



Project Forté - Neerpelt

Lastenboek - Appartementen





BOUWHEER :

DMI Vastgoed nv

Herckenrodesingel4B, 3500 Hasselt
Tel. 011/85.97.13 Fax 011/22.56.35
e-mail : info@dmi.be

ARCHITECTUUR :

DILIËN ARCHITECTEN

Grote Baan 145, 3530 Houhalen-Helchteren
Tel 011/800 940 Fax 011/800 949

STUDIEBUREEL :

I.S. Peeters n.v

Windmolenstraat 76 te 3500 Hasselt
e-mail : info @isp-nv.be>

VEILIGHEID :

M.B.C. bvba

Groenstraat 66a-bus 1,3730 Hoeselt

EPB-Verslaggeving :

M.B.C. bvba

Groenstraat 66a-bus 1,3730 Hoeselt



INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

HOOFDSTUK 1: BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

- 1.1 Inplanting
- 1.2 Het afsluiten van de bouwplaats
- 1.3 Afbraakwerken
- 1.4 Diverse aansluitingen
- 1.5 Grondwerken
- 1.6 Betonwerken
- 1.7 Rioleringen
- 1.8 Metselwerk
- 1.9 Terrassen
- 1.10 Thermische isolatie
- 1.11 Akoestische isolatie

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER DAKWERKEN

- 2.1 Dakbedekking
- 2.2 Ventilatie
- 2.3 Regenwaterafvoeren
- 2.4 Schouwen en kanalen

HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

- 3.1 Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhallen
- 3.2 Het trappenhuis
- 3.3 Garageboxen, autostandplaatsen en bergingen
- 3.4 Lift
- 3.5 Brandvoorziening
- 3.6 Balustrades en buitenleuningen
- 3.7 Vloerbekleding
- 3.8 Bepleistering
- 3.9 Binnenschrijnwerkerij
- 3.10 Buitenschrijnwerkerij
- 3.11 Schilderwerken
- 3.12 Elektrische inrichtingen
- 3.13 Water
- 3.14 Infrastructuur

HOOFDSTUK 4: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

- 4.1 Pleisterwerken
- 4.2 Vloer- en muurbekleding
- 4.3 Binnenschrijnwerk
- 4.4 Keuken
- 4.5 Sanitair
- 4.6 Elektrische inrichtingen
- 4.7 Centrale verwarming
- 4.8 Decoratiewerken

HOOFDSTUK 5: ALGEMENE VOORWAARDEN

- 5.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen
- 5.2 Toegang tot de werf
- 5.3 Verzekering & risico, overdracht
- 5.4 Tienjarige aansprakelijkheid
- 5.5 Opleveringen – uitvoeringstermijnen
- 5.6 Plannen – Erelonen
- 5.7 Taksen en belastingen
- 5.8 Zettingen van het gebouw
- 5.9 Waarborgen



- 5.10 Veiligheidscoördinator
- 5.11 Eerste opkuis
- 5.12 Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs



ALGEMEEN

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame kwaliteitsvolle materialen.

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

In de navolgende teksten komt de terminologie bouwheer, promotor, klantenbegeleiding voor. Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersonen, namelijk nv DMI.

HOOFDSTUK 1: BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

1.1 Inplanting

Het project wordt ingeplant en gebouwd op het gebied op en rond het Sooi Willemsplein te Neerpelt en op de terreinen aan de Kloosterstraat, de Groenstraat en de Korte Heerstraat te Neerpelt, met als kadastrale gegevens Afd. 1, sectie B, nrs. 843 p2 , 854 a2, 854 x, 854 z, 855 k, 861 f, volgens de plannen van de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door de gemeente Neerpelt.

De oprichting van de gebouwen gebeurt in overeenstemming met de goedgekeurde bouwplannen en goed te keuren uitvoeringsplannen, en het lastenboek. In geval van afwijking primeren deze laatste plannen op de al goedgekeurde bouwplannen. In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen een wijzigende stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de bouwheer in, dit op zijn risico en kosten, voor het bekomen van deze vergunning.

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 brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

1.2 Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.



1.3 Afbraakwerken

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

1.4 Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement. Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen m.b.t. de nutsvoorzieningen tevens overgedragen aan de koper.

.

1.5 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 gewenst niveau te brengen.

1.6 Betonwerken

Alle betonuitvoeringen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieursbureau. (I.S. Peeters n.v., Windmolenstraat 76, 3500 Hasselt) De betonwerken worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond.

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

De wanden van de kelder worden zo uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen. De vloeren van de kelder zijn voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.



1.7 Rioleringen

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen, opgelegd door de Gemeente Neerpelt, uitgevoerd met een gescheiden afvalwatersysteem in PVC met de nodige verluchtingen. De leidingen worden via bevestiging aan het plafond van de kelder naar buiten gebracht. De aansluiting op de riolering is ten laste van de bouwheer.

De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlugge lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, 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 stadsriolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

1.8 Metselwerk

Keldermetselwerk

Binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in betonblokken type "Industrieel Zichtmetselwerk" afmetingen volgens de plannen vol of hol naargelang de studie. Het zichtbaar metselwerk wordt achter de hand gevoegd. Scheiding tussen de private en de publieke parkeerzone gebeurt door middel van ofwel een metalen hekwerk, gemetselde wanden, ofwel een wand in plexiglazen panelen, afhankelijk van de rookcompartimentering.

Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering overeenkomstig de geldende normen.

Gemene scheidingsmuren

De gemene scheidingsmuren in metselwerk tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen of in traditioneel metselwerk, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

Gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de bouwheer 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.



Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk gebeurt met handvorm bakstenen – kleur volgens beschrijving van de architect, die door middel van spouwhaken verankerd zitten aan het binnenspouwblad. Metselwerk wordt uitgevoerd in dun mortelbed, inclusief aanstrijken van de voegen of in traditioneel metselwerk, naderhand op te voegen.

1.9 Terrassen

- Terrassen: deze die niet in prefab worden uitgevoerd, worden met een duurzame houtsoort met een open voeg afgewerkt. Type en kleur worden door de architect bepaald.
- Terrasleuning: worden uitgevoerd in glas volgens het ontwerp van de architect, ook de kleur wordt door hem bepaald.
- De daktuinterassen worden bekleed met tegels. De daktuinen worden afgescheiden door middel van een draadomheining met een begroeiing geplaatst in bakken op de waterdichting geplaatst.

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen en daktuinterassen worden waterdicht afgewerkt met een dakbedekking die aansluit op slabben in de spouwmuur van hetzelfde materiaal. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is enkel dienstig voor een privaat element van de gebouwen. De afscheidingen tussen terrassen voorzien tussen 2 appartementen, zullen uitgevoerd worden in metselwerk, eventueel aangevuld met een groene afscheiding.

1.10 Thermische isolatie

Spouwisolatie

Stijve minerale wol isolatieplaten densiteit 70 kg/m³,

Thermische geleidbaarheid : 0,034 W/mK,

Diktes volgens aanduiding op plannen en berekeningen EPB.

Dakisolatie

Isolatie platte daken type stijve minerale wol isolatieplaten met hoge drukvastheid.

Diktes volgens aanduiding op plannen en berekeningen EPB.

Vloerisolatie

In de appartementen op de eerste verdieping wordt een thermische isolatie geplaatst, volgens de K- waarde berekeningen uit gespoten polyurethaan dikte 50 mm volgens aanduiding op plannen en berekeningen EPB.

1.11 Akoestische isolatie

Akoestische muurisolatie:

Indien de binnenmuren in metselwerk opgetrokken worden, zijn de muren tussen de appartementen ontdubbeld en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol met een minimale dikte van 20 mm.



Akoestische vloerisolatie:

Op de gewapende vloerplaat van de appartementen wordt een naadloze isolatie voorzien. (uitgezonderd de appartementen op de eerste verdieping)

Tegen de muren worden isolerende randstroken geplaatst.

HOOFDSTUK 2 : BESCHRIJVING DER DAKWERKEN

2.1 Dakbedekking

Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton en zijn geïsoleerd. De platte daken zijn waterdicht afgewerkt. Alle dakdoorboringen worden eveneens waterdicht afgewerkt. De dakranden worden afgewerkt in gemoffeld aluminium dakrandprofielen. De RAL-kleur wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakverdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer. Ter hoogte van de eerste verdieping worden de daken bedekt met een extensieve daktuin met een sedum-beplanting en vaste planten, zodanig dat een aangename binnenzone wordt gecreëerd.

2.2 Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem door middel van woningventilatoren welke in de berging worden geplaatst. Alle zichtbare luchtafvoer en toevoerpunten, (bergingen, toiletten en sanitaire lokalen) worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Dankzij de doordachte constructie van de ventilatieventielen wordt een laag geluidsniveau gerealiseerd, ook bij hoge luchtsnelheden. De keuken wordt voorzien van een dampkap met motor, aangesloten op het verluchtingssysteem. In het buitenschrijnwerk worden verluchtingsroosters voorzien, ingewerkt in de raamkader, ofwel worden in de spouwmuren dempers ingebouwd die de ventilatie verzorgen. De ventilatiekanalen welke in het appartement dienen te worden geplaatst, zullen worden afgekast, klaar voor de schilder. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw woning aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

2.3 Regenwaterafvoeren

Alle afvoerleidingen worden niet zichtbaar geïntegreerd in de kokers of aan de buitenzijde van de gevels geplaatst.

2.4 Schouwen en kanalen



De nodige kanalen en schoorstenen zijn voorzien tot in de appartementen om de rookgassen van de condenserende gaswandketels af te voeren.

HOOFDSTUK 3 : AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1 Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhallen

- Buitendeur in gemoffeld aluminium met glaspartij, voorzien van metalen siertrekker en zelfsluitende deurveer
- Tussendeur voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de appartementen verbonden aan deze hal via de videotelefoon
- Brievenbusensemble
- Ingebouwde belplaat en appartementennummering met videfooninstallatie
- Stijlvolle vloer in groot formaat-tegels
- Wandbekleding gepleisterd en volledig geschilderd
- Vloertapijt ingebouwd in vloerkaderprofiel
- Verlichting, bediend via een bewegingsdetectiesysteem

3.2 Het trappenhuis

Evacuatietrappen met trapleuningen in gelakt staal zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Op- en tegentreden zijn uitgevoerd in gladde beton met ingewerkte trapneus. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop en werken op tijdschakelaars. De schakelaars zijn van het inbouwtype NIKO of gelijkwaardig. Brandwerende deuren zijn voorzien met zelfsluitende deurdranger. De liftdeuren worden afgesloten bij brand. Noodverlichting volgens voorschriften. De trappenhuisen worden in zichtbaar gladde beton uitgevoerd of geschilderd en gepleisterd.

3.3 Garageboxen, autostaanplaatsen en bergingen

De ondergrondse autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten ruimte in de publieke parkeergarage onder de 2 bouwblokken. De algemene in- en uitrit naar de ondergrondse verdieping is voorzien langs de Norbertinessenlaan. De gemeenschappelijke toegangspoort is een geautomatiseerde poort, uitgevoerd in RAL kleur met kaartlezer of zender. Eén kaart of zender per parkingplaats wordt voorzien. De koper heeft een permanente doorgang door de openbare parkeergarage ten einde zijn autostandplaats of garagebox te bereiken.



Plafond uitgevoerd in welfsels en/of predallen met gladde betonafwerking en muren in meegaand gevoegd metselwerk of beton. De muren en plafond worden niet geschilderd. De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf. De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevloering 'gepolierde kwartsvloer'. De nodige verlichting wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. De verlichting van de private parkeerzone werkt met bewegingsdetectoren op een minuterie. De schakelaars en stopcontacten zijn van het opbouwtype, in een lichtgrijze kleur.

3.4 Lift

In het project worden in totaal 4 liften voorzien. Elke lift is geruisarm, voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme.

- Type: machinekamerloos
- Eenvoudige veilige noodbediening
- Bestemming en hefvermogen : 6 personen en 450 kg
- Aantal stopplaatsen: op iedere verdieping
- Automatische bediening door middel van drukknoppen
- Kooibekleding: zijwanden in gekleurde skinplate (of gelijkaardig), telescopische schuifdeuren, indirecte verlichting, bedieningspaneel, handgreep en noodverlichting
- Permanent telefonisch bewakingssysteem
- automatische bevrijding bij stroomuitval

3.5 Brandvoorziening

Een rookkoepel is voorzien boven elk trappenhuis, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Brandblusapparaten worden geplaatst op elke verdieping. Brandhaspels worden geplaatst volgens de voorschriften inzake brandveiligheid en conform voorschriften.

Branddetectie en brandalarm zullen worden voorzien volgens de vigerende voorschriften betreffende brandveiligheid.

3.6 Balustrades en leuningen

De terrassen worden afgescheiden door groen in plantenbak.



Glazen of metalen borstweringen – gemetalliseerd en geschilderd in een RAL-kleur.

3.7 Vloerbekleding

Vloerbekleding op de verdiepingen aan de lifthal en in de gemeenschappelijke hallen wordt voorzien in een stijlvolle en duurzame groot-formaat tegels. Bijpassende plinten zijn voorzien.

3.8 Beploistering

Alle binnenmuren en -plafonds van het gelijkvloers en de verdiepingen zijn gepleisterd. Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk komen te wijten aan de werking van het gebouw. Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer ten laste worden gelegd voor deze kleine scheurtjes.

Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. Uitvoering volgens de regels der kunst. Ondergronds is geen pleisterwerk voorzien en wordt het metselwerk meegaand gevoegd. De uitvoering geschiedt steeds volgens de regels van de kunst. De muren en plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

3.9 Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke afgewerkte verfdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur aan de lokalen vereist door de brandweervoorschriften. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in hout of metaal om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

3.10 Buitenschrijnwerk

De ramen worden uitgevoerd in aluminium profielen RAL-kleur. Opengangende delen volgens de aanduidingen op de plannen. Ramen voorzien van de nodige ventilatieroosters ofwel van dempers ingebouwd in de spouwmuur. Hoogrendementsbeglazing $U_{max} = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (glasdiktes zijn aangepast aan de geldende normen m.b.t. de windbelasting). De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voeg. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Voor de verdiepingshoge ramen en deuren zijn dorpels in arduin (de voorkant is gefrijnd en de bovenzijde glad geschuurd), of aluminium voorzien, de ramen op tablethoogte hebben een alu-dorpel.

3.11 Schilderwerken



De gemeenschappelijke delen (muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren) worden op aangeven van de architect geschilderd in de kleuren die de styling van het project ten goede komen.

3.12 Elektrische inrichtingen

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

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de stroom is 220 V, wisselend tweefazig. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift. Elektrische aandrijving van de brandkoepel is voorzien.

De lichtpunten in de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsschakelaars en op de minuterie ingesteld. De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de kelder.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, en van een modern design, type Niko of gelijkwaardig. De armaturen en noodverlichtingarmaturen zijn voorzien in de gemeenschappelijke delen en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften.

De nodige elektriciteit voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller die zich in de kelder bevindt. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten. De kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus. De elektrische installatie voor de publieke parkeerruimte wordt op een aparte teller geplaatst.

3.13 Water

De waterdistributie wordt via een teller van de maatschappij in de kelder binnengebracht. De kleine individuele tellers van de appartementen worden geplaatst in de gemeenschappelijke teller ruimte. De aansluiting van de teller valt ten laste van de koper.

3.14 Infrastructuur

De aanleg rond het gebouw gebeurt door de gemeente Neerpelt



HOOFDSTUK 4 : AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1 Pleisterwerken

Alle verticale wanden worden afgewerkt met pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken, behalve ondergronds (berging, garage) waar de wanden in zichtbaar blijvend metselwerk of beton worden uitgevoerd. Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst. De plafonds worden bedekt met spuitpleister in gladde effen afwerking. De muren en plafonds zullen volledig vlak en zuiver afgewerkt worden, klaar voor de schilder.

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

Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen om ofwel een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

4.2 Vloer- en muurbekleding

De keuze van laminaatvloerbekleding, vloer-en muurbetegeling dient te geschieden in de toonzaal bij een door de bouwheer aangeduide aannemer van de vloerwerken. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst, op de verdiepingen wordt een akoestische vloer-contactisolatie voorzien.

De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. Alle vloerbekledingen worden gekleefd op cementchape. Bijpassende plinten met een handelswaarde van 5 Euro/lopende meter (inclusief BTW) worden voorzien.

Bij plaatsing van laminaat dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwheer mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloerbekleding tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, geselecteerde tegels ,afwijkende (= niet recht) legpatronen e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.



De prijzen hieronder vermeld zijn **particuliere handelswaarde, exclusief BTW.**

Tegelvloeren

- | | |
|---|-----------------------|
| - Inkomhal, woonkamer | 40 EUR/m ² |
| - Toilet, badkamer, keuken, berging, nachthal | 30 EUR/m ² |

Tussendorpels:

onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is, wordt een stofdorpel voorzien. Deze zijn standaard als volgt voorzien:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Overgang 2 verschillende tegelsoorten: | dorpel in geschuurde blauwe hardsteen |
| - Andere overgangen (bijv. tapijt/tegel of laminaat/tegel): | aluminiumprofiel |

Wandtegels

- | | |
|------------|-----------------------|
| - Badkamer | 30 EUR/m ² |
|------------|-----------------------|

Deze tegels worden geplaatst tot plafondhoogte op de achterliggende muur van het bad. De opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed, eventuele schuine kanten (plafonds) niet. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan; een plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst. Er wordt 10m² voorzien.

De plaatsing van de wandtegels, die inbegrepen is in de aankoop van het appartement hebben afmetingen die groter zijn dan 15 x 15cm en kleiner dan 35 x 35cm. Voor afwijkende materialen, uitvoeringsmethoden en/of afmetingen, decoratieve elementen (friezen, mozaïek,...), e.d. kan eventueel een prijsofferte gevraagd worden.

Laminaat

- | | |
|-------------|-----------------------|
| Slaapkamers | 25 EUR/m ² |
|-------------|-----------------------|

Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

4.3 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.



Het budget dat voor de binnendeuren voorzien werd, is € 199,5 / stuk exclusief btw. In deze prijs is inbegrepen: de deur (volle tubespaan), de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, overeenkomstig de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een 3-puntssluiting en een spionooog . Het brandwerend deurgeheel bestaat uit één houten deurvleugel in een houten deurkozijn. De Rf-weerstand wordt geattesteerd door het Benor-ATG merk. De deuroplijsting voldoet aan de veiligheidsvoorschriften. De deurvleugels zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende plaatser.

Indien de inkomdeur van het appartement uitkomt op een gaanderij in openlucht, zal deze worden uitgevoerd in aluminium buitenschrijnwerk met ondoorzichtige beglazing.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

Sluitwerk

De gemeenschappelijke inkomdeuren op het gelijkvloers zijn voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt d.m.v. het videofoonsysteem in de appartementen. Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de inkomdeuren van elk appartement. De deurkrukken van de inkomdeuren zijn in geborsteld roestvrij staal. Het geheel wordt afgedekt met een individuele kruk- en cilinderrozet.

4.4 Keuken

De keuze van keukenmeubilair en –toestellen dient te geschieden in de showroom bij de door de bouwheer aangeduide keukeninstallateur. De keuken maakt deel uit van een afzonderlijke studie en zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de keukenleverancier en naar de wensen van de klant. De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ingebouwde inox-spoelbak met eengreepsmengkraan
- ingebouwde dampkap met motor, aangesloten op het verluchtingcircuit
- ingebouwde keramische kookplaat
- ingebouwde bakoven of microgolfoven
- ingebouwde vaatwas
- ingebouwde koelkast

Alle toestellen zijn van een gekend handelsmerk.

De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en exclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van 7000 Euro.



4.5 Sanitair

Inrichting:

- De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf.
- Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in kunststof. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter.
- De stijgleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde buizen.
- De afvoeren en valbuizen worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren.
- Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper verrekend.
- De warmwaterbereiding gebeurt via de gaswandketel van de centrale verwarming.

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

Wc: Closetpot en handwasbakje
Badkamer: Ligbad of douche en enkel lavabomeubel
Berging: Wasmachine en droogkast (condenserende type), gaswandketel
Keuken: Aanrecht en vaatwasmachine

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

Wc: Koud water voor wc en handwasbakje
Badkamer: Koud en warm water voor ligbad of douche en enkele lavabo
Berging: Koud water voor C.V. en wasmachine
Keuken: Koud en warm water voor aanrecht, koud water voor de vaatwasmachine

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden, dewelke wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaken wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de klantenbegeleiding worden gemeld uiterlijk 2 maanden voor het verwachte uitvoeringstijdstip (volgens opgave klantenbegeleiding) van de betrokken werken, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.



Toestellen:

Toilet:

Hangtoiletspot met spoelreservoir met spaartoets chrome, toiletzitting met inox scharnieren, haakse stopkraan chroom, papierverdelers verchroomd.

Handwasbakje met koudwaterkraan. gastendoekhouder.

Badkuip:

Badkuip acryl 170-75, met automatische lediging chrome, badmengkraan ééngreeps compleet met douchegarnituur en handdouches en zeephouder.

Wastafel:

Enkele inbouw wastafel, plaatstaal, haakse stopkraan chroom, sifon Geberit, wastafelmengkranen ééngreeps chrome, met lediging chroom.

Lavabomeubel:

Met 1 deur, spiegel, verlichtingsluifel met halogeenspots en uittrekbare handdoekdrager.

Keuken

Aanvoer koud en warm water en afvoer voor het aanrecht.

Berging

Toevoer en afvoer voorzien voor wasmachine, de door de koper geplaatste droogkast wordt verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak. Wasmachine en droogkast zijn niet voorzien.

Particuliere handelswaarde sanitaire toestellen exclusief btw: 2.500 euro.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Opmerking: Wijzigingen van toestellen die andere montagevoorschriften vereisen, kunnen meerwerken veroorzaken. Enkele voorbeelden kunnen zijn: installatie van een stoomdouche, bijkomende plaatsing accessoires, ed... Deze zullen verrekend worden aan de koper.

4.6 Elektrische inrichtingen

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten of lichtpunten zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de verkoper, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen eveneens 2 maanden op



voorhand van aanvang van de kapwerken (volgens opgave klantenbegeleiding) 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 deel uitmaakt van een keuringsverslag.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke teller, die zich in het tellerlokaal bevindt. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen bevinden zich in de in de berging in het appartement. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

In alle bewoonbare ruimten zullen de leidingen of kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. berging en kelder zullen ze in opbouw geplaatst worden.

Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof en van een modern design wit, type Niko of gelijkwaardig. De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd terras.

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

Living:

- 2 lichtpunten aan plafond dubbele richting met 2 schakelaars
- 5 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt teledistributie
- 1 aansluitpunt telefoon (type Belgacom)
- 1 kamerthermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt onder hangkasten voor TL-armaturen met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
- 4 stopcontacten boven werkblad met aarding
- 1 aansluitpunt voor de koelkast
- 1 aansluitpunt voor de bakoven of microgolf
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 aansluitpunt voor de dampkap



Hal:

- 1 lichtpunt aan plafond dubbele richting met 2 schakelaars
- 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal(aangesloten op de videofooninstallatie)
- 1 ingebouwde videofooninstallatie + parlofoon + deuropener (mag ook in woonkamer geplaatst worden)
- 1 stopcontact op plintheogte

Toilet:

- 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar
- 1 stopcontact op plintheogte
- 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- verdeelpunt per appartement voor teledistributie en telefoon.
- 1 aansluitpunt C.V.

Berging kelder (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar op teller gemeenschap kelder
(stopcontact kan tegen meerprijs worden geïnstalleerd aangesloten op de teller van het appartement.)

Badkamer:

- 1 lichtpunt enkele richting centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel enkele richting met 1 schakelaars
- 2 stopcontacten met aarding

Nachthal (indien van toepassing):

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

Slaapkamer:

- 1 lichtpunt dubbele richting centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 2 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt teledistributie (enkel in de hoofdslaapkamer)

Terras:

- 1 aansluitpunt voor een buitenarmatuur is voorzien per terras
- 1 type armatuur per terras



ALGEMEEN:

Videfooninstallatie:

Een zwart/wit videfooninstallatie bedient alle appartementen in combinatie met een belknop welke zich bevindt in de bijhorende inkomhal van de gebouwen. Ieder appartement beschikt over een drukknop die het elektrisch slot van de bijhorende sasdeur in de gebouwen aandrijft. Via de parlofoon kan met elkaar gesproken worden.

Teledistributie en telefoon:

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen terzake zullen ondernemen.

4.7 Centrale Verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een individuele gaswandketel op aardgas. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de living. De warmwaterproductie gebeurt direct door de ketel zonder boiler. De leidingen worden uitgevoerd in sandwich kunststofleidingen(type Alpex). De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel, zonder omkasting. De berging zal voldoende verlucht worden.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5 km/uur.

- living en keuken : 22 °C
- badkamer : 24 °C
- slaapkamers : 18 °C

Er zijn overal plaatradiatoren voorzien in standaard witte kleur met wandaansluitingen. Thermostatische kranen worden voorzien in de slaapkamers, badkamer .

Er worden geen radiatoren voorzien in toiletten, bergingen, inkom- en nachthal en gemeenschappelijke ruimten.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de algehele situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde installateur centrale verwarming.

Decoratieve radiatoren kunnen ook geplaatst worden. Dit laatste maakt deel uit van een verrekeningsvoorstel, goed te keuren door de koper voor uitvoering en kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.



De plaats van de radiatoren is aangeduid op een plan. Indien de koper radiatoren wenst te verplaatsen of aan te passen, dienen deze wijzigingen eveneens 2 maanden op voorhand van aanvang van de kapwerken (volgens opgave klantenbegeleiding) te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen. Op basis van de gevraagde wijzigingen kan er een prijsverrekening worden opgemaakt. Bij goedkeuring van deze meerwerken door de koper zal de uitvoering 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 installateur centrale verwarming.

4.8 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 schildervlak maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz... Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

HOOFDSTUK 5: ALGEMENE VOORWAARDEN

5.1 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 aan 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 en binnen het vooropgestelde budget per appartement/penthouse.

De koper rekent eventuele meerwerken rechtstreeks met hem af.

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 werd op de hoogte gebracht. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren i.v.m. werken en/of leveranciers en onderaannemers 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 aan 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 betaald na uitvoering. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn 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 van 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 zal zijn 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 vermeld op de bouw- en verkoopsplannen 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.

5.2 Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van



de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral 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.

5.3 Verzekering & risico, overdracht.

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis tot de voorlopige oplevering.

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

5.4 Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privative en gemeenschappelijke delen.

5.5 Opleveringen - uitvoeringstermijnen

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hierdoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na betaling van de afrekening overhandigd worden.

De oplevering gebeurt door (een afgevaardigde van) de bouwheer (eventueel vergezeld met de architect) en de eigenaar.



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 rekende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden. Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de verkoper 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 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 1/20^{ste} 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 betalingsschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

5.6 Plannen - Erelonen

Plannen :

De grote plannen hebben steeds voorrang op de kleine verkoopplannen. 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. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij min, hetzij 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. 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.
- De oppervlaktes van de kokers worden niet afgetrokken.
- De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten:

De erelonen van de architect 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 versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

5.7 Taksen en belastingen

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

5.8 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, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

5.9 Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verplichtingen der partijen:

- Wat verkoper betreft: de verkoper is verplicht het appartement 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 in twee exemplaren en ondertekend door beide partijen en 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, uitvoeren of laten uitvoeren door derden, van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

5.10 Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject. De kosten vallen ten laste van de bouwheer.

5.11 Eerste opkuis

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

5.12 Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat en de bouw- en overheidskosten.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- 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 van water, gas, elektriciteit, 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 terzake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden apart verrekend.

Opgemaakt te _____ op _____ in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,