

1)

VERKOOPSLASTENBOEK

Bredabaan 408
Brasschaat

KOPER:

APPARTEMENT:

Staanplaats:

1. RUWBOUWERKEN

1.1 Grondwerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

1.2 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur stabiliteit het funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering. De ondergronds gemetste wanden worden uitgevoerd in betonblokken.

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

1.3 Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect/uitvoerder.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen volgens een berekeningsnota van de uitvoerder.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

1.4 Structuur

1.4.1 Beton

Worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton:

- vloer- en dakplaten;
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau;
- liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen;
- de trap wordt in zichtbaar prefab-beton uitgevoerd
- andere door de ingenieur stabiliteit aangeduide componenten.

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen ter zake.

1.4.2 Metselwerk

1.4.2.1 Dragend metselwerk

Het metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of snelbouwbaksteen of gelijkwaardig.

1.4.2.2 Niet dragend metselwerk

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak of gelijkwaardig. Voor de badkamer of douchekamer worden waterbestendige gipsblokken gebruikt of gelijkwaardig.

1.5 Thermische en akoestische Isolatie

De muren tussen de appartementen worden voorzien van 6 cm minerale wol HD isolatie (U 1,0W/m²K).

Dekvloeren worden zwevend uitgevoerd in de appartementen.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen onafhankelijk zijn.

De gevel wordt uitgevoerd met een spouw voorzien van thermische isolatie (dikte conform epb-regelgeving, (hfdst 4).

Voor het dak wordt er isolatie in PIR voorzien of gelijkwaardig, dikte conform epb-regelgeving ; 14 cm PIR (U 0,24 min). Alle gangbare technieken worden aangewend om het akoestisch comfort zo hoog mogelijk te maken.

Een degelijke luchtdichtheid wordt gegarandeerd: alle units zullen een waarde 5 halen bij een gecertificeerde blower-door-test.

Indien een unit casco wordt opgeleverd is het de verantwoordelijkheid van de koper om deze test te laten uitvoeren en de waarde 5 (of beter) te behalen.

1.6 Gevel

De buitengevels worden uitgevoerd volgens de bouwvergunning: een dragend binnenspouwblad, een isolatielaag (12cm PIR), een luchtspouw en gevelafwerking. (zie gevelplannen).

De aanhangende terrassen worden uitgevoerd in geprefabriceerd zichtbeton indien geen plat dak, de terrassen op platte daken worden voorzien van hardhouten terrasbeplanking of betegeling.

De afwerking wordt bepaald door het bestuur.

1.7 Dak

1.7.1 Daken

Het plat dak wordt opgebouwd als volgt:

- draagstructuur, volgens de studie van de ingenieur;
- hellingsbeton waar nodig;
- dampscherm waar nodig;
- thermische isolatie waar nodig (zie 1.5.2); 14 cm PIR
- bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.

1.7.2 Dakafvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Eventuele weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in PVC.

De afwatering van de terrassen op de verdiepingen gebeurt via een individuele aansluiting op de regenafvoer of via spuwers.

1.8 Buitenschrijnwerk

1.8.1 Aluminium buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in thermische onderbroken aluminiumprofielen in structuurlak RAL 9005 (zwart). Type en kleurkeuze wordt bepaald door het bestuur.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

1.8.2 Inkomdeurgeheel

De inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping naar de Bredabaan is een beglaasde deur in aluminium:

- dubbelzijdige veiligheidsbeglazing
- voorzien van een inox siertrekker over de volledige hoogte
- beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

1.8.3 Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van isolerende beglazing (U-waarde 1,0). Deze beglazing is veiligheidsglas waar de norm dit voorschrijft.

1.8.4 Leuningen, balustrades

De borstweringen aan de voorzijde worden uitgevoerd in heldere veiligheidsbeglazing. De borstweringen aan de

achtergevel worden uitgevoerd in veiligheidsbeglazing of metalen profielen (valveilig) of een combinatie van beide.

2 AFWERKING

Alle materialen die niet specifiek worden beschreven worden aangeduid en gekozen door het bestuur.

2.1 Vloeren

Voor de tegels wordt het formaat 60/60 voorzien, rechte plaatsing.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een door de bouwheer opgegeven leverancier. Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

2.1.1 Gemeenschappelijke delen

In de gelijkvloerse inkomhal en de bordessen op de verdiepingen wordt een stenen bevoering voorzien met keramische vloertegels en bijhorende plinten. De tegels en de kleuren worden gekozen door het bestuur.

2.1.2 Privatieve delen

Keramische vloertegels

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor leefruimte, keuken,

slaapkamers, badkamer, toilet en berging (zoals aangeduid op de verkoopplannen : alle ruimten dus).

- handelswaarde voor levering bevloering: **40,00 €/m²**
 - handelswaarde voor levering plinten: **12,00 €/lm**
- Prijzen excl. BTW**

2.1.3 Commerciële ruimte gelijkvloers

Er zijn geen vloerwerken (noch ondervloeren) voorzien.

2.2 Wanden

2.2.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gemene delen van de inkomhallen en traphallen worden uitgevlakt in vliespleister of gepleisterd en geschilderd opgeleverd.

De gelijkvloerse bergingen, garage en gang na de tussenbranddeur worden opgetrokken in zichtbaar betonmetselwerk (opgevoegd).

2.2.2 Privatieve delen

Alle wanden van de appartementen worden gepliesterd en klaar voor de schilder opgeleverd; onderlaag is of bezetting op de metselwerken - of een uitvlaklaag op de betonwanden – of het affilmen van de gipswanden.

Badkamers: in de douchehoek en rondom het bad wordt faïence voorzien tot op plafondhoogte. In de keuken wordt 2 m² faïence voorzien tussen onder- en bovenkasten (formaat 60/60 rechte plaatsing).

- handelswaarde voor levering faïencebetegeling: **40 €/m² excl BTW**

2.2.3 Commerciële ruimte

Er is geen enkele wandafwerking voorzien. (ruwbouw)

2.3 Plafond

2.3.1 Gemeenschappelijke delen

De plafonds van de gemene delen van de gelijkvloerse inkomhal, trap- en lifthal worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

In de gelijkvloerse bergingen, garage en gang na de tussenbranddeur worden de structurele plafonds (betonplaat of dergelijke) onafgewerkt opgeleverd.

2.3.2 Privatieve delen

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag in vliespleister klaar voor de schilder.

De verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gipskartonplaten waar nodig voor het wegwerken van leidingen en worden klaar voor de schilder opgeleverd.

2.3.3 Commerciële ruimte gelijkvloers

Er is geen enkele afwerking voorzien (ruwbouw).

2.4 Binnendeuren

De inkomdeuren van de appartementen worden gevat in een geschilderde houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van EI30. Deze deuren worden langs de gemeenschappelijk zijde geschilderd.

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in vlakke deuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk; deuren klaar voor de schilder. In de gemeenschappelijke delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien .

De deuren van de gelijkvloerse bergingen worden uitgevoerd met laminaatbekleding.

In de commerciële ruimte zijn geen binnendeuren voorzien.

2.5 Venstertabletten

De ramen die niet tot de grond komen worden voorzien van een natuurstenen tablet.

2.6 Schilderwerken

Alle muren en plafonds worden klaar voor de schilder opgeleverd evenals alle binnendeuren en plinten (indien in hout te schilderen). Uitgezonderd in de commerciële ruimte waar geen afwerking is voorzien (ruwbouw).

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke delen (uitgezonderd gelijkvloers na de tussendeur richting bergingen) worden geschilderd opgeleverd.

Het bestuur kiest de kleuren volgens voor te leggen stalen.

2.7 Brievenbussen

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien. Deze worden geplaatst in de inham aan de voorgevel.

2.8 Terrassen

Alle aanhangende terrassen worden voorzien in architecturaal prefab zichtbeton (versuikerd met natuursteeninslag en oppervlaktebehandeling tegen vervuiling) .

Kleur- en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens keuze bestuur.

Het terras van de 4^{de} verdieping achter- en vooraan wordt uitgevoerd in hardhouten beplanking op hardhouten balken op dragers bovenop de dakdichting. (of gelijkwaardig)

Het platte dak op nivo +4 dat niet als terras wordt uitgevoerd, wordt uitgevoerd als groen dak.

2.9 Gelijkvloerse bergingen en garages

Het plafond en de wanden worden in zichtbare structuur opgeleverd (betonplaat en zichtbaar betonmetselwerk).

De binnenvloer wordt betegeld opgeleverd (keuze door bestuur te maken). De buitenverharding gebeurt in asfalt.

3 TECHNISCHE INSTALLATIES

3.2 Elektrische installatie

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle- organisme.

De verlichtingsschakelaars van het gemeenschappelijk gedeelte zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

Noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende brandvoorschriften (bouwvergunning).

Een optische rookmelder wordt geplaatst in de hal van elk individueel appartement waar de norm dit voorschrijft.

De gemeenschappelijk delen (hal) worden uitgerust met een autonome branddetectie indien opgelegd in de bouwvoorschriften en veiligheidsverlichting.

In de commerciële ruimte wordt geen elektrische binneninstallatie voorzien ; enkel een meter vanwaar de installatie (ten laste van de koper) verder kan opgebouwd worden.

3.2.1 Appartementen

3.2.1.1 Gemeenschappelijke delen

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter m.n. trapzaal, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen, lift, bergingen en garage.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door het bestuur.

De gelijkvloerse bergingen krijgen elk 1 lichtpunt, 1 schakelaar en 1 stopcontact; aangesloten op de gemeenschappelijke elektriciteitsmeter.

3.2.1.2 Privatieve delen

- Elk appartement heeft een individuele meter, welke opgesteld wordt in de inkomhal (omkasting hiervan is voorzien).
- De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

- De individuele verdeelborden staan in het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstromschakelaars.
- Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldruknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknoop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.
- In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

Hal (indien apart aanwezig):

- 2 lichtpunten;
- 2 schakelaars;
- 1 stopcontact.

Wc (indien apart aanwezig):

- 1 lichtpunt;
- 1 schakelaar.

woonkamer:

- 2 lichtpunten;
- 2 schakelaars;
- thermostaat;
- 8 stopcontacten;
- aansluitpunt tv; (utp en coax)
- aansluitpunt tel.

keuken:

- 2 lichtpunten;
- 1 schakelaar;
- 1 stopcontact per standaard voorzien toestel;
- 2 stopcontacten boven het aanrecht.

Terrassen (indien aanwezig):

- 1 lichtpunt;
- 1 schakelaar (aan de binnenzijde).

slaapkamers:

- 1 lichtpunt;
- 1 schakelaar;
- 5 stopcontacten.

badkamer:

- 2 lichtpunten;
- 1 schakelaar;
- 3 stopcontacten.

algemeen:

- 1 stopcontact wasmachine;
- 1 stopcontact droogkast;
- 1 stopcontact cv-ketel;
- 1 stopcontact ventilatiemotor
- 1 verdeelbord met zekeringen.
- 2 bijkomende stopcontacten in berging
- 2 stopcontacten naast zekeringkast

Ingebouwde spots (optioneel, voor rekening van de kopers) zijn standaard nergens voorzien, mits afspraak met klantenbegeleider kunnen ze voorzien worden in de uitvoeringsfase, mits meerprijs.

3.3 Sanitaire installatie

- De aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis of gelijkwaardig. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

- De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd en uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.
- Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in berging of badkamer. Er wordt geen afvoer voor een droogkast voorzien.
- Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.
- Voor de totaliteit der sanitaire toestellen en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing voorzien zoals hieronder opgegeven.
- De douches worden uitgevoerd als betegelde inlopdouches met lijnafwatering (prijs van de goot deel van handelswaarde) en onderliggende waterdichting
- Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de projectontwikkelaar. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoopprijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.
- Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing sanitaire toestellen (excl. B.T.W.): 2.700 €

Aanduidingen en tekeningen op de commerciële plannen zijn louter illustratief.

In de commerciële ruimte gelijkvloers is geen sanitaire installatie voorzien ; enkel een watermeter en aansluitpunten op de riolering vanwaar de installatie (ten laste van de koper) verder kan opgebouwd worden.

3.4 Keukeninstallatie

- In de basisverkoop prijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.
- Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing keuken (excl. B.T.W.): 6.500 €

De dampkappen dienen van het type zonder afvoer naar de schacht te zijn (recirculatie dampkap met koolstoffilter).

In de commerciële ruimte gelijkvloers is geen keuken installatie voorzien.

3.5 Verwarmingsinstallatie

- De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.

- Er worden gesloten hoogrendements gaswandketels (HR+) geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening.
- De individuele gasmeters voor de appartementen worden opgesteld in de inkomhal (afkasting hiervan is voorzien). De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.
- In de verschillende woonvertrekken wordt vloerverwarming geplaatst. Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 graden C :

woonkamer	22 graden C
keuken	22 graden C
slaapkamers	18 graden C
badkamer/douche	24 graden C

- De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.
- In de badkamers wordt bijkomende een elektrische handdoekdroger geplaatst ter waarde van **450€** excl btw. (partikuliere handelswaarde)

In de commerciële ruimte gelijkvloers is geen verwarmingsinstallatie voorzien ; enkel een gasmeter en een aansluitpunt voor de cv-afvoer vanwaar de installatie (ten laste van de koper) verder kan opgebouwd worden.

3.6 Verluchting en ventilatie

- Voor de appartementen wordt er systeem C+ voorzien cfr. EPB-regelgeving. Bij systeem C is er een mechanische afvoer

van verse lucht en natuurlijke toevoer van verse lucht via regelbare raamroosters.

In de commerciële ruimte gelijkvloers is geen ventilatie voorzien ; enkel een aansluitpunten op de schacht (aan- en afvoer van lucht) vanwaar de installatie (ten laste van de koper) verder kan opgebouwd worden.

3.7 Liffinstallatie

Het appartementsgebouw beschikt over 1 moderne lifftinstallatie. De lift zal voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften en is geschikt voor rolstoelgebruikers. Type Schindler 3300.(8 personen). De keuze in afwerking wordt bepaald door de het bestuur.

3.8 Videofonie

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle woonunits met de inkomzone van het gebouw.

Ieder woonunit beschikt over een binnenpost (kleurenscherm) voor het bedienen van het elektrische deurslot van de inkomdeur.

In de commerciële ruimte gelijkvloers is geen videofonie installatie voorzien.

4 ALGEMEEN

4.1 Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden in overleg met de aannemer en architect.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

4.2 Toezicht op uitgevoerde werken, studies

Het ereloon van de architect en de ingenieur en andere deskundigen is inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen (na bekomen van de bouwtoelating) in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

4.2.1 Architect

vandearchitecten bvba, Dullingen 72 te 2930 Brasschaat.
bart@vandearchitecten.be

4.2.2 Ingenieur Stabiliteit

Boden Architecten&Ingenieurs
Kapellensteenweg 461 2920 Kalmthout
Jef.boden@skynet.be

4.2.3 Veiligheidscoördinatie

Struktuur bvba
Dorpsstraat 90 9800 Deinze
info@struktuur.be

4.2.4 Energieprestaties (EPB)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De promotor heeft cfr. deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld.

De geldende normen (E peil 50) zullen behaald worden. Studie EPB en ventilatie-studie opgemaakt door Struktuur bvba
Dorpsstraat 90 9800 Deinze
info@struktuur.be

In de commerciële ruimte zijn nog verdere werken uit te voeren om te voldoen aan de EPB eisen (niet limitatief ; vloerisolatie, ventilatie, luchtdichtheid,...). Het is de taak van de koper van deze commerciële ruimte om te voldoen aan deze eisen en om na afloop van deze werken de EPB-afgifte voor dit gebouwdeel in te dienen. De koper dient hiertoe

beroep te doen op de EPB-verslaggever van het gebouw (Struktuur bvba).

4.3 Nutsvoorzieningen

Volgende aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoops prijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Om praktische redenen zal de energieleverancier door de aannemer worden vastgelegd, dit voor het eerste jaar na opening van de meters.

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

4.4 Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren.

Hij is derhalve verplicht binnen de 14 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de

vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

4.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn.

Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen.

De aannemer/promotor/architect worden in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De

kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

4.6 Afsluitingen en bezoek bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.
*Dit lastenboek werd opgemaakt op
en het bevat 14 genummerde pagina's.*

*De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.
Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs : BTW*

Ingeval de overheid het plaatsen van brandblusapparaten/haspels zou opleggen, zullen de aankoopprijs en plaatsingskost ten laste van de promotor vallen .

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.
datum:

4.7 Commerciële ruimte gelijkvloers

De winkelruimte wordt wind- en waterdicht voorzien. Er werd geen afwerking (dekvloeren, tegelwerken, pleisterwerken, gipskarton, binnendeuren, schilderwerken en technieken) voorzien voor deze ruimte.

De koper:

De verkoper: