

LASTENBOEK RESIDENTIE ALASSIO 2.0



INDEX

1.	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	4
A.	De gesloten constructie	4
	Fundering	4
	Riolering	4
	Betonstructuur	4
	Trap	4
	Gevels	4
	Metselwerk	5
	Dorpel	5
	Dak	5
	Terraselementen	5
	Regenwaterafvoer	5
	Schrijnwerk	5
	Glas	6
B.	Afwerking	7
	Binnenschrijnwerk	7
	Plafondafwerking	7
	Vloeren	7
	Trap	7
	Schilderwerken	7
C.	Technieken	8
	Warmteisolatie	8
	Vochtisolatie	8
	Elektriciteit	8
	Lift	8
	Videofoon- en belinstallatie	8
	Brandbeveiliging	8
D.	Inrichting	9
	Inkom	9
2.	PRIVATE GEDEELTEN	10
A.	Afwerking	10
	Bevloering en plinten	10
	Muurbekleding	10
	Plafond	10
	Balustrade	11
	Binnenschrijnwerk	11
	Bergingen	11
B.	Technieken	12
	Isolatie	12
	Elektrische installatie	12
	Appartementen	12

	Televisie/Data	13
	Verluchting	13
	Sanitaire installatie	13
	Centrale verwarming	13
C.	Inrichting	14
	Badkamer(s)	14
	Toilet	14
	Keuken	14
3.	ALGEMENE VOORWAARDEN	16
A.	Algemeen	16
B.	Plannen	16
C.	Lastenboek	16
D.	Materialen	17
E.	Ereloon architecten/ingenieur	17
F.	Wijzigingen	17
G.	EPB en veiligheidscoördinatie	18
H.	Aansluitingen	18
	Elektriciteit	19
	Water	19
	TV-distributie	19
I.	Taksen en belastingen	19
J.	Zettingen van het gebouw	20
K.	Aansprakelijkheid	20
L.	Afwerking	20
M.	Oplevering	21
N.	Toegang tot de werf	21
O.	Doorverkoop aan derden	21

1. Gemeenschappelijke delen

Deze omvatten: de gesloten ruwbouw, de publieke inkomhal, trapzaal met lift en trap, lokaal technieken, plaats voor tellers en vuilnis, ...

A. De gesloten constructie

Er wordt enkel gebruik gemaakt van traditionele materialen, met moderne technieken en middelen verwerkt, vrij van alle gebreken die de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van de Residentie zouden kunnen schaden.

Fundering

Voor de aanvang der werken wordt een grondsondering uitgevoerd, die uitsluitsel zal geven over de te volgen funderingstechniek. Voor zover als nodig worden onderschoeiingen uitgevoerd, onder de gemene gevels. Onder de funderingsplaat wordt een aardingslus aangebracht conform de reglementen van de AREI. De nodige voorzieningen zijn getroffen voor het maken van de funderingsput.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen (Benor-goedgekeurd), principe gescheiden stelsel, volgens schema en diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige toezichtsputjes.

Rioleringsbuizen aan plafond worden uitgevoerd in harde polyethyleenbuizen. Tussen de privé-installatie en de openbare riolering worden toezichtspuiten geplaatst (voor de rooilijn) dit naar gelang de plaatselijke reglementering.

Dit geldt ook voor de aansluiting op de openbare riolering. De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, gas, elektriciteit, telefoon en kabeldistributie.

Betonstructuur

Er werd een betonstudie uitgevoerd door een bevoegd ingenieursbureau. De draagconstructie wordt uitgevoerd in wanden, kolommen en balken van gewapend beton. De vloeren worden uitgevoerd in beton gewapend volgens de richtlijnen van de ingenieur.

Koudebruggen worden vermeden waar nodig conform de Epb studie.

Trap

De trap wordt geprefabriceerd uitgevoerd in beton volgens detailplan opgemaakt door de architect.

Gevels

De gevels worden opgebouwd bekleed met gevelmetselwerk en/of andere volgens beslissing architect.

Metselwerk

De gevelwand is een klassieke spouwconstructie. De gevelmuren bestaan uit:

- De nodige spouwisolatie om koudebruggen te vermijden en afhankelijk van de studie: type Eurowall of gelijkwaardig.
De binnenwand van de buitenmuren wordt uitgevoerd in geperforeerde isolerende blokken uit gebakken aarde kalkstandsteen, behalve daar waar betonnen skeletstructuur voorzien is.
- **Binnenmuren**
De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet-dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipsblokken om akoestische redenen.
- **Isolatie**
Ter hoogte van het pas gelijkvloers wordt een isoleerlaag aangebracht.

Het metselwerk wordt met de nodige zorg en vakkennis uitgevoerd.

Dorpel

De dorpels in deuren raamopeningen worden uitgevoerd in architectonisch beton, aluminium of natuursteen.

Deurdorpels worden enkel voorzien tussen inkomdeur en gemene delen. Tussen 2 verschillende vloerbekledingen wordt een zettingsvoeg voorzien.

Dak

De dakbedekking van de dakappartementen wordt als volgt uitgevoerd: op de gewelven wordt een licht isolatiebeton aangebracht met een afstrijklaag voorzien van de nodige helling voor de afvloei van hemelwater.

Daarop wordt een dampscherm aangebracht, alsook een isolatieplaat met aangepaste dikte conform de huidige isolatienormen.

Op de isolatie worden de nodige dakdichtingsbanen aangebracht met tussenplaatsing van de vereiste bitumlagen of gelijkwaardig.

Het geheel is te plaatsen volgens de regels van de kunst en door gespecialiseerd personeel.

Terraselementen

Alle terrassen worden waar nodig thermisch onderbroken ivm. koudebruggen, dit conform de EPB studie.

Regenwaterafvoer

De regenafvoerbuizen zijn uitgevoerd in grijze PE, vastgezet met roestvrije beugels in de spouwmuur.

Schrijnwerk

De ramen worden uitgevoerd in PVC of aluminium, voorzien van dubbel isolerende beglazing waarvan de glas- en spouwdikte in verhouding staan met de oppervlakte. De bekleding van de ramen wordt geïsoleerd.

Aan de water- en winddichtheid wordt bijzondere aandacht besteed.

In de appartementen kunnen zowel vaste ramen, schuiframen, opendraaiende ramen, als opendraaiend-openvallende ramen voorzien zijn.

De ramen worden aan de binnenzijde gepleisterd en voorzien van venstertabletten in marmer bianco verzoet, blauwsteen of gelijkwaardig, enkel waar ramen met borstwering voorzien zijn.

De opvoeging tussen het buitenparement en de ramen wordt uitgevoerd met een plasto- elastische voegopvulling.

Glas

Dubbele beglazing met U-waarde volgens EPB studie.



B. Afwerking

Binnenschrijnwerk

Tussen publieke inkom en trapzaal op het gelijkvloers, beglaasde, zelfsluitende deur die kan geopend worden met de sleutel van elk appartement en vanuit het appartement met de automatische deuropener.

Plafondafwerking

De plafonds in de publieke delen worden wit geschilderd. In de publieke inkom van de residentie kan het plafond (deels) worden verlaagd met gyproc-plaat. Het plafond wordt voorzien van voldoende spots of eventueel andere verlichting.

Vloeren

Op het gelijkvloers en de verdiepingen wordt de vloer afgewerkt in tegels met aangepaste plinten.

De keldervloer is in gepolierde beton.

Trap

De aantrede van de trappen worden uitgevoerd met een uitgezuurde neus. De bordessen maken deel uit van de prefab trap.

Een handgreep wordt aan de binnenkant van de trap geplaatst.

Schilderwerken

Alle binnenschrijnwerk van de gemeenschappelijke gedeelten wordt afgewerkt.

Alle schilderwerken in de private delen, o.a. binnenkant van de deuren zijn ten laste van de kopers.

In de kelder worden enkel de liftsassen en de trapzaal geschilderd.

C. Technieken

Warmteisolatie

De thermische isolatie van de buitenmuren zal geschieden door een gedeeltelijke vulling van de spouw, met een isolatieplaat in homogeen Polyurethaan (PUR).

Op de platte daken van de appartementen wordt een isolatielaag aangebracht.

Het gebouw voldoet aan de EPB-norm geldend op datum van de bouwvergunning.

Vochtisolatie

Tegen opstijgend vocht wordt een vochtwerende laag aangebracht ca. 10 cm boven de aanzet van alle metselwerkmuren.

Elektriciteit

Led-verlichting is voorzien in de publieke inkom, die werkt op een bewegingsmelder.

Op de verdiepingen en in de trapzaal worden armaturen geplaatst die op minuterie via sensor of schakelcontact werken, zo geschakeld dat ze op een maximum aan comfort en een minimum aan verbruik werken. De publieke ruimten zijn waar toegelaten afgesteld op minuterie of via sensor.

Er wordt op elke verdieping noodverlichting geplaatst die bij elektriciteit storingen nog één uur functioneert op een centrale of een batterij, dit geeft voldoende de tijd om het gebouw te evacueren.

Lift

De lift wordt geïnstalleerd door een ervaren plaatser.

De lift beantwoordt aan de Belgische normen inzake veiligheid en is gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De lift heeft een capaciteit bepaald door de installateur in functie van het aantal appartementen per verdieping, volgens de geldende norm.

In de kooi is een nood-oproepsysteem voorzien.

De lift voldoet aan de toegankelijkheidsnorm.

Videofoon- en belinstallatie

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhal. Elke bezoeker kan vanuit het appartement gezien worden zonder dat hij het merkt. Deze videofoon is van een automatische deuropener voorzien.

Elke inkomdeur van het appartement zelf is eveneens voorzien van een deurbel.

Brandbeveiliging

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden.

Bijkomend wordt een volautomatische branddetectie installatie (met detectoren, drukknoppen en sirenes) geplaatst in de gemeenschappelijke delen (evacuatiewegen, vuilnislokaal,...).

D. Inrichting

Inkom

De architect ontwerpt de inkom van het gebouw in een moderne stijl. De brievenbussen maken daar deel van uit en worden uitgevoerd conform de geldende reglementering.



2. Private gedeelten

Deze omvatten de private bergingen, de afwerking, de inrichting en de technieken van de appartementen.

A. Afwerking

Wij wensen U er uitdrukkelijk op te wijzen dat alle vermelde waarden, handelswaarden zijn, exclusief BTW, en dat de plaatsing gebeurt ten laste van de bouwheer.

Bevloering en plinten

Het volledig appartement wordt uitgevoerd in betegeling met een handelswaarde tot 45€/m². Plinten in hetzelfde materiaal als de vloerbekleding.

De vloeren worden gelijmd op de chape.

De keuze van de bevloering dient te gebeuren bij de desbetreffende aannemers, waar alle hieronder beschreven vloerbekledingen ter inzage liggen.

De normale plaatsing van vloeren tot 60 x 60 cm is ten laste van de bouwheer, andere afmetingen en/of speciale plaatsing kunnen aanleiding geven tot meerprijs.

De terrassen worden, indien zij niet met architectonisch beton zijn opgebouwd, uitgevoerd in tegels of in hout, geplaatst op tegeldragers.

De bevloering van de kelderbergingen is in gepolierde beton. De bevloering van de gelijkvloerse bergingen en de garage gebeurt in een standaard tegel, naar keuze van de bouwheer/architect.

Muurbekleding

In de badkamers is een muurbekleding in faience voorzien, te kiezen door de kopers met een handelswaarde tot 45€/m², formaat 30/60 of kleiner.

Alle metselwerk en beton wordt afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering.

De kalkmuren worden voorgeplamuurd afgewerkt, klaar voor de schilder die zijn normaal detail-plamuurwerk nog moet uitvoeren.

Plafond

De plafonds worden zorgvuldig bespoten met witte spuitpleister. Ze zijn klaargezet voor het normale plamuurwerk van de schilder. Indien er verlaagde plafonds nodig zijn, worden deze uitgevoerd in gyproc. (Gedeeltelijke) valse plafonds zijn dus steeds mogelijk.

Opstop, schuren, plamuren en schilderwerk dienen door de kopers te gebeuren.

De plafonds van de garage en de bergingen (zowel kelder- als gelijkvloers-, als in de appartementen zelf) blijven in beton, en de leidingen daar blijven zichtbaar.

Balustrade

De balustraden van de terrassen zijn voorzien in glas aan de voorzijde, en in aluminium spijltjes in de achterzijde in een kleur bepaald door de architect.

Binnenschrijnwerk

De binnendeuren van de appartementen zijn van het schildertype, klaar om te schilderen. De deuren zijn voorzien van stevig hang en sluitwerk met dag- en nachtslot en krukken.

De livingdeur van de appartementen is in klaar veiligheidsglas met aluminium natuurkleurig beslag.

De inkomdeur van het appartement heeft een brandweerstand van ½ uur. De deur van de private berging zijn van het schildertype, klaar om te schilderen en voorzien van een cilinderslot in combinatie met voordeur.

Noot:

Ten gevolge van het ventilatieluik van de energieprestatieregelgeving zal er onder de binnendeuren van de appartementen een verluchtingsopening voorzien zijn van 1 cm over de volledige breedte.

Bergingen en garage

- Vlakke schilderdeuren
- Muren in gevoegde betonsteen of betonwanden
- Vloer in gepolierd beton (kelder) of standaard tegel keuze bouwheer/architect (gelijkvloers)
- Plafond in beton

B. Technieken

Isolatie

De bekleding van de ramen wordt opgestopt met minerale wol isolatie of isolatieschuim.

Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

De private teller is voorzien in het teller lokaal. Van hieruit vertrekt naar de zekeringskast van elk appartement een ononderbroken voedingsleiding. De zekeringskast met automatische hoofdzekeringen, aarding en verliesstroomschakelaar wordt opgesteld in de berging.

Schakelaars en stopcontacten zijn in standaarduitvoering voorzien.

De elektrische aansluiting en het abonnementsgeld zijn ten laste van de koper.

Appartementen

- **Living**
 - 2 lichtpunten aan plafond met 2 schakelaars
 - 6 stopcontacten waarvan 1 tripel
- **Inkomhal**
 - 2 lichtpunten aan plafond
 - 2 schakelaars
 - 1 stopcontact
- **Keuken**
 - 1 lichtpunt boven werkblad / 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt aan plafond / 1 schakelaar
 - 3 dubbele stopcontacten
 - Alle aansluitingen van elektrische apparatuur (koelkast, fornuis, dampkap, oven en vaatwas)
- **Slaapkamers**
 - 1 lichtpunt aan plafond (2 schakelaars: aan bed en deur)
 - 4 stopcontacten
- **Badkamer en/of douchekamer**
 - 1 lichtpunt aan plafond / 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt boven spiegel, indien niet in spiegel geïntegreerd/ 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
- **WC**
 - 1 lichtpunt / 1 schakelaar
- **Technische berging (indien van toepassing)**
 - 1 lichtpunt / 1 schakelaar
 - 2 x dubbel stopcontact

- 1 voeding voor de warmtepomp
- 1 voeding voor de ventilatie unit (indien van toepassing)
- **Voorraadberging (indien van toepassing)**
 - 1 lichtpunt / 1 schakelaar
 - 1 dubbel stopcontact
- **Terras**
 - 1 lichtpunt / 1 schakelaar
 - 1 HWD stopcontact

Televisie/Data

In de living is een UTP- en een coax en/of glasvezel of combikabel bekabeling voorzien volgens vraag van de distributiemaatschappij.

De hoofdbekabeling komt uit naast de zekeringskast zodat de distributiemaatschappij van hieruit de nodige koppelingen kan uitvoeren.

Verluchting

Er werd gekozen voor een balansventilatiesysteem D met recupereerbare warmte tot 85%.

De aangevoerde lucht wordt gefilterd en op een aangename temperatuur gebracht voor hij de leefruimtes binnenkomt. Toevoer van verse lucht gebeurt via een kanalsysteem in de leefruimtes. De afvoer van de lucht gebeurt, via de doorgang onder de deuren, in de badkamer, WC, berging en keuken.

Het is mogelijk dat het ventilatiesysteem nog wordt aangepast in overleg met de EPB verslaggever.

Sanitaire installatie

De leidingen worden uitgevoerd in polypropyleen-buizen met sectie aangepast aan de installatie, bestand tegen temperatuurschommelingen, aantasting van agressief water en corrosie. Elk appartement heeft een eigen waterteller. De sanitaire installatie wordt gekeurd door een erkend en onafhankelijk keuringsorganisme.

Centrale verwarming

Elk appartement is voorzien van een lucht-water warmtepomp en vloerverwarming.

C. Inrichting

Badkamer(s)

De kleur van de sanitaire toestellen is wit.

De lavabokast (type Kivu – 60, 70 of 90 cm met enkele lavabo of 120cm met dubbele lavabo (afhankelijk van het type appartement)) bestaat uit een enkele of dubbele onderkast en tablet met een ingewerkte spoeltafel.

Spiegel met verlichting.

De lavabo is voorzien van een gechromeerde ééngreepsmengkraan (type Ideal Standard Alpha of Cera-line).

Douche (Procasa Heron of Procasa Stone of gelijkwaardig, volgens afmetingen (max 140cm)) met vaste plaat in helder glas of douchedeur (afhankelijk van afmeting), automatische afloop, voorzien van ééngreepsdouchemengkraan met regendouche en handsproeier (Ideal Standard T25 Cera-line).

Toilet

Hang-wc (Ideal Standard, Aster) in wit verglaasd porselein met zitting (soft-close) en deksel, rimless, uitgerust met kraanwerk.

Handwasbakje in wit verglaasd porselein, bijhorende kraan voor koud water met sifon en hoekstopkraan.

Keuken

Er wordt een ingerichte keuken geplaatst in eerste keus meubelplaat en uitgevoerd volgens detailplannen van de installateur. Bovenkasten afgewerkt tot aan plafond in MDF.

Greeploos uitgevoerd. Werkblad in krasvrije stratifiéplaat.

Spoeltafel en mengkraan voor koud en warm water.

In de keuken is voor het comfort eveneens standaard een vaatwasmachine voorzien.

De appartementen zijn uitgerust met een gebalanceerd ventilatiesysteem. Een dampkap met luchtafvoer naar buiten wordt dus niet geplaatst, dat zou de balans in het binnenklimaat verstoren. Voor de appartementen is een dampkap met recirculatietechniek gekozen. Een recirculatie dampkap filtert de lucht zonder gebruik te maken van een extern afvoerkanaal. De koolstoffilters filteren de kookdampen (kooklucht) en blazen de gefilterde lucht weer terug de ruimte in.

Onderstaande toestellen zijn voorzien (of evenwaardig volgens beschikbaarheid en planning keukenbouwer):

- **Keukentoestellen (Electrolux of gelijkwaardige AEG toestellen)**
 - Electrolux, compact, 45 cm, combi-microgolf, multifunctionele heteluchtoven, (EVL6E46Z);
 - ELICA LEVER PRF0160152, telescopische dampkap 90 cm met koolstoffilter Elica CFC0162221;
 - Electrolux, inductie kookplaat (EIT614);
 - Electrolux, koelkast met vriesvak, 103 cm, (EFB3AF10S);

- Electrolux, full integr  vaatwas, 46 db, 60 cm, 9.9l, 6 progr./2 temp., 13 bestekken, 3u startuist , inverter motor, schuifscharnieren, quickselect (KEAD7200L).
- **Keuken sanitair**
 - Mengkraan KVR chroom D10.3525.21;
 - Spoeltafel KVR-S15R4 1 grote + 1 kleine met afdrui  inox.



3. ALGEMENE VOORWAARDEN

A. Algemeen

De appartementen worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek die de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- **De plannen hechtend aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;**
- **Dit lastenboek dat, summier, de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft (en de daarbij horende bijlagen inzake sanitair en keuken);**
- **Ontwerp notariële basisakte met het bijhorende reglement van de mede-eigendom.**

De foto's in dit lastenboek, eventuele verkoopplannen en/of renders die gepubliceerd en/of ondertekend werden, zijn ter illustratie en niet bindend.

B. Plannen

De plannen van het gebouw, aan dit document bevestigd, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architecten, na meting van het terrein door een landmeter. De verschillende maten die zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. De getekende kasten, meubels, enz. ... zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid en niet inbegrepen. De secties van kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen en/of valse plafonds uitgevoerd in gypoc.

De oppervlakte van de private delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De gevels zijn vol berekend. Eventuele terrassen worden niet meegerekend, maar worden apart vermeld.

De in dit lastenboek beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de verkoopplannen en renders, welke slechts indicatief zijn. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduiding op de verkoopplannen en/of renders.

C. Lastenboek

De bouwheer behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek die door de architect nodig worden geacht.

D. Materialen

De bouwheer behoudt zich het recht, sommige materialen voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijk voorziene; dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden kunnen bekomen worden door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz....).

De verwarmings-, elektriciteits- en ventilatiesystemen kunnen steeds aangepast worden door de bouwheer. Ze zullen steeds beantwoorden aan de vereiste EPB normen, in overleg met de EPB verslaggever;

Documentatie en stalen van alle hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de diverse leveranciers. Keuze door de koper van andere materialen dan deze hoger beschreven zal aanleiding geven tot een verrekening (zie ook F. Wijzigingen).

E. Ereloon architecten/ingenieur

Het ereloon van de architecten en/of ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van gevraagde decoratiewerken of wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel aangevraagd door de koper. De koper regelt rechtstreeks de eventuele vergoedingen met de architect en/of ingenieur.

F. Wijzigingen

Dit lastenboek is met de nodige nauwkeurigheid samengesteld. Desondanks dient voorbehoud gemaakt te worden voor eventuele wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Dit kan zowel in de gemeenschappelijke als privatieve delen. De promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen. Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvende lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de beschutting mogen betreffen met uitsluiting van de bouwwerken van de draagmuren en voor zover ze voldoen aan de reglementen van de mede-eigendom en niet nadelig zijn voor de stevigheid van het gebouw, het uitzicht ervan, de voorwaarden bepaald in de bouwvergunning of andere (o.a. stabiliteit).

Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De architect en/of ingenieur kan – na toestemming van de bouwheer - geheel alleen en volstrekt vrij oordelen over dergelijke vragen van kopers.

Indien er na de werfbespreking en opmaak van de definitieve plannen alsnog wijzigingen moeten gebeuren op vraag van de koper (en na akkoord van bouwheer en architect), wordt er een forfaitaire meerkost van 500,00 euro excl. BTW aangerekend, dit ter dekking van de bijkomende architect kosten, eventuele meerkost van de stabiliteitsstudie en opnieuw op te maken meetstaten. Indien de wijzigingen een impact hebben op de bouwvergunning in die zin dat er een nieuw dossier moet ingediend worden, zijn de kosten hiervan door te rekenen aan de koper.

De koper die verlangt wijzigingen aan te brengen, zal de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontracteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijzigingen in werk of leveringen, voor zijn rekening uit te voeren, aan een vooraf overeengekomen prijs of regiewerk.

Door het feit van wijzigingen ziet de koper af van zijn opleveringsdatum.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aangestelde aannemer van de bouwpromotor, zal de koper maximaal 50% van het budget volgens de eenheidsprijzen kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

G. EPB en veiligheidscoördinatie

Het appartement zoals in het lastenboek omschreven, voldoet aan de eisen van de EPB- normering. Om de opgelegde eisen van de EPB-normering te halen, kan er steeds een wijziging doorgevoerd worden aan het type isolatie of de isolatiedikte alsook aan de ventilatieopbouw. In geval eventuele van het lastenboek afwijkende keuzes gemaakt worden door de klant (bijvoorbeeld toevoeging van airco, handdoekradiator e.d.), die een negatieve invloed hebben op de EPB-berekening, dienen de hiermee gepaard gaande boetes en/of specifieke maatregelen door de klant gedragen te worden.

Een postinterventiedossier wordt overgemaakt aan de klant, maximum 12 maand na het betrekken van het appartement. In geval van werken uitgevoerd door de koper dient deze alle technische fiches en uitvoeringsplannen tijdig te bezorgen, d.w.z. binnen de 12 maand na het betrekken van de woning door de koper.

Aanpassingen, doorgevoerd door de koper, en welke een impact hebben op de opdracht van de architect, de veiligheidscoördinator en/of de EPB-verslaggever kunnen ook door desbetreffende partij verrekend worden aan de koper.

H. Aansluitingen

De kostprijs voor water-, elektriciteit-, TV-distributie, telefoon- en riolering aansluitingen evenals het plaatsen van de meters en de tellerkast blijven ten laste van de kopers.

Hiervoor wordt een forfaitair bedrag voorzien van € 4.000,00 per appartement excl. BTW.

Elektriciteit

Extra privatieve voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie en afzonderlijke verrekening. Alle kosten zoals aansluiting, abonnementsgelden voor huur, vast recht, verbruik, enz... zijn ten laste van de kopers.

In principe wordt een officiële dubbeluurtariefmeter geplaatst door INFRAAX.

Er wordt door de installateur of bouwheer een energieleverancier aangeduid, na de voorlopige oplevering is de koper vrij om van leverancier te veranderen.

Indien u als koper niet tijdig de nodige energieleverancierscontracten ondertekent en dit als gevolg heeft dat u tellers afzonderlijk opengezet moeten worden na oplevering kan dit extra kosten ten laste van de koper met zich meebrengen.

Water

Elk privaat is voorzien van een officiële waterteller van FARYS.

TV-distributie

De TV-distributie komt het appartement binnen ter hoogte van de zekeringskast. Na het aanvragen van een TV-abonnement door de koper zal de maatschappij vanaf dit punt de installatie afwerken.

Vanaf de voorlopige oplevering van ieder privaat deel zal de tellerstand van alle tellers ontegensprekelijk opgenomen worden. Het verbruik nodig voor de voorlopige verwarming en elektriciteit, blijven ten laste van de koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor verwarming voor de oplevering van privélokalen, indien nodig om deze lokalen te drogen, ten laste vallen van de koper.

I. Taksen en belastingen

De BTW en andere eventuele taksen op facturen vallen ten laste van de kopers. De eigenaars van de appartementen bevinden zich in dezelfde toestand als iemand die een particuliere woning laat bouwen. Daarom moeten zij de bouw- en wegenistaksen alsook de reglementaire belastingen dragen, kortom alle gemeentebelastingen e.a. die niet in de onderneming opgenomen worden.

Zijn o.a. niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- gemeenschappelijk materiaal zoals vuilniscontainers, kuisgerief,...;
- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief;
- de kosten voor de verwarming van de privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen;
- de aansluitingskosten op de publieke nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, distributie,..) – zie ook hiervoor punt H.;
- verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privaatieve gedeelten;
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

J. Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw (inbegrepen bouwnaden (grootformaatplaten epdm), plinten, vloeren, beton, ...) is enerzijds geen reden tot uitstelling van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Bij alle werken is rekening gehouden met de minimumeisen van het W.T.C.B.

K. Aansprakelijkheid

De bouwheer en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, etc. Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschied het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper. In geval van betwistingen gelden de regels van het WTCB.

L. Afwerking

Gyproc wanden en plafonds: naden zijn dichtgewerkt, de koper moet deze nog schuren, een eerste verlaag zetten en dan nog bijplamuren. Plafonds en muren in pleister: alle zware herstellingen zijn uitgevoerd, de koper moet de wanden afkorrelen, opstoppen van zichtbare putjes, een grondlaag geven, de dan nog zichtbare putjes bijplamuren.

M. Oplevering

De werken zullen afgeleverd worden na aanvaarding door de architect of bouwheer. De appartementen worden opgeleverd bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval.

Bij de voorlopige oplevering worden alle nog uit te voeren werken omschreven. Het geschreven en door alle partijen ondertekende document is bindend voor de koper en verkoper. Vanaf deze datum start de 10 jarige aansprakelijkheid.

De aanvang van om het even welke werkzaamheden (betrekken van het appartement, uitvoeren van schilderwerken) door de koper zal gelden als stilzwijgende oplevering en inbezitname van dit eigendom. Geformuleerde bemerkingen door de koper in een latere fase zullen bijgevolg niet meer aanvaard worden. De koper zal bij het in gebruik nemen van het appartement onmiddellijk het nog te betalen saldo vereffenen. De sleutels worden, bij oplevering of later, overhandigd aan de koper, nadat alle facturen voldaan zijn.

N. Toegang tot de werf

Elke koper heeft recht op 2 (begeleide) werfbezoeken tijdens de werkzaamheden. Hiervoor dient deze een afspraak te maken met de architect en/of de eventuele werfopvolger. Voor elk bijkomend werfbezoek zal een forfaitaire kost van 150 euro worden aangerekend.

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf niet betreden zonder voorafgaande afspraak en zonder begeleiding van de architect of een verantwoordelijke van de architect. Indien dit toch gebeurt is dit volledig op eigen risico en zal tevens een forfaitaire kost van 150 euro worden aangerekend.

Voor de oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden, tenzij hiervoor schriftelijke toelating door de verkoper werd gegeven.

O. Doorverkoop aan derden

Bij eventuele doorverkoop van het privaatief door de koper, om welke reden ook, en dit nog vóór de voorlopige oplevering, zal om administratieve en commerciële redenen een extra vergoeding aan de bouwpromotor verschuldigd zijn van €9.000 excl. BTW. De eerste koper dient echter wel zelf een bankwaarborg af te leveren aan de nieuwe koper en dus over een kredietlijn te beschikken. De bestaande bankwaarborg afgeleverd door de promotor-bouwheer wordt dus niet overgedragen bij doorverkoop door de eerste koper.

Voor akkoord,

de kopers

de verkoper