plafonds is niet voorzien, dit behoort immers tot de activiteiten van de schilder.

### Muren:

De muren worden bezet met éénlagige bezetting. Het muurgedeelte waar wandtegels voorzien zijn, wordt een geschikte pleister voor vochtige ruimten gebruikt achter deze tegels, op de rest van de muur wordt een gewone bezetting voorzien. De ondergrondse constructies worden niet voorzien van pleisterwerken.

### Plafonds:

Deze worden bezet met een éénlagige bezetting. Indien de plafonds bestaan uit een houten balklaag worden deze bekleed met stucanet, gyproc of variante.

Bij toepassing van predallen kan geopteerd worden voor een spuitplamuur.

Aanbeveling:

Wij raden u aan om geen schilder- of behangwerken uit te voeren tot 1 jaar na de voorlopige oplevering, zodat het vocht goed uit de bouw kan trekken en de constructie tijd krijgt om „uit te leven” . De aannemer / architect kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder en /of behangwerken op het nog aanwezige bouwvocht.

**11. ISOLATIEWERKEN WARMTE - GELUID**

Het totale afwerkingspakket van de vloeren op de begane grond wordt over de volledige oppervlakte als volgt uitgevoerd:

- A. Gewelven of predallen;
- B. Isolerende uitvulling of uitvulling + isolatielaag (volgens studie EPB);
- B. Chape;
- C. Ceramische bevoering.

Het totale pakket van de vloeren op de eerste, tweede en derde verdieping wordt over de volledige oppervlakte als volgt uitgevoerd:

- A. Gewelven of predallen;
- B. Contact- en thermische isolatie (volgens studie EPB);
- C. Chape;
- D. Ceramische bevoering.

**12. VLOERWERKEN – BETEGELING** (enkel eerste keus, prijzen excl. BTW)

Alle opgegeven handelswaarden in dit lastenboek zijn exclusief BTW.

Betonnen trappen worden afgewerkt met een natuursteen of gelijkwaardig naar keuze van de aannemer/architect. Dit in harmonie met de andere gebruikte materialen en kleuren, overeenkomstig de gebruikseisen.

Gemeenschappelijke delen worden afgewerkt met een ceramische tegelvloer met bijpassende plint (keuze aannemer/architect).

Bij de bevoeringen in de privatieve gedeelten is in de basisprijs steeds levering en plaatsing (standaard legpatroon en geen geresecteerde vloeren) inbegrepen. De voorziene winkelwaarde van het materiaal (exclusief BTW) bedraagt: € 30/m<sup>2</sup> voor de vloer en € 8/lm voor plinten (uitgezonderd waar wandtegels voorzien), voor de woonkamer is voorzien: € 50/m<sup>2</sup> voor de vloer en € 12/lm voor plinten.

Als de vloeren in aanpalende ruimtes dezelfde zijn, wordt de vloer ter hoogte van de deuren doorgevoerd. Bij een scheiding tussen verschillende vloeren wordt een profiel of voeg aangebracht.

Tegen kostenverrekening is ook natuursteen, parket en laminaat mogelijk. Bij eventuele keuze van parket / laminaat dient er rekening gehouden te worden met extra droogtijd. Parket / laminaat kan slechts geplaatst worden na een vochtsonderzoek. De voorlopige oplevering van het appartement kan reeds plaatsvinden voor de plaatsing van het parket / laminaat. In het pv van voorlopige oplevering wordt een clause opgenomen voor de latere plaatsing van de parket / laminaat.

Bij een tijdige beslissing zal de koper, voor de privatieve gedeelten, zelf een tegelkeuze mogen maken bij een handelaar opgegeven door de aannemer.

**13. VENSTERTABLETTEN EN DORPELS** (enkel eerste keus, prijzen excl. btw)

De ramen die niet tot op de grond komen worden afgewerkt met een venstertablet met een winkelwaarde van € 170/m<sup>2</sup>, de maximum breedte is 20cm. In het appartement zijn geen dorpels voorzien.

## 14. WANDBETEGELING (enkel eerste keus, prijzen excl. BTW)

Er zijn wandtegels voorzien met een handelswaarde van € 30,00/m<sup>2</sup>. Dit zijn niet gerectificeerde wandtegels, formaat tot 45x45 (rechte plaatsing). Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, ... dient men rekening te houden met een kostenverrekening.

Voorziene hoeveelheid:

- 20m<sup>2</sup>: A2, B1, C1, C2, E1, F1, F2, A4, B3, C3, C4, E3, F3, F4, A5, A6, B5, C5, D3, E5, F5;
- 30m<sup>2</sup>: A1, B2, A3, B4, D1, D2, E2, D4, E4, E6.

## 15. TERRASSEN

De gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in betonklinkers,

Op terrassen waarop roofing of variatie is geplaatst voor de waterdichting, zal een tegel worden voorzien naar keuze van aannemer / architect. Andere terrassen zijn volledig afgewerkt in architectonisch beton, deze worden niet voorzien van extra bekleding.

De balustrades (op de verdiepingen) van de terrassen en balkons worden voorzien in gelakt staal. Aanpalende terrassen worden gescheiden de eerste 2 meter door een terrasscherm in gelakt staal.

## 16. BUITENSCHRIJNWERK

Al het buitenschrijnwerk wordt voorzien in ALU, kleur wordt bepaald door aannemer/architect. Ramen (draairichting, opening, ...) worden uitgevoerd conform gevelplannen.

De houten inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van een siertrekker en deuropomp (indien toegelaten door de brandweer). Kleur wordt bepaald door aannemer/architect.

De beglazing wordt uitgevoerd in een dubbele isolerende beglazing, de keuze hiervan (alsook de profielen) gebeuren op basis van de studie EPB.

De inrit van de ondergrondse parkeergarage wordt voorzien van een automatische sectionale poort te bedienen door individuele afstandsbedieningen (1 zender per parkeerplaats) en een codeklavier. Aan de binnen- en buitenzijde is een knipperlicht voorzien.

De brievenbussen worden geplaatst volgens de richtlijnen van de Post, de brievenbussen op zichzelf voldoen ook aan de richtlijnen van de Post en hebben een met sleutel bedienbare uitneemopening.

## 17. BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren (vlakke schilderdeuren) van de appartementen hebben een brandweerstand van min ½ uur met een 3-punts sluiting en spionoog. Alle deuren hebben eenzelfde uitzicht en afwerking, gekozen (door architect/aannemer) in harmonie met de andere afwerkingsmaterialen en kleuren van de gemene delen. De binnendeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren voorzien van een aluminium deurkruk en dito paumellen. Onderaan worden de binnendeuren +/- 1cm ingekort ifv doorstroomopeningen waar nodig volgens studie EPB. De voorziene prijs van de binnendeuren geleverd en geplaatst volgens beschrijving is € 260 (excl. btw) per stuk. Het aantal deuren is zoals voorzien op de plannen.

Ten behoeve van de leidingen ventilatie EPB kan er plaatselijk of in mdf of in gyproc een deel uitgewerkt worden om de leidingen noodzakelijk voor de ventilatie te omkassen.

Tegen meerprijs kan de inkomdeur van het appartementen voorzien worden van een veiligheidsdeur met dezelfde brandweerstand, hiervoor dient U de aannemer te contacteren.

## 18. KEUKENINRICHTING

In de basisprijs is een keuken voorzien met een handelswaarde (incl. plaatsing en levering) van:

- € 7.000: C2, E1, F1, F2, C3, C4, D1, E3, F3, F4, A5, A6, D3, E5, F5;
- € 8.000: A1, A2, B1, C1, A4, B3, E2, B5, C5, E4;
- € 12.500: B2, A3, B4, D2, D4;
- € 15.000: E6.

De leverancier zal een ontwerp uitwerken naar de eisen en wensen van de koper. Elektrisch koken is als standaard voorzien, tegen meerwerk is het ook mogelijk om te koken op gas. De door U gewenste keuken kan enkel en alleen worden afgenomen bij onze leverancier.

## 19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De volledige elektriciteitsinstallatie wordt uitgevoerd volgens de meeste recente normen, reglementeringen (AREI) en voorschriften van de stroomleverende maatschappijen. Een erkend en onafhankelijk keuringsorganisme zal de installatie keuren en een attest afleveren voor indienststelling.

Het verbruik van de gemeenschappelijke delen wordt op een afzonderlijke meter geplaatst.

Voor de appartementen zelf is geen levering en/of plaatsing van armaturen inbegrepen. Alle armaturen in de inkom, traphal en op de terrassen zijn wel voorzien. De keuze hiervan is een taak van de aannemer/architect. In de traphal zijn noodverlichtingsarmaturen voorzien.

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter (voorzien van een dag en nachtmeter). De kosten voor de plaatsing, tellerkast, keuring en indienststelling van deze individuele meter zijn ten laste van de koper, zoals ook geldend voor alle andere nutsaansluitingen.

De individuele verdeelborden per appartement komen in de berging of een toegewezen ruimte en zijn uitgerust met automatische zekeringen en de nodige verliesstroomschakelaars.

De elektrische installatie van de appartementen bevat de volgende standaarduitrusting:

- Woonkamer:
  - 3 lichtpunten met elk een bijhorende schakelaar;
  - 4 dubbele stopcontacten;
  - Voeding voor thermostaat;
  - 1 aansluiting voor telefoon;
  - 1 aansluiting voor data;
  - 1 aansluiting voor radio en tv;
- Keuken:
  - 1 lichtpunt met bijhorende schakelaar;
  - 1 stopcontact kookplaat;
  - 1 stopcontact koelkast;
  - 1 stopcontact vaatwasser;
  - 1 stopcontact dampkap;
  - 1 stopcontact oven;
  - 2 dubbele stopcontacten;
- Per Slaapkamer / Buro / Dressing:
  - 1 lichtpunt met bijhorende schakelaar;
  - 3 stopcontacten;
- Per Bad- / douchekamer:
  - 1 lichtpunt met bijhorende schakelaar;
  - 2 stopcontacten;
- Toilet (indien niet op de badkamer):
  - 1 lichtpunt met bijhorende schakelaar;
- Per berging / wasplaats / cv:
  - 1 lichtpunt met bijhorende schakelaar;
  - 1 dubbel stopcontact;



- Videoparlofoon:
  - Elk appartement beschikt over een videoparlofoon met gespreks- en deuropenerfunctie;
  - Naast de privé inkomdeur in de traphal komt ook een individuele beldrukknop;
- Per terras:
  - 1 verlichting met bijhorende schakelaar;
- Inkom:
  - 2 lichtpunten met elk een bijhorende schakelaar;
  - 2 stopcontacten;
- Nachthal (indien van toepassing):
  - 2 lichtpunten met bijhorende schakelaar;
  - 1 stopcontact.
- Kelderberging:
  - 1 TL-verlichting met bijhorende schakelaar;
  - 1 stopcontact.

Tevens zijn voor de CV, droogkast en wasmachine telkens een stopcontact voorzien volgens de aanduiding op de plannen.

De appartementen B2, A3, D2, D4, & E6 hebben de volgende extra voorzieningen:

- Woonkamer:
  - 1 extra lichtpunt met bijhorende schakelaar;
  - 1 extra dubbel stopcontact;
- Keuken:
  - 1 extra stopcontact;
- Terras:
  - 1 extra verlichting met bijhorende schakelaar (uitgezonderd B2, A3);
- Inkom:
  - 1 extra lichtpunt met bijhorende schakelaar.

## 20. LIFTEN

Er zijn personenliften voorzien met stopplaatsen op de ondergrondse verdiepingen, gelijkvloers, 1<sup>ste</sup> verdieping, 2<sup>de</sup> verdieping en 3<sup>de</sup> verdieping.

## 21. VERWARMING

Elk appartement beschikt over een eigen verwarmingsketel.

Is voorzien alle nodige werken met betrekking tot het leveren en het plaatsen van het CV systeem, dit volgens de regels van de kunst. Zij moeten voldoen aan alle wettelijke normen van de toepasselijke wetgeving. De voorziene temperaturen zijn uitgerekend volgend de geldende EN442 norm, zijnde: bij een eventuele buitentemperatuur van - 10° C moet er een mogelijkheid zijn om temperaturen te verzekeren van in de living 22°, keuken 20°, slaapkamers 18° en badkamer 24°.

### Type van systeem:

Condensatiegaswandketel Vaillant Type ECOTEC PLUS VCW 286 (of gelijkwaardig). Toestel met een voldoende vermogen heeft een elektronische ontsteking, een ingebouwde circulatiepomp & uitzetvat. De generator dient ook voor de warmwaterbedeling.

### De radiatoren:

De voorziene paneelradiatoren zijn in open uitvoering en vervaardigd uit hoogwaardig koudgewalst plaatstaal. De speciale voorbehandelde plaat heeft een grondlaag verkregen door een kataforetisch elektrisch onderdompelingsproces en wordt gemoffeld. Aansluitend is er een hoogwaardige kunststoflaag aangebracht en nogmaals gemoffeld. Dit lakproces biedt een uitstekende weerstand tegen krassen en stoten.

De radiatoren zullen naargelang de warmtebehoeften uitgevoerd worden met één, twee of drie elementen. Het aantal radiatoren wordt bepaald door het type woning. De bouwheer mag, in de mate van het mogelijke, de plaatst van de radiatoren aanduiden. De afmetingen zullen in elk geval

voldoende moeten zijn om radiatoren te plaatsen die de voorziene temperaturen waarborgen. Er is geen radiator voorzien in de hal, (kelder)berging en toiletten.

Kraanwerk:

Alle kranen zijn van het merk BEGETUBE of gelijkwaardig. Deze kranen zijn dubbel afsluitbaar zodat, indien er een radiator afgekoppeld moet worden, de volledige installatie kan blijven werken.

Thermostaat:

Regeling van de temperatuur geschiedt door een digitale thermostaat welke in de woonplaats wordt geplaatst.

Verwarmingsleidingen:

Buizen van HENCO of gelijkwaardig. Deze verwarmingsleidingen worden zonder koppelingen volgens het tweepijpssysteem in de chape gelegd, zodat alle muren vrij van leidingen blijven. De leidingen voor aansluiting van de radiatoren komen uit de muur.

## 22. SANITAIRE INSTALLATIE

De ganse installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij.

Alle aanvoerleidingen worden uitgevoerd volgens het "buis-in-buis" systeem en lopen zonder aaneenzettingen vanaf collector tot elk toestel zodat lekken in vloer en muur uitgesloten zijn. Alle sanitaire afvoerleidingen zijn voorzien in PVC/PP, bestand tegen hoge temperaturen en met secties volgens de geldende normen.

- Toilet:
  - 1 aansluiting koud water toilet;
  - 1 afvoer toilet;
  - 1 aansluiting koud water handenwasser;
  - 1 afvoer handenwasser;
- Keuken:
  - 1 aansluiting koud water spoeltafel;
  - 1 aansluiting warm water spoeltafel;
  - 1 afvoer spoeltafel;
- Badkamer:
  - 1 aansluiting koud water bad / douche;
  - 1 aansluiting warm water bad / douche;
  - 1 afvoer bad / douche;
  - 1 aansluiting koud water per lavabo (zie plannen);
  - 1 aansluiting warm water per lavabo (zie plannen);
  - 1 afvoer per lavabo (zie plannen);
- Wasmachine:
  - 1 dubbele dienstkraan voor wasmachine;
  - 1 afvoer voor wasmachine.
- Condensatiegaswandketel:
  - 1 aansluiting koud water voor condensatiegaswandketel;
  - 1 afvoer voor condensatiegaswandketel.

Voor het geheel der sanitaire toestellen, kraanwerk en badkamermeubel is een bedrag met een winkelwaarde voorzien van:

- € 4.000: A2, B1, C2, E1, F1, F2, A4, B3, C3, C4, D1, E3, F3, F4, A5, A6, C5, D3, E5, F5;
- € 6.000: A1, C1, E2, B5, E4;
- € 8.000: B2, A3, B4, D2, D4;
- € 10.000: E6.

Levering en plaatsing zijn ongeacht merk of model steeds inbegrepen (afwasbak + mengkraan behoren tot de keukenuitrusting). Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf een keuze maken bij een leverancier, aangeduid daar de hoofdaannemer.



Inloopdouches zijn enkel mogelijk mits een kleine opstap, dit omwille van de waterdichting en de aanpalende appartementen.

Nota: voor de droogkast is geen afvoer voorzien. Er wordt geadviseerd een condenserende droogkast te gebruiken.

## **23. RIOLERING**

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen BENOR gekeurd. Indien nodig is er een septische put en eventueel een zinkput voorzien. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet, alsook de nodige herstellingen worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente of stad.

## **24. NUTSVOORZIENINGEN – AANSLUITING**

De aansluitingskosten, keuringen, tellerkasten, studiekosten, ... van de nutsvoorzieningen, opgelegd door de desbetreffende maatschappijen, zijn ten laste van de koper.

Een coördinatiefee van 10% wordt berekend op de prijs nutsvoorzieningen (administratiekosten).

## **25. VENTILATIE**

De appartementen worden geventileerd volgens de geldende normen van de EPB-wetgeving. Het ganse ventilatiesysteem wordt voorgelegd aan de EPB-verslaggever ter goedkeuring.

## **26. SCHILDERWERKEN**

In de gemene delen zullen er schilderwerken worden uitgevoerd, kleurkeuze zal gebeuren door aannemer/architect. Er worden geen schilderwerken voorzien in de individuele delen, noch het schilderklaar maken van muren en plafonds.

## **27. DE PRIVATIEVE TUIN**

Gelijkvloerse appartementen hebben een privatieve tuin, welke zal worden afgesloten door een enkele draadafsluiting (hoogte 1.80m) in zwarte uitvoering aan de achterzijde. Deze tuin zal worden afgewerkt met zwarte grond, zonder beplanting.

## **28. INFRASTRUCTUUR**

De verhardingen van de opritten, gemene paden, ... worden uitgevoerd in klinkers of dolomiet (of gelijkwaardig), afgewerkt met een boordsteen volgens het plan architect / landmeter.

## **29. FIETSENSTALLING**

De fietsenstalling zal voorzien worden in de ondergrondse constructies met een gepolierde ondergrond en voorzien van belijning.

Nota: de fietsenstalling op de plannen is louter indicatief aangeduid en kan veranderen van plaats en uitzicht.

## **30. GROENVOORZIENING**

De aanleg van de tuinzones, welke deel uitmaken van de gemene delen, zullen uitgevoerd worden naar keuze van aannemer/architect.

## 31. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

### 1. Plannen:

De plannen van het appartement welke aan de verkoper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van het appartement, zijn de aanduidingen op de overhandigde plannen, op de 3D-tekening (brochure en reclameplaat werf) louter als indicatief te beschouwen. Alle getekend meubilair, ingemaakte kasten en e.d. zijn niet voorzien. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min hetzij in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere manier zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen moeten beschouwd als “ongeveer” maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De bezoeker, de toekomstige eigenaar van een woning, zal geen toegang hebben op de werf tenzij hij begeleidt wordt door de aannemer of zijn afgevaardigde en dit na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek tot en met de voorlopige aanvaarding gebeuren op het volledig risico van de bezoeker en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitgeoefend worden op de bouwheer, architect of aannemers in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

### 2: Kosten architect en ingenieur:

Alle erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot ingrijpende wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen toe te wijzen aan de tussenkomst van derden door de kopers, dus andere dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

### 3: Nutsvoorzieningen:

Alle aankoppelings-, studie-, aansluitings-, plaatsings-, indienststelling-, verbruiks-, keurings-, abonnementskosten en tellerkasten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering en Tv-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Tevens vallen hieronder de mogelijke droogstookkosten.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer voldoen. Het gaat om werken die verplicht door nutmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

### 4: Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen:

De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 8 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer aan hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord wordt gegeven binnen deze periode wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer of dat de koper de volledige vrije keuze laat aan de aannemer inzake keuze van materialen e.d.

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige 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 ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van leveranciers, onderaannemers enz.

Alle prijzen vermeld in het verkoopslastenboek zijn de particuliere verkoopprijs, exclusief B.T.W. van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar uitdrukkelijk vermeld.

### **5: Wijzigingen door de kopers:**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen (aan de afwerking of uitzicht van zijn appartement) kan dit enkel en alleen als de aannemer/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen het voorzien budget valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegestaan om voor de voorlopige oplevering zelf of via derden werken uit te voeren op de werf. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds gedane bestellingen, uitvoering of meer met de algemene werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Het is duidelijk dat zulke zaken enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en aannemer tot stand komen en uit het contract kunnen genomen worden. Indien de koper, zonder weten en goedkeuring van de aannemer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige uitvoering van zijn woning. De aannemer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers wat betreft zijn werf.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer. Wijzigingen dienen steeds uitdrukkelijk te worden besproken in functie van de werfplanning. De kostprijzen van de wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer en dit aan de hand van gegevens die hem worden bezorgd door de onderaannemers van het desbetreffende lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang zij niet schriftelijk bevestigd zijn.

### **6: Oplevering der werken:**

#### **- Voorlopige oplevering:**

De voorlopige oplevering der bouwwerken heeft tot doel de voltooiing der werken vast te stellen en om, na onderzoek van de conformiteit van de uitgevoerde werken met de plannen, zich akkoord te verklaren over eventuele herstellingen of nog uit te voeren werken.

Elke oplevering, zowel de voorlopige als definitieve, dient te gebeuren in aanwezigheid van de aannemer. Het proces-verbaal wordt door alle partijen ondertekend. Bij de voorlopige oplevering dient een gedetailleerde schriftelijke opname der bevindingen/opmerkingen/herstellingen te gebeuren.

De bouwwet voorziet een minimumtermijn van 1 jaar tussen de voorlopige en definitieve oplevering aangezien een winterperiode het meest geschikt is om de stevigheid van de bouwwerken na te gaan. De voorlopige oplevering zal plaats hebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging van de aannemer aan de koper. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vertegenwoordigen door een derde voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper.

#### **- Definitieve oplevering:**

De definitieve oplevering wordt in principe automatisch verleend één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De tienjarige aansprakelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering.

De koper dient een bijzondere aandacht te besteden aan de opleveringen. Er zijn immers situaties waarbij de voorlopige oplevering als definitieve geldt, met al de gevolgen van een definitieve oplevering zoals hierboven beschreven. Bijvoorbeeld:

- Inbezitname of ingebruikname van de woning zonder enig voorbehoud of afhalen van de sleutels.
- Geen gevolg verlenen aan een geschreven aanmaning van de aannemer om tot de organisatie van een definitieve oplevering over te gaan voor een bepaalde datum.

**7: Naservice:**

Bij een bouwwerk dient een beroep te worden gedaan op gespecialiseerde aannemers die bepaalde afwerkingen of technieken uitvoeren. De keuzes hiervan zijn belangrijk voor de naverkoopservice ten voordele van de klant. Wij adviseren tevens voor de centrale verwarming een jaarlijks onderhoudscontract met de installateur af te sluiten en dit voor een optimale werking en langere levensduur van deze delen.

Bij het einde van de opdracht krijgt iedere koper een postinterventiedossier met de vermelding van alle uitvoerders per activiteit met al hun gegevens. Ook vraagt de aannemer aan de uitvoerders van de belangrijkste technieken een "as-built" dossier op te stellen en te overhandigen, zodoende kunt u in geval elk ander installateur raadplegen zonder enige problemen.

**8: Opmerkingen:**

Zettingen van het gebouw: De krimp- en zettingbarsten veroorzaakt door de normale zettingen van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds valt dit niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer, architect en ingenieur. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw en de gebruikte materialen en dienen aanvaard te worden.

Alle wijzigingen van plan en extra kosten aan de architect zullen in uurloon verrekend worden; deze kosten kunnen pas gekend en dus opgemaakt worden na alle gemaakte wijzigingen.

De architect zal samen met de aannemer een datum van voorlopige oplevering vooropstellen en dit aan het einde der werken; dit zal geschieden tijdens de kantooruren en wekdagen. De kopers zullen hierover tijdig op de hoogte gebracht worden.

Alle communicatie zal als volgt gebeuren:

a. Vragen in verband met aanpassingen van de constructie, na de ondertekening van de compromis, via de aannemer.

**9: Nota inzake EPB:**

In functie van de EPB-wetgeving zullen de appartementen in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB-verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat het appartement het vereiste E-peil behaalt. De aannemer/architect mag steeds bijkomende buizen, eventuele omkastingen en/of verlaagde plafonds voorzien om te voldoen aan de EPB-wetgeving.

***Dit verkoopslastenboek bevat 12 blz. en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst. De beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen en 3D-tekeningen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie en informatie.***

***Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend.***

***Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.***

***De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit verkoopslastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek van de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement (woning) werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de aannemer ondertekend***

***Datum ondertekening:***

***De koper,***

***De aannemer (of zijn gevolmachtigde),***