

# De Vliere

## VERKOOPSLASTENBOEK

gelegen te Kessel-Lo  
Diestsesteenweg 498-500

een realisatie van  
**GRONDG PROJECTBOUW**



## **HOOFDSTUK 1: INLEIDING**

Onderhavig document bevat een beschrijving van de uit te voeren werken, alsook een aantal algemene voorwaarden en afspraken in geval de koper wijzigingen aan zijn appartement wil aanbrengen. Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopovereenkomst.

### **LIGGING**

Het project "Residentie Diestseveld" is gelegen op de Diestsesteenweg 498-500 te Kessel-Lo (schuin rechtover de Delhaize)

### **SITUERING**

Het project omvat 8 appartementen ,verdeeld over het gelijkvloers (3 appartementen),een 1° verdieping ( 3 appartementen en een 2° verdieping (2 appartementen) en wordt gebouwd op een gemeenschappelijke ondergrondse parking met 10 parkeerplaatsen,waarvan één voor andersvalide.

De ondergrondse verdieping bevat verder nog de nodige technische lokalen voor de meters van de nutsmaatschappijen ,een gemeenschappelijke berging voor afvalcontainers en 2 private bergingen.

### **ALGEMEEN**

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is of beter, zonder verrekening voor de koper.

## **HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN**

### **Algemeen**

De oprichting van de gebouwen gebeurt in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkooplastenboek. In geval van afwijking primeren de meest recente door de bouwheer goedgekeurde plannen op de oudere plannen. In geval voor de afwijkingen voorzien in de uitvoeringsplannen een wijziging in stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

## **Het afsluiten van de bouwplaats**

De ontwikkelaar zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de lokale overheid. Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de ontwikkelaar gedurende de ganse tijd van de werken. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op de gebouwen.

Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting van de bouwzone verwijderd.

## **Afbraakwerken**

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

## **Diverse aansluitingen**

Alle tellers zullen toegankelijk worden opgesteld, volgens de richtlijnen van de respectievelijke nutsmaatschappijen, in de lokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de ontwikkelaar. De definitieve indienststellings- en aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, riolering, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper. Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn vóór de voorlopige oplevering van het appartement.

Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen m.b.t. de nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper. Overzicht nutsvoorzieningen :

- Elektriciteit : overdracht leveringscontract naar koper
- Water : overdracht leveringscontract naar koper
- Gas : verwarming op gas gebeurt individueel d.m.v. condenserende ketel
- Voor telefonie, internet en televisie wordt door de ontwikkelaar geen contract of abonnement afgesloten. De koper zorgt na voorlopige oplevering zelf voor de nodige abonnementen.

## **Grondwerken**

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenste niveau te brengen.

## **Funderingen, ondergrondse constructies en kelders**

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond. De wanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in waterdicht beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen.

De vloer is glad gepolierd beton. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.

### **Dragende structurelementen**

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door kolommen, dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkern anderzijds. De dragende elementen worden uitgevoerd in beton of metselwerk. Waar nodig worden betonnen kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd.

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar, de ingenieur stabiliteit en de eventuele raadgever akoestiek, enige wijziging aan de structurelementen aan te brengen of te laten aanbrengen.

### **Dragende vloerelementen**

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit.

De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen (mobiele overlasten en de scheidingswanden die op de plannen zijn aangegeven).

### **Rioleringen**

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd in een gescheiden rioleringsstelsel. De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlotte lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, bochtstukken, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (BENOR kwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

### **Metselwerk**

#### **Keldermetselwerk**

De binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in metselwerk in betonblokken, type "zichtmetselwerk", afmetingen volgens de plannen, vol of hol naargelang de studie. Het zichtbaar metselwerk wordt achter de hand gevoegd.

#### **Dragend metselwerk**

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in snelbouw in gebakken aarde, betonblokken, betonwanden of kolommen en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

#### **Gemene scheidingsmuren**

De muren tussen de twee wooneenheden en tussen appartementen en de gemeenschappelijke gangen worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor akoestische eisen. Dit betekent dat deze muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, ofwel uitgevoerd worden als een massieve wand met voldoende massa, al dan niet voorzien van een lichte voorzetwand.

#### **Niet-dragende binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouw in gebakken aarde of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur.

De mogelijkheid bestaat dat lichte wanden worden uitgevoerd als systeemwand met gipskartonplaten, vooral wanneer het gewicht van de wand op de vloerplaat te groot wordt in functie van de overspanning van de vloer en/of omwille van akoestische eisen.

### **Gevelafwerking**

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen. De gevels worden uitgevoerd in baksteen en andere afwerkingsmaterialen volgens keuze architect en volgens vergunning.

### **Buitenschrijnwerkerij**

De ramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen (kleur naar keuze architect en bouwheer). Vliegenramen en/of insectenhorren zijn standaard niet voorzien.

Per leefruimte wordt minimum één draaikip of één schuifraam voorzien. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen met betrekking tot EPB en windbelasting en de heersende glasnorm. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De kleur wordt door de ontwerper vastgelegd en is conform de bouwaanvraag.

### **Dakbedekking**

De platte daken worden afgewerkt met een waterdichte dakbedekking. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume horen worden geïsoleerd. Alle boringen doorheen het dak worden waterdicht afgewerkt. Daar waar er groendaken voorzien zijn, zijn deze extensief.

Alle aangewende materialen bezitten een BENOR - keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de waterdichtheid van het dak.

### **Schouwen en kanalen**

De nodige kanalen en schachten zijn voorzien tot in de appartementen. De afmetingen van de schachten, luchtkanalen en leidingenkokers zijn indicatief en kunnen tijdens het verdere ontwerpproces wijzigen in functie van de ontwerpstudies.

### **Terrassen**

De terrassen zijn van het inpandig en uitpandig type conform de aanduidingen op de architectuurplannen.

Daar waar de terrassen van twee verschillende wooneenheden aan elkaar grenzen wordt de privacy van de bewoners gegarandeerd. Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt.

Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw.

De bevloering van de terrassen is uitgevoerd in betondallen of keramische tegels op tegeldragers

### **Tuinen**

De gelijkvloerse appartementen beschikken over een gelijkvloerse tuin. De tuinen worden ingezaaid en de scheiding met de gemeenschappelijke tuin gebeurt d.m.v. een haag met maximum hoogte van 0,80 meter.

### **Thermische isolatie**

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zullen de gebouwen voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen. Alle onderdelen van het zogenaamde 'beschermd volume' (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens de EPB berekeningen.

## **Akoestische isolatie**

Om te voldoen aan de akoestische eisen van 'normaal akoestisch comfort' conform de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op het vlak van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie. Tussen de verschillende lokalen binnen eenzelfde appartement worden geen akoestische eisen gesteld, wel tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen.

## **HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN**

### **Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal**

De inkom is opgevat als een in open lucht uitgevende insprong van de voorgevel. Deze wordt afgeschermd dmv. stalen spijlenwerk met dito deur. Deze is steeds langs de binnenzijde te openen (veiligheidsfunctie).

De deur wordt voorzien van een elektrisch slot, zodat via de videofoon in het appartement de deur kan geopend worden voor bezoekers. Deze deur kan met de sleutel van de inkomdeur van het appartement geopend worden, maar kan niet op slot gedaan worden, omdat de deur in geval van nood altijd moet kunnen geopend worden, zonder sleutel, om het gebouw te verlaten.

Het brievenbusensemble is conform de reglementering van BPOST.

De vloer van de inkomhal wordt uitgevoerd met tegels. De wanden en plafonds worden geschilderd. De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

Het rechter appartement op het gelijkvloers heeft een aparte inkom in de rechter zijgevel.

### **Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke gangen**

In de gebouwen zijn evacuatietrappen met trapleuningen voorzien, zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Het trapbordes, de op- en tegentreden zijn uitgevoerd in zichtbaar beton met ingewerkte trapneus. De trap- en liftkernen zijn opgevat als open kernen, evenwel met dak. De wanden bestaan uit gevelmetselwerk of gevelbepleistering. De plafonds in prefab betonelementen (prédallen).

De nodige verlichting in de traphal, op het liftbordes en in de gemeenschappelijke gangen wordt voorzien, aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften. De betonnen vloeren in de kelderverdieping worden in het zicht gelaten.

### **Autostaanplaatsen**

De ondergrondse autostaanplaatsen (niveau -1) bevinden zich in een afgesloten parkeerzone onder het gebouw.

De in- en uitrit naar de ondergrondse parking gebeurt middels een autolift, dewelke beantwoordt aan de Europese Machine Richtlijn 2006/42/CE.

De gemeenschappelijke poort is een geautomatiseerde poort, met afstandsbediening. Per autostaanplaats wordt één handzender voorzien. Bijkomende handzenders zullen via de syndicus kunnen aangekocht worden.

De plafonds worden uitgevoerd in welfsels en/of prédallen en de muren in meegaand gevoegd metselwerk in betonblokken of in beton. De muren en plafonds worden niet geschilderd.

De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in een daartoe geschikte vloerverf.

De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevoering, type 'gepolierde betonvloer'.

De nodige verlichting voor de parking wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. De verlichting werkt met bewegingsmelders.

## **Binnenschrijnwerken**

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, afgewerkte schilderdeuren.

Waar de brandnormen het vereisen worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in metaal, hout of gelijkwaardig materiaal om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

## **HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMENE DELEN**

### **Lift**

Alle appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar met een lift. De lift is voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienstelling door een erkend controle organisme. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden. Voor de liften zal de nodige infrastructuur voorzien worden om een telefoonlijn (via GSM) in dienst te stellen om dag/nacht noodoproepen vanuit de liftkooi te kunnen maken/beantwoorden.

### **Brandvoorziening**

De gebouwen voldoen aan de meest recente normen en voorschriften inzake brandveiligheid en beantwoorden eveneens aan de voorwaarden van de brandweer zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.

Zo zijn er de nodige brandhaspels en brandblusapparaten voorzien in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de ondergrondse parking. Tevens wordt er rookdetectie geplaatst in de gemene delen, parking en traphallen en appartementen.

De ondergrondse parking is voorzien van een sprinklerinstallatie.

### **Elektrische inrichtingen**

De elektrische inrichting voldoet aan het A.R.E.I. (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties) en aan de voorschriften van de netbeheerder.

De installatie omvat onder andere de distributiekabels in de gemeenschappelijke delen, met een afzonderlijke kabel voor de lift.

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch plan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het merk en type van verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen in overleg tussen de architect en de ontwikkelaar, en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften.

Ze worden aangestuurd door bewegingsmelders of schakelaars.

Alle afdekplaten van inbouwmetaal zijn uitgevoerd in kunststof.

De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op 1 teller die zich in de kelder bevindt.

De kosten van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus.

### **Water**

De waterdistributie wordt via leidingen van de maatschappij in de kelder binnengebracht. Er wordt een afzonderlijke meter per appartement en handelsruimte voorzien. Alle meters worden geplaatst in het gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder, volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening. De kosten voor het binnenbrengen van de leiding en de aansluiting van de meters vallen ten laste van de kopers en worden doorgerekend aan de kopers.

## HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

### Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken, behalve op de ondergrondse verdieping waar de wanden in zichtbaar blijvend metselwerk of in beton worden uitgevoerd. Wand in gipsblokken of gipskartonplaat worden niet met pleisterwerk afgewerkt.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister, in gladde effen afwerking.

De muren en plafonds zullen klaar voor de schilder afgewerkt worden, wat wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient te plamuren, te schuren en af te kitten.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de ontwikkelaar ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheurbestendig behang te gebruiken.

### Vloer- en muurbekleding

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

Op de verdiepingen wordt een akoestische en thermische vloerisolatie voorzien.

De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer.

De vloertegels worden gekleefd op de cementchape.

Bijpassende plinten worden voorzien. De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 20/20 cm en 46/46 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, grectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatronen e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan gekozen worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen of andere.

Desgevallend dient er hierbij rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape.

Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit in het nadeel van de ontwikkelaar kunnen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien.

Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief 21 % BTW:

- |                        |                               |  |
|------------------------|-------------------------------|--|
| - Vloertegels :        | <b>36</b> euro/m <sup>2</sup> | (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing) |
| - Plinten:             | <b>10</b> euro /lm            | (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing) |
| - Wandtegels badkamer: | <b>30</b> euro/m <sup>2</sup> | (aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing) |

De wandtegels worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden van de douche tot plafondhoogte.

De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan.

Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.

Er wordt in basis 10m<sup>2</sup> wandtegels voorzien.

Ook de nodige stopprofielen en kitwerken voor de basis voorziene wandtegels zijn mee voorzien.

Ter plaatse van de douche is een waterdichtingsdoek achter de voorziene wandtegels voorzien.



De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen die groter zijn dan 15/15 cm en kleiner dan 35/35 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, gectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) plaatsingspatronen, listellen e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

#### Tussendorpels

Deze worden standaard niet voorzien.

#### Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd, worden standaard voorzien van een venstertablet volgens keuze van de architect.

#### Algemeen

Van het vooropgestelde budget voor het materiaal kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook voor het voorziene budget voor de plaatsing.

### **Binnenschrijnwerk**

#### Binnendeuren

De inkomdeuren behoren tot het buitenschrijnwerk en hebben naargelang de positie een EI<sub>1</sub> waarde (zie supra).

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren (tubespaan).

Onder de binnendeuren wordt, indien nodig, een spatie gelaten voor de doorstroom van de ventilatie (in functie van EPB - wetgeving).

Inbegrepen: de deur, de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

Van het vooropgestelde budget kan niet in min worden afgeweken.

#### Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

### **Decoratiewerken**

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het schilderklaar maken

van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, ...

Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

## **HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN**

### **Sanitaire uitrusting**

#### Algemeen:

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk.

Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

Ieder appartement heeft zijn individuele watermeter in het gemeenschappelijke meterlokaal in de kelder.

De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter.

Ieder appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk vertrekpunt, aangegeven op de verkoopplannen, is op aangesloten.

Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd.

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

#### Sanitaire leidingen:

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

- Badkamer: Bad, desgevallend bad en douche, enkele/dubbele lavabo (volgens verkoopplan)
- Gastentoilet: wc met handwasbakje volgens verkoopplan
- Berging: wasmachine (toestel niet inbegrepen)

Keuken: aanrecht (indien er een vaatwasmachine komt zal de afvoer aangesloten worden op de afvoer van de gootsteen, vandaar dat de vaatwasmachine naast de gootsteen voorzien moet worden (toestel niet inbegrepen).

Belangrijke opmerking: de droogkast dient van het condenserend type te zijn (toestel niet inbegrepen). Er wordt geen luchtkanaal voorzien.

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:

- Badkamer: koud en warm water voor het bad, desgevallend bad en douche, enkele/dubbele lavabo (volgens verkoopplan)
- toilet : koud water voor wc en handwasbakje
- Berging: koud water voor wasmachine
- Keuken: koud en warm water voor aanrecht (indien er een vaatwasmachine komt zal de aanvoer van het koud water gekoppeld worden aan de aanvoer van het koud water van de gootsteen.)

Indien toestellen verplaatst, extra gevraagd of weggelaten worden – hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt – wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de klantenbegeleiding worden gemeld uiterlijk op de datum die bij de start van de koperbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Opgelet: het desgevallend verplaatsen of bijplaatsen van sanitaire toestellen kan een invloed hebben op het E-peil van uw appartement, aangezien de lengte van de leidingen voor sanitair warm water hierin een rol speelt. De ontwikkelaar kan niet verantwoordelijk gesteld worden indien in dergelijk geval het vooropgestelde E-peil hierdoor niet meer gehaald wordt.

#### Sanitaire toestellen badkamer en toilet

Volgende toestellen zijn inbegrepen, inclusief de plaatsing ervan:

- Hangtoilet en handwasbakje met kraanwerk
- Douchebak en kraanwerk + sproeikop voor in de douche (douchebak met verlaagde drempel)
- Enkele/dubbele wastafel (zie verkoopplannen)
- 
- Particuliere handelswaarde :
  - o Voor een 1 slaapkamerappartement: **2.850 Euro** (exclusief BTW en plaatsing)
  - o Voor een 2 slaapkamerappartement: **3.250 Euro** (exclusief BTW en plaatsing)
  - o Voor een 3 slaapkamerappartement: **3.950 Euro** (exclusief BTW en plaatsing)

Het is niet mogelijk om af te wijken van de basisvoorzieningen. Ook de plaats waar de badkamer en het toilet voorzien is, kan niet gewijzigd worden. Van het vooropgestelde budget voor materiaal kan niet in min worden afgeweken.

## Keuken

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier. De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- Spoeltafel met ééngreepmengkraan
- Dampkap (recirculatie met koolstoffilter)
- Keramische kookplaat
- Conventionele oven
- Koelkast
- Vaatwasser

De handelswaarde van de keuken bedraagt:

- o Voor een 1 slaapkamerappartement: **6.500 Euro** (exclusief BTW en plaatsing)
- o Voor een 2 slaapkamerappartement: **8.000 Euro** (exclusief BTW en plaatsing)

Van het vooropgestelde budget kan niet in min worden afgeweken.

## Elektrische installatie

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten, schakelaars of lichtpunten zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats van voorziene stopcontacten, schakelaars of lichtpunten kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de bouwheer, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen uiterlijk op de datum die bij de start van de klantenbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze het voorwerp uitmaakt van een keuringsverslag.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (A.R.E.I.) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke meter. Het individuele elektrische verdeelbord, voorzien van een mono-fasige aansluiting (230V – 40A) bevindt zich in de berging van het appartement en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars en een aangepaste aarding. De elektrische kabels vertrekken het verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen in het appartement.

In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en berging (kelder) zullen ze zichtbaar zijn, in opbouw.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen. De koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement.

Inbouwspotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of verlaagde plafonds.

Om akoestische en brand technische redenen mogen springen voor inbouwspots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.

Eén verlichtingsarmatuur op het terras van het appartement is wel in basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de architect en de bouwheer. De koper kan deze niet wijzigingen, aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw en voor alle appartementen identiek zal zijn.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien volgens de aanduiding op plan:

#### Woonkamer

- 2 lichtpunten aan plafond met elk 1 schakelaar
- 7 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax)
- 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- 1 aansluitpunt telefoon op plintheogte
- 1 kamerthermostaat
- 1 oproepsysteem en 1 afsteleenheid

#### Keuken

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten boven werkblad
- 1 stopcontact voor de koelkast (technisch stopcontact)
- 1 stopcontact voor de oven (technisch stopcontact)
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap (technisch stopcontact)
- 1 stopcontact voor de vaatwasser (technisch stopcontact)

#### Inkomhal (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- 1 stopcontact op plintheogte

#### Nachthal (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars

#### Berging technieken (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en condenserende droogkast (technisch stopcontact)
- 1 stopcontacten voor aansluiting provider TV/internet/telefoon
- 1 stopcontact voor ventilatie-unit (technisch stopcontact)
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- verdeelpunt per appartement voor tv distributie en telefoon

#### Berging keuken (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte

#### Kelderberging (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar, verbruik privaat af te rekenen

#### Badkamer

- 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel met 1 schakelaar
- 1 stopcontact per lavabo

#### Hoofdslaapkamer

- 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars (één naast de deur en één aan het bed)
- 3 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax)
- 

#### Bijkomende slaapkamer(s) (indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten op plintheogte

#### Afzonderlijk toilet (bezoekerstoilet indien van toepassing)

- 1 lichtpunt aan het plafond met 1 schakelaar

#### Terras (indien van toepassing)

- 1 aansluitpunt voor een buitenarmatuur (type en plaats wordt bepaald door architect) voorzien met 1 schakelaar binnen per terras

#### Open autostandplaats:

Er worden geen stopcontacten, lichtpunten of schakelaars voorzien op de open autostandplaatsen. De verlichting zal verdeeld worden over alle parkings/gangen zodat er een globale verlichting is.

#### **Videfooninstallatie**

In het brievenbusgeheel van het inkomsas wordt een oproepoestel geïnstalleerd. De videfoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkomsas via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van ieder appartement wordt een beldrukknop voorzien welke een zoemer bedient die zich in de woonkamer bevindt.

#### **Teledistributie en telefoon**

Het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in ieder appartement. Ieder appartement wordt uitgerust met 1 telefoon aansluitingspunt welke verbonden is via een datakabel met een centraal aansluitingspunt in de berging.

Ieder appartement wordt uitgerust met 1 teledistributie aansluitingspunt welke verbonden is (goedgekeurd door de distributiemaatschappij) met een centraal aansluitingspunt in de berging.

De kosten van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

## Centrale verwarming en warmwaterproductie

De appartementen worden verwarmd door middel van een individuele condenserende gaswandketel, met weersafhankelijke sturing, dit in functie van de EPB eisen. Ieder appartement is voorzien van een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeeling.

De leidingen worden uitgevoerd in metaal of kunststof.

De warmteafgifte gebeurt door middel van plaatstalen radiatoren, in standaard gelakte afwerking, witte kleur. De aansluiting van de verwarmingselementen gebeurt via de wand, indien bouwkundig mogelijk.

De aanvoerbuis van warm CV-water is in de omkasting van de radiatoren geïntegreerd. Thermostatische kranen worden voorzien in de slaapkamer(s) en de badkamer. Er worden geen radiatoren geplaatst in toiletten, bergingen, nacht/inkomhal en gemeenschappelijke ruimten, tenzij dit noodzakelijk blijkt uit berekeningen van de installateur.

De plaats van de radiatoren is aangeduid op plan.

Indien de koper radiatoren wenst te verplaatsen of aan te passen, dienen deze wijzigingen aan de klantenbegeleiding te worden gemeld uiterlijk op de datum genoteerd op de planning (deadlines), dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur.

Op basis van de gevraagde wijzigingen kan er een prijsverrekening worden opgemaakt. Enkel bij tijdige goedkeuring van deze meerwerken door de koper zal de uitvoering kunnen plaats vinden. Elke wijziging kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn. De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde ingenieur in samenspraak met de installateur.

Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003:

- woonkamer, keuken 21°C
- slaapkamer(s) 18°C
- Badkamer 24°C

Toilet, berging, gangen, traphal, garage, ... worden niet verwarmd.

Vloerverwarming is optioneel (45euro/m<sup>2</sup> + BTW)

### **Sanitair Warm Water (SWW)**

De warmwaterproductie gebeurt individueel in de gaswandketel d.m.v. directe doorstroming. Alle sanitaire apparatuur wordt gevoed met warm water vanaf de collector via kunststofleidingen.

De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Daarom zal het studiebureau technieken eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn. Eventuele meerkosten zullen aan de koper worden doorgerekend.

### **Ventilatie**

Ieder appartement is voorzien van een individueel mechanisch ventilatiesysteem type C+, zodat alle appartementen voldoen aan de minimale ventilatie eisen die worden opgelegd door de EPB-reglementering die van toepassing is op het moment van indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De aanvoer van verse lucht zal gebeuren via verluchttingsroosters in de raamprofielen van de droge ruimten.

De afvoer van bevoedelde lucht zal gebeuren via de natte lokalen.

Alle zichtbare luchtafvoerpunten (bergingen, toiletten en sanitaire lokalen) worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Dankzij de doordachte constructie van de ventilatieventielen wordt een laag geluidsniveau gerealiseerd.

Verluchtingskanalen in de berging worden zichtbaar tegen het plafond gemonteerd. In andere ruimtes worden deze weggewerkt volgens de voorkomende aanduidingen op plan en in functie van de evolutie van de technische studies. Dit betekent dat zichtbare afkastingen van de ventilatiekanalen kunnen voorkomen tegen de plafonds. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

### **Zonnepanelen**

Op het gemeenschappelijk deel van het platte dak worden zonnepanelen geïnstalleerd. De energie opbrengst van deze panelen wordt evenredig verdeeld over de afzonderlijke appartementen a rato van de bewoonbare oppervlakte.

### **Droogkast**

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Deze zullen daarom verplicht van het condenserende type voorzien moeten worden door de kopers.

### **Dampkap keuken**

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de dampkap in de keuken. Deze zullen daarom verplicht voorzien worden van een koolstoffilter door de kopers (opgenomen in budget keuken).

## **HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN**

Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet op de hoogte gebracht werd. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren in verband met werken door leveranciers en onderaannemers na de voorlopige oplevering en dit mits toestemming van de bouwheer. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van **30%** ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. 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 bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactureerd en dienen betaald te worden, pro rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingsschijven.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

De bouwheer kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken in grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de bouwheer, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Alle meubilair en uitrusting aangeduid op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

### **Toegang tot de werf**

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na het voltooiën van de ruwbouwwerken en na afspraak, op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit wordt opgelegd om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

### **Verzekering & risico, overdracht**

De bouwheer sluit een ABR-verzekeringsspolis ("Alle Bouwplaats Risico's") af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringsspolis vervangen door een blokpolis.

Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en hij zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijke Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

### **Tienjarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer(s) en architect een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.



## **Opleveringen – uitvoeringstermijnen**

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt deze voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels en desgevallend zender van de garage zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden aan de koper.

De oplevering gebeurt door (een afgevaardigde van) de bouwheer, de aannemer en de koper.

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in “werkbare werkdagen” in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden (“erkende weerverletdagen”). Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de bouwheer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

De bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek werden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de bouwheer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 15 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot materiaalkeuze).

Wanneer de werken door toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de bouwheer een voorschot op de eerstvolgende betalingschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

## **Plannen – Erelonen**

### **Plannen**

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein door een landmeter. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid (en zijn dus niet inbegrepen).

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- Oppervlakte van de kokers wordt mee gerekend
- Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m wordt in rekening gebracht
- De terrassen en balkons zijn opgemeten volgens hun omtrek, exclusief de eventuele steunmuren.

### **Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten**

De erelonen van de architect, stabiliteitsingenieur, EPB verslaggever en veiligheidscoördinator, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle decoratiewerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

### **Raadgevers aangesteld door de koper**

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

### **Taksen en belastingen**

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

### **Zettingen**

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen – onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen – waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige verf- en behangwerken door de kopers.

### **Waarborgen**

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verplichtingen der partijen:

- De verkoper is verplicht het appartement op te leveren, bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de bouwheer hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt en ondertekend door alle partijen (bouwheer, koper en aannemer) en indien aanwezig de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, of het uitvoeren of het laten uitvoeren door derden van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

### **Veiligheidscoördinator**

Er wordt een veiligheidscoördinator aangesteld met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject.

### **Eerste opkuis**

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering droog schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De kosten van registratie op de grondaandelen, de notariskosten van de verkoopakte, erelonen notaris, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat gedeelte.
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- Aansluitingen en indienststelling van water, gas, elektriciteit, riolering telefoon en T.V. zijn niet in de prijs inbegrepen.
- De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in ter zake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingsschijven aan de koper gefactureerd.
- Getekende meubelen en kasten op het verkoopplan.
- Vliegenramen/insectenhorren op het buitenschrijnwerk.

### **Eenheidsprijzen in lastenboek**

De prijzen in het lastenboek staan vermeld als **inclusief BTW**.

In deze prijzen is rekening gehouden met 21% BTW, omwille van de affichering prijzen in de toonzaal van de leverancier.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,