

# VERKOOPSLASTENBOEK HANDELSRUIMTES

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

29/03/2013



# 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 / handelsruimtes 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 kleidakpannen / leien, volgens keuze aannemer / architect.
- De dakopbouw bij platte daken heeft de volgende samenstelling: betonplaten of hout, druklaag plus hellingsbeton (bij betonplaten), 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

Pleisterwerken zijn niet inbegrepen.

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:

- Gewelven of predallen (met druklaag);
- Isolerende uitvulling of uitvulling + isolatielaag (niet inbegrepen, uit te voeren volgens studie EPB);
- Chape (niet inbegrepen);
- Ceramische bevloering (niet inbegrepen).

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 (indien voorzien).

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

De bevoering van de handelsruimtes is niet inbegrepen.

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

Venstertabletten en dorpels zijn niet inbegrepen.

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

Wandbetegeling is niet inbegrepen.

## 15. TERRASSEN

De gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in betonklinkers (indien van toepassing).

## 16. BUITENSCHRIJNWERK

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

De inkomdeuren van de handelsruimtes zullen uitgevoerd worden in ALU, voorzien van een siertrekker en deurpomp (indien toegelaten door de brandweer). Kleur wordt bepaald door aannemer/architect.

De houten inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van een siertrekker en deurpomp (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

Er zijn geen binnendeuren en verlaagd plafond voorzien.

## 18. KEUKENINRICHTING

Er is geen keuken voorzien.

## 19. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elektrische installatie is niet inbegrepen.

De voedingskabel en coaxkabel worden wel voorzien tot op schachtniveau gelijkvloers.

## 20. LIFTEN

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

## 21. VERWARMING

Verwarming is niet inbegrepen, noodzakelijke kanalisatie is wel voorzien ( koper dient plannen / materialen / ... voor te leggen aan aannemer ter goedkeuring).

## 22. SANITAIRE INSTALLATIE

Sanitaire installatie is niet inbegrepen, koper dient plannen / materialen / ... voor te leggen aan aannemer ter goedkeuring.

## 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 koper.

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

## 25. VENTILATIE

De handelsruimtes dienen te worden geventileerd volgens de geldende normen van de EPB-wetgeving. Het ganse ventilatiesysteem dient te worden voorgelegd door de koper aan de EPB-verslaggever ter goedkeuring.

Ventilatiesysteem en toebehoren zijn niet inbegrepen.

## 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

Indien de handelsruimte beschikt over een privatieve tuin, zal deze worden afgesloten door een enkele draadafsluiting (hoogte 1.80m) in zwarte uitvoering. Deze tuin zal worden afgewerkt met zwarte grond, zonder beplanting.

## 28. INFRASTRUCTUUR

De verhardingen van de opritten, gemene paden, ... worden uitgevoerd in betonklinkers, afgewerkt met een boordsteen volgens het plan architect / landmeter.

## 29. FIETSENSTALLING

De fietsenstalling zal overdekt worden uitgevoerd volgens keuze aannemer / architect.

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 de handelsruimte welke aan de verkoper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de handelsruimte, 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 handelsruimte, 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 oplevering 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 koper. Mogelijke droogstookkosten zijn ten laste van de koper.

### 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 de door hem aangekochte handelsruimte. 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 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 uitvoering van zijn handelsruimte. 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:**

#### **- Oplevering:**

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

### **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 oplevering vooropstellen en dit aan het einde der werken; dit zal geschieden tijdens de kantooruren en weekdagen. 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 handelsruimtes in samenspraak en overleg met de aangestelde EPB-verslaggever op dergelijke wijze geïsoleerd en geventileerd worden, opdat de handelsruimte 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 9 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 de handelsruimte 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),**