

'MIEN'

Ninovesteenweg 84, 84a
EREMBODEGEM



ARCHITECTUUR& STABILITEIT

Bureau RANST

Molenstraat 53 – 2520 Ranst

PROMOTIE & ONTWIKKELING

CLEO CONSTRUCT bvba

Havendoklaan 7.3 – 1800 Vilvoorde

CLEO
construct

a building experience

Schapulierstraat 14 b1.3
1800 Vilvoorde
02/251.54.76

info@cleoconstruct.be
www.cleoconstruct.be
0479/83.13.64

A. BESCHRIJVING EIGENDOM

Het project “MIEN” bestaat uit 10 appartementen gelegen aan de Ninovesteenweg te Erembodegem.
De appartementen beschikken over 1 of 2 slaapkamers met een ruim privaat terras. Op de gelijkvloerse verdieping hebben de appartementen een private tuin.
Eveneens zijn er in de kelderverdieping 14 enkele parkeerplaatsen en 10 private bergingen.
De fietsenstalling is ook voorzien in de kelderverdieping.

B. BOUWKUNDIGE OPBOUW

De appartementen en woningen worden opgetrokken in hoogwaardige traditionele bouwmaterialen en zijn voorzien van alle verder beschreven comfort.

B.1 VOORAFGAANDE WERKEN

Deze omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals het slopen van bestaande constructies, rooien van bomen en struiken, het nivelleren van het terrein, alle noodzakelijke werken om schade aan aanpalende panden te voorkomen.

B.2 GRONDWERK, FUNDERING EN KELDER

De grondwerken worden uitgevoerd tot op de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de stabiliteitsstudie en het sonderingsverslag. Alle overtollige grond zal van het terrein worden verwijderd. Alle grondverzet gebeurt volgens de heersende wetgeving.

De funderingen van het gebouw worden uitgevoerd volgens de studie opgesteld door de stabiliteitsingenieur.

De aarding lus is voorzien onder de funderingen en wordt geplaatst overeenkomstig de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

De kelder wordt opgetrokken uit beton, de binnenmuren zijn voorzien in cementstenen. Het metselwerk blijft hier zichtbaar buiten de algemene traphallen. Binnendeuren voldoen aan de huidige normen voor brandveiligheid en aan de wetten van toegankelijkheid.

B.3 RIOLERING

Het gehele rioleringsstelsel wordt uitgevoerd overeenkomstig het rioleringsschema en volgens de geldende normen terzake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in dikwandige PVC van hoge dichtheid, ook geschikt voor ondergronds gebruik.

De toezichtputten, sifonputten en andere toebehoren, zijn eveneens voorzien in PVC.

De aansluiting op de gemeentelijke riolering gebeurt overeenkomstig de gewestelijke en gemeentelijke reglementering terzake.

Een regenwaterput in beton met kamer en gietijzeren enkelwandig deksel is voorzien volgens vergunning. Een lege buis vanuit de regenwaterput en een pompinstallatie is voorzien volgens plan.

B.4 BOVENBOUW

Worden voorzien in gewapend beton [alles volgens de studie en onderrichtingen van het ingenieursbureau] :

- alle vloerplaten
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie

Stalen liggers, metalen buisprofielen of andere profielen worden geplaatst volgens de aanduidingen op de plannen. Deze zijn met tenminste twee lagen roestwerende verf behandeld.

Het opgaand metselwerk van de buitenmuren en de dragende binnenmuren zal uitgevoerd worden in snelbouw, silicaatsteen of in betonwanden naargelang van de voorschriften en de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

De niet-dragende binnenmuren zullen uitgevoerd worden in gipsblokken of snelbouw met een dikte van 9 cm.

Alle buitengevels worden uitgevoerd met een geïsoleerde spouwmuurconstructie.

Om het opgaande vocht tegen te houden, wordt in alle muren op hoogte van +2 cm boven de afgewerkte vloerpas en over de ganse dikte van de muren een waterkering voorzien.

Deze waterkering wordt ook voorzien aan de slagen van alle raam- en deuropeningen. De binnen- en buitenmuren worden met elkaar verbonden door middel van spouwhaken.

Het zichtmetselwerk wordt uitgevoerd in een vorstbestendige strengperssteen of handvormsteen. Kleur en type worden bepaald door het architectenbureau. Alle zichtbaar paramentmetselwerk wordt opgevoegd volgens een door de architect goedgekeurd staal, tenzij er gekozen wordt voor verlijmd paramentmetselwerk.

Waar voorzien komt gevelafwerking in aluminium, voorzien met de nodige isolatie.

De aluminium gevelelementen worden uitgevoerd volgens de plannen en de richtlijnen van het architectenbureau.

Gevelbekledingen worden uitgevoerd volgens de plannen en de richtlijnen van het architectenbureau.

Afwerkingen van gevels in crepi worden van de nodige isolatie voorzien, zo ook van de nodige cementering en afwerkingslagen, kleur volgens de plannen en keuze van het architectenbureau.

De bovenbouw wordt zodanig opgebouwd en geïsoleerd dat ze voldoet aan de verplichte isolatienorm [energieprestatieregelgeving].

De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in ofwel blauwe hardsteen, ofwel in gemoffeld aluminium, ofwel in architectonisch beton.

B.5 DAKEN – DAKTERRASSEN

De plaatsing van de dakbedekking zal uitgevoerd worden door een vakkundige en erkende onderneming die een 10-jarige garantie op de waterdichting zal afleveren. De waterdichting van de platte daken wordt gerealiseerd door een meerlaagse bitumineuze bekleding of gelijkwaardig. De dakrandprofielen worden uitgevoerd in aluminium. Hellende daken worden voorzien van dakpannen of leien.

De platte en hellende daken worden zodanig opgebouwd en geïsoleerd dat ze voldoen aan de verplichte isolatienorm [energieprestatieregelgeving].

Deze daken dienen op regelmatige basis worden nagekeken om eventuele verstoppingen of andere problemen te vermijden. Als beveiliging zal een noodoverloop worden voorzien.

De terrassen worden in architectonisch beton uitgevoerd (de kleurkeuze wordt door de architect bepaald).

De borstweringen zijn uitgevoerd in ofwel gemoffeld staal, ofwel gemoffeld aluminium volgens de keuze van de architect. Ze worden stevig verankerd met aangepaste verankeringsklemmen.

De afvoerbuizen worden uitgevoerd in zink [zichtbaar] ofwel in PE of gelijkwaardig [onzichtbaar].

B.6 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium in een RAL kleur volgens keuze architect.

De raamprofielen zijn van het type 3-kamerprofiel met thermische onderbreking. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De draairichting van de ramen is gespecificeerd op de gevelplannen.

De voordeuren van het gebouw worden uitgevoerd in aluminium of PVC in een RAL kleur gelijk aan het buitenschrijnwerk en is voorzien van een driepuntsluiting en een veiligheidscylinder met certificaat. Deze deur is uitgerust aan de binnenkant met een halve kruk en aan de buitenkant van een alu-handgreep

Al de beglazingen wordt uitgevoerd in dubbel isolerend helder glas [U-waarde 1,0 W/m²K]. De glasdikten zullen overeenstemmen met de Belgische normen. Al het dubbel glas zal vakkundig opgespied worden en geplaatst in speciale gummiprofielen of afgewerkt met een soepele kitdichting.

De sectionale garagepoort met motor wordt voorzien in een RAL kleur volgens keuze architect.

B.7 BINNENAFWERKING

Alle bevoelingen en muurbekledingen worden uitgevoerd onder voorbehoud van eventuele tintschakeringen die algemeen worden aanvaard door de fabrikanten.

B.7.1 WANDEN

Alle zichtbare vlakken van de binnenmuren worden behangklaar opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken – hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de wanden in plaasterblokken of silicaatsteen.

Uitgezonderd de zolderruimtes, garageboxen, (kelder)bergingen en tellerlokalen, hier blijft het metselwerk of dakgebinte zichtbaar.

Het plamuren en schilderklaar maken van de wanden is ten laste van de koper.

- a) Keuken (tussen meubel): de muren worden bekleed met **tegels 30*60**, handelswaarde **42,35 €/m²** 21% BTW inbegrepen en dit tussen de meubels en onder de afzuigkap. Indien geen bovenkasten voorzien boven het werkblad, 2 rijen (totale hoogte 60cm.) muurtegels zijn voorzien. De tegels worden geplaatst in recht verband.
- b) Badkamers en douches: de muren worden bekleed met **tegels 30*60**, handelswaarde **42,35 €/m²** 21% BTW inbegrepen 60 cm boven het bad en tot een hoogte van 2m in de douche. De tegels worden geplaatst in recht verband.

B.7.2 VLOEREN

De dekvloeren zijn opgebouwd uit volgende lagen:

- een thermisch isolerende uitvullaag, die de buizen en leidingen omvat en beantwoord aan de eisen volgens de EPB-regelgeving.
- een geluidsisolatielaag
- en zwevende dekvloer

Voor de vloerplaten boven de niet-verwarmde lokalen op het gelijkvloers is de thermisch isolerende uitvullaag versterkt.

De vloer wordt afgewerkt met **vloertegels**, van 60*60, handelswaarde **42,35 €/m²** 21% BTW inbegrepen in volgende lokalen : leefruimte, eetplaats, badkamer, WC, berging, keuken, inkomhal. De tegels worden geplaatst in recht verband.

Daar waar wandbetegeling is voorzien, sluit deze onmiddellijk aan op de bevoering dus zonder bijkomende plinten. Daar waar geen wandbetegeling is voorzien worden stenen **plinten** geplaatst, handelswaarde **12,00 €/lm** 21% BTW inbegrepen. De plinten worden voorzien in dezelfde materialen als de vloerbekleding voor zover dit mogelijk is.

De overige lokalen worden afgewerkt met **fineerparket**, handelswaarde **32,60 €/m²** 21% BTW inbegrepen, geplaatst op zwevende chape, met bijhorende schilder plinten, handelswaarde **3.15 €/m²** 21% BTW inbegrepen.

De keuze van de vloeren en wandtegels zal gebeuren bij de leverancier aangeduid door de promotor. We wijzen er wel op dat inzake vloerbekleding de keuzes niet mogen afwijken van de dikte weerhouden in de deklaag.

B.7.3B PLAFONDS

Twee situaties zijn mogelijk:

- Ofwel zijn de plafonds in beton en worden deze voorzien van een hechtingslaag en bepleisterd.
- Ofwel zal er een vals plafond geplaatst worden (gipsplaat op metalen structuur). Deze worden glad afgewerkt.

Uitgezonderd de zolderruimtes, garageboxen, (kelder)bergingen en tellerlokalen, hier wordt het plafond niet afgewerkt.

De afwerking van de plafonds in de wasplaatsen en/of berging waar de ventilatietoestellen zullen geplaatst worden is onder voorbehoud. De plaatsing van de ventilatiebuizen kan de uitvoering van een pleisterlaag onmogelijk maken.

Het plamuren en schilderklaar maken van de plafonds is ten laste van de koper.

B.8 BINNENSCHRIJNWERK

B.8.1 ALGEMEEN

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen.

Gordijnkasten, ingemaakte kasten en deurstoppen zijn niet voorzien.

B.8.2 BINNENDEUREN

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke schilderklare deurbladen met houten deurkaders en omlijstingen [MDF] om te schilderen. Deurbeslag [scharnieren en deursluiting] in mat geanodiseerd aluminium, voorzien van dag- en nachtschoot.

B.8.3 INKOMDEUR

De voordeur van de appartementen wordt uitgevoerd volgens de geldende normen inzake brandveiligheid, en is voorzien van een driepuntsluiting en een veiligheidscylinder met certificaat. Deze deur is uitgerust aan de binnenkant met een halve kruk en aan de buitenkant met een handgreep

B.8.4 BEL

Een videofoon met een elektronische deurslotbediening van de inkomdeur van het appartementsgebouw is voorzien.

B.8.5 BINNENTRAP

De trappen van de kelder tot de bovenste verdieping in de algemene gangen van het appartementsgebouw is in beton uitgevoerd en is bekleed met natuursteen of composiet met kleur en structuur volgens keuze van de architect.

De borstweringen en trapleuningen zijn uitgevoerd in ofwel gemoffeld staal, ofwel gemoffeld aluminium volgens de keuze van de architect. Ze worden stevig verankerd met aangepaste verankeringsklemmen.

C. TECHNISCHE UITRUSTING

C.1 NUTSVOORZIENINGEN

Iedere woonentiteit beschikt over individuele verbruiksmeters voor water, elektriciteit, telefoon en tv-distributie geplaatst in de daartoe voorziene ruimtes.

C.2 ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverancier en het AREI. Voor de ingebruikname van het gebouw zal de ganse installatie gekeurd worden door een erkend controleorganisme. De tellers bevinden zich in de daartoe voorziene ruimte

De elektrische installatie omvat de bekabeling vanaf de individuele meterkast tot alle hierna vermelde lichtpunten en stopcontacten. Een verdeelkast met voldoende aantal stroomkringen voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar, wordt geplaatst in het appartement [berging]. Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko, kleur "wit" en zijn voorzien als volgt :

- Inkomdeur: 1 bel, 1 bediening (licht algemene gang)
- Inkomhal/nachthal : 2 plafondlichtpunten, 3 bedieningen, 1 stopcontact.
- Leef- en eetruimte : 2 plafondlichtpunten, 2 bedieningen, 6 stopcontacten op plintheoogte, 1 aansluiting TV en UTP 1 aansluiting telefoon, bedrading thermostaat, 1 bel en videofoon installatie.
- keuken : 1 centraal plafondlichtpunt + 1 lichtpunt boven aanrecht, 1 bediening, 1 voeding voor de dampkap, 1 voeding voor de oven, 1 voeding voor de kookplaat, 1 voeding voor de koelkast, 1 voeding voor de vaatwasser, 2x2 stopcontacten op werkbladhoogte.
- toilet : 1 centraal plafondlichtpunt, 1 bediening.
- berging : 1 centraal plafondlichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact condensatie droogkast, 1 stopcontact CV ketel, 1 stopcontact ventilatiemotor 2 stopcontacten aan elektriciteitskast
- slaapkamer 1 : 1 centraal plafondlichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten op plintheoogte.
- per bijkomende slaapkamer : 1 centraal plafondlichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten op plintheoogte
- badkamer : 1 centraal plafondlichtpunt + 1 voeding boven het meubel, 2 stopcontacten, 1 bediening.

(extra lichtpunt indien bad en douche)

- terras : 1 wandlichtpunt, 1 bediening [binnen].

De bekabeling voor telefonie en teledistributie zijn tot in het appartement voorzien. De effectieve aansluiting van de telefonie en/of teledistributie dient door de koper aangevraagd te worden na de voorlopige oplevering.

In de bergingen in de kelder is een lichtpunt met schakelaar en een stopcontact voorzien.
De garageboxen worden eveneens van een lichtpunt met schakelaar voorzien.

De mogelijkheid om aan een privaat parkeergelegenheid in de kelderverdieping, een aansluitpunt voor een laadvoorziening voor een elektrisch voertuig te voorzien, wordt tegen meerprijs aangeboden.

Al de voorzieningen op privaat delen in de kelderverdieping zijn eveneens aangesloten op de private elektriciteitsmeter van de desbetreffende eigenaar.

Bij wijziging door de koper van de basisopstelling of van de voorziene elektrische uitrusting, zullen eventuele bijkomende kosten voor de bekabeling en de plaatsing aangerekend worden, na schriftelijk akkoord van de koper.

C.3 SANITAIRE INSTALLATIE

De gehele installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij opgevat met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde stalen buizen en/of PVC systeem "buis in buis", die ontwikkeld zijn met een beschermende zelfklevende plasticband in blauwe kleur voor het koud water en in rode kleur voor het warm water. De leidingen worden in de muur gewerkt waar de muur gepleisterd wordt.

De installatie omvat de leidingen vanaf de individuele teller en voorziet volgende **leidingen** in functie van de lokalen en uitrustingen voorzien op de plannen :

- toilet : WC [K], handwasbakje [K]
- bijkomend toilet : WC [K]
- keuken : spoeltafel [K+W]
- badkamer : wastafel [K+W], bad [K+W], douche [K+W]
- berging : wasautomaat [K], centrale verwarming [K]

De warmwaterbereiding is individueel per woonst en gekoppeld aan de verwarmingsinstallatie.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PP, bestand tegen hoge temperaturen met aangepaste diameter. Zij worden aangesloten op de riolering via verticale standleidingen.

Volgende sanitaire uitrusting is voorzien en geplaatst :

- A0.1, A0.2, A0.3, A1.3, A2.1, A2.2:
 - 1 meubel met dubbele wastafel, spiegelkast met led verlichting, 1 douche met walk in, 1 ligbad, 1 ophang WC en 1 handwasbakje met toebehoren voor een handelswaarde van **€ 6.027,01** 21% BTW inbegrepen
- A1.1, A1.2:
 - 1 meubel met dubbele wastafel, spiegelkast met led verlichting, 1 douche met schuifdeur, 1 ligbad, 1 ophang WC en 1 handwasbakje met toebehoren voor een handelswaarde van **€ 6.125,21** 21% BTW inbegrepen

- A1.4:
 - 1 meubel met dubbele wastafel, spiegelkast met led verlichting, , 1 douche met walk in, 1 ophang WC en 1 handwasbakje met toebehoren voor een handelswaarde van **€ 5.170,83** 21% BTW inbegrepen
- A0.4:
 - 1 meubel met enkele wastafel, spiegelkast met led verlichting, 1 douche met draaideur, 1 ophang WC en 1 handwasbakje met toebehoren voor een handelswaarde van **€ 4.247,83** 21% BTW inbegrepen

De specifieke sanitaire lijsten per appartement hebben voorrang op lastenboek en verkoopplannen.

Bij wijziging door de koper van deze basisopstelling of van de voorziene sanitaire uitrusting zullen eventuele bijkomende kosten voor de leidingen en de plaatsing aangerekend worden, na schriftelijk akkoord van de koper.

De keuze van de sanitaire uitrusting dient te gebeuren in de toonzaal van de leverancier bepaald door de promotor.

C.4 VERWARMINGSINSTALLATIE

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming met een warmtepomp voor de voeding van de vloerverwarming en de warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

Er is overal vloerverwarming voorzien van het natte type in VPE leidingen. De collector met regelventielen voor de verschillende ruimtes wordt opgesteld in de nabijheid van de ketel.

De temperaturen van de warmtepomp zijn berekend volgens DIN 4701-1959.

Bij een buitentemperatuur van -10 °C en een keteltemperatuur van 42° garandeert de installatie volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

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

De bergingen worden niet verwarmd.

Indien de beoogde temperatuur in de badkamer niet wordt gehaald zal een elektrische sierradiator voorzien worden.

In de nabijheid van de warmtepomp zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

C.5 VERLUCHTINGEN

De verluchting gebeurt volgens de energieprestatieregelgeving waarbij verse lucht wordt aangebracht via droge ruimtes (leefruimte, slaapkamers,...), afzuiging gebeurt via de badkamer, toilet, wasplaats en keuken. (ventilatiesysteem type D).

De ventilatiesystemen worden aan de muur of plafond van de wasplaats / berging geplaatst. De ventilatiebuizen zullen aan het plafond van dit lokaal zichtbaar bevestigd worden.

De afzuigkappen dewelke rechtstreeks palen aan een buitengevel of dak worden rechtstreeks verlucht via gevelroosters/verluchtingspijpen.

Bij gebruik van een droogtrommel is een installatie van een condenserend-toestel verplicht. Het is verboden om een droogtrommel van het type "verdamping" rechtstreeks aan te sluiten op de luchtafvoer van het lokaal.

C.6 KEUKENINRICHTING

In de basisverkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien met hedendaagse keukenmeubilering in hoogwaardig materiaal, volgens detailplan ter inzage bij een door de promotor aangeduide leverancier.

Het betreft een pakket waarin is inbegrepen :

- spoelbak met afdruiplad en een eengreepsmengkraan,
- een ingebouwde vaatwasser,
- een ingebouwde combi oven/microgolfoven,
- een ingebouwde inductie kookplaat,
- een koelkast
- een gemotoriseerde afzuigkap van het type “met actieve koolstoffilter”.
- onder en bovenkasten in hoogwaardig materiaal

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de promotor.

Het budget voorzien voor de keuken bedraagt een handelswaarde van:

- A0.1, A0.2, A0.3, A0.4, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4: **€ 11.918,50** 21% BTW inbegrepen
- A2.1, A2.2: **€ 12.644,50** 21% BTW inbegrepen

Bij wijziging door de koper van de basisopstelling of van de voorziene uitrusting, zullen eventuele bijkomende kosten voor leidingen, uitrustingen en/of plaatsing aangerekend worden, na schriftelijk akkoord van de koper.

De keuze van het keuken meubilair en toestellen dient te gebeuren in de toonzaal van de leverancier bepaald door de promotor.

C.7 ENERGIE PRESTATIE EN BINNENKLIMAAT (EPB)

De nodige maatregelen en inspanningen worden gedaan om aan de geldende EPB normen van 2024 te voldoen. Dit is in de prijs inbegrepen.

C.8 SCHOONMAAK EN OPLEVERING

Het gehele gebouw wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de beglazing die ‘schoon’ opgeleverd worden.

D. BUITENAANLEG

Buitenaanleg wordt voorzien om te nodige toegankelijkheid te kunnen garanderen.
Beplanting en gras zal aangelegd worden volgens het plan dat zal opgemaakt worden door de architect/tuinaannemer.
Afsluitingen zullen hierin voorzien zijn.

E. ALGEMENE VOORWAARDEN

E.1 PLANNEN EN TEKENINGEN

De plannen van het project die aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking 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, ten gevolge van stabiliteitsredenen of technische redenen [o.a. kokers]. Deze maatwijzigingen gebeuren eenzijdig door de bouwheer zonder dat hier voorafgaandelijk het akkoord van de koper dient te worden gevraagd.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die 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, behoudens het geval dat de netto-oppervlakte met meer dan 10% van de initiële netto-oppervlakte zou verschillen. Eventuele maten op de plannen zijn theoretische “ruwbouwafmetingen”, zonder afwerking en niet gegarandeerd op de centimeter nauwkeurig. Tijdens de werken kunnen geringe verschillen optreden.

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

Meubilair en kasten staan ter informatie over een mogelijke inrichting van de ruimtes op de plannen maar zijn niet in de verkoop inbegrepen. Noch zijn verlichtingstoestellen bijgeleverd.

E.2 CONTROLE VAN UITGEVOERDE WERKEN EN STUDIES

Voor architectuur en stabiliteit wordt studie en toezicht op de werken uitgevoerd door Bureau Ranst, een professionele architectenvereniging.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomsten van door de kopers aangestelde derden zijn volledig ten financiële laste van de koper.

E.3 MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de veertien dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden, via mail of aangetekend schrijven, op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte goed.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper uitdrukkelijk akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz.

De promotor heeft het recht eenzijdig 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 de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de privaat/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de 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.. De in dit lastenboek vermelde materialen en producten worden enkel ten titel van inlichting gegeven en houden op geen enkele wijze een resultaatsverbintenis in vanwege de bouwheer. De aangebrachte wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot wijziging van de overeengekomen prijs.

In het lastenboek wordt meerdere malen de benaming handelswaarde gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs.

E.4 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Na het tekenen van de verkoopovereenkomst, wordt een brief aan de kopers gericht met daar in het volgende:

1. De gegevens van de contactpersoon die de vraag tot wijzigingen van de kopers beheert.
2. Een plan van het appartement, waar men de plaatsing van de elektrische uitrusting op terugvindt.

3. Een basisprijslijst voor de eventuele toevoeging van elektrische uitrusting.
4. De lijst van leveranciers waar de koper zijn keuze kan maken m.b.t. keukens, sanitaire uitrusting, betegeling of parket.

E.4.1 MATERIAALKEUZE

In functie van de planning zal de koper door de aannemer bij mail of eenvoudig schrijven uitgenodigd worden om, binnen een termijn van vijftien (15) dagen na het versturen van dit schrijven, zijn materiaalkeuzes, via mail of eenvoudig schrijven, over te maken aan de aannemer. Bij gebrek aan antwoord binnen de gestelde termijn wordt er overgegaan tot uitvoering van de werken volgens onderhavig lastenboek.

Indien de koper zijn keuze overmaakt aan de aannemer vraagt deze laatste een prijsofferte op bij de gevraagde leverancier. Na ontvangst van deze offerte wordt deze door de aannemer, via mail of eenvoudig schrijven, overgemaakt aan de koper. De koper heeft een termijn van vijftien (15) dagen, ingaand op datum van het versturen van de offerte door de aannemer, om hieromtrent, via mail of eenvoudig schrijven, zijn akkoord of opmerkingen over te maken. Bij gebrek aan antwoord binnen de gestelde termijn wordt er overgegaan door de aannemer tot uitvoering van de werken volgens onderhavig lastenboek.

Om het even welke wijzigingsaanvraag van de koper zal slechts uitgevoerd worden mits schriftelijk akkoord over de kosten van de gevraagde wijzigingen en indien nodig over de verlenging van de opleveringstermijn.

De keuzemogelijkheden:

- Elektriciteit (stopcontacten, lichtpunten, schakelaars,)
- Sanitair; keuze van het sanitair bij aangegeven leverancier
- Keuken; keuze van de keuken bij aangegeven leverancier
- Tegels; keuze van de tegels bij aangegeven leverancier
- Parket; keuze van het parket bij aangegeven leverancier
- Binnendeuren; keuze van de binnendeuren bij aangegeven leverancier

E.4.2 WIJZIGINGEN AAN LASTENBOEK, PLANNEN OF STANDAARDUITRUSTING

Iedere wijziging aan dit lastenboek, aan de plannen of de standaard uitrusting door de klant, moet de klant schriftelijk goedkeuring hieromtrent ontvangen van de promotor en de architect. De gevraagde wijziging dient te worden aangevraagd via mail of eenvoudig schrijven aan de promotor en aan de bouwheer en kunnen nooit worden uitgevoerd vooraleer deze beiden hun schriftelijk akkoord hieromtrent hebben gegeven.

Een wijziging aan voormelde documenten kan enkel gevraagd worden door de koper na ondertekening van de verkoopovereenkomst en het vervallen van de al dan niet opgenomen opschortende voorwaarde(n) in de verkoopovereenkomst.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, en in het meer elke wijziging waarvoor een stedenbouwkundige of milieuvergunning voor nodig is, zijn niet mogelijk. De koper zal dienen in te staan voor alle kosten betreffende de mogelijke aanpassing van alle documenten (lastenboek, plannen, basisakte, tc...) naar aanleiding van de door de koper gevraagde wijziging. De aannemer behoudt zich het recht toe om, eenzijdig en ongemotiveerd, een wijziging te weigeren wegens de technische onmogelijkheid van voorgestelde wijziging.

Wanneer de koper een deel van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de promotor is de koper gehouden hiervoor de schriftelijke toestemming van de promotor te bekomen, via een aangetekend schrijven gericht aan de promotor. In dit geval kan de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Deze mogelijkheid zal steeds afhankelijk zijn van de reeds geplaatste bestellingen, de vooruitgang en de planning van de werf.

Vóór de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten zelf werken uit te voeren.

Indien de koper, zonder weten van de promotor, zelf of via derden, werken uitvoert aan het gekocht goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor het uitgevoerd werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Er zal nooit rekening gehouden worden met schade aan het schrijnwerk, de sanitaire toestellen, het pleisterwerk, het raamwerk, accessoires, radiatoren, ingewerkte keuken, keukentoestellen, enz....., na de ingebruikname van het appartement.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, zelfs indien deze binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Iedere wijziging zal bevestigd worden met een prijs offerte en zal pas uitgevoerd worden na ontvangst van het schriftelijk akkoord van de koper binnen een gestelde termijn van vijftien (15) dagen na de datum van het versturen van voormelde prijs offerte.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen t.o.v. de voorlopige oplevering. Deze termijnverlenging wordt gecommuniceerd door de aannemer, via mail of eenvoudig schrijven. De koper heeft geen recht op enige verwijlrest naar aanleiding van een termijnverlenging door toedoen van de door hem gevraagde wijzigingen.

E.5 KOSTEN TEN LASTE VAN DE KOPER

Volgende kosten, voorgeschoten door de promotor, zijn ten laste van de koper :

- aansluiting aan de riolering,
- definitieve aansluiting van water inbegrepen de teller,
- definitieve aansluiting van elektriciteit inbegrepen de teller en de tellercombinatie,
- aansluiting van teledistributie of kabel, telefoon en Internet,
- alle waarborgen en kosten die voortvloeien uit deze aansluitingen
- brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering,

E.6 PRINCIPES VAN OPLEVERING

De voorlopige en definitieve oplevering vindt plaats zoals overeengekomen in de individuele verkoopovereenkomst afgesloten tussen de verkoper en koper.

E.7 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

De krimp- en zettingsbarstjes die zouden ontstaan ten gevolge van de normale algemene of gedeeltelijke zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of de architect, zij mogen derhalve geen aanleiding geven tot het uitstellen van betalingen. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de materialen en de nieuwbouw.

Bij voorlopige oplevering zal geen enkele opmerking betreffende dit punt opgenomen kunnen worden in het PV. De kripscheuren kunnen bovendien ten vroegste na 1 jaar hersteld worden en zullen door de koper of door zijn schilder uitgevoerd moeten worden.

E.8 AFSLUITINGEN / BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

E.8.1 TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van een afgevaardigde van de promotor of van de architect, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich steeds schikken

naar het bouwplaatsreglement. De promotor en alle aannemers en onderaannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats zouden kunnen voordoen.

E.8.2 WERFBEZOEKEN

Tweemaal worden de kopers in de mogelijkheid gesteld om in de fase van afwerking, na schriftelijke uitnodiging van de bouwheer, een bezoek te brengen aan de werf. Enkel de eigenlijke koper heeft, na de voormelde uitnodiging, het recht op toegang tot de werf. Bij betreding van de werf wordt verondersteld dat de kopers alle noodzakelijke veiligheidsmaatregelen in acht nemen. Tot de fase van voorlopige oplevering zal elk bezoek van de koper op eigen risico zijn. In het geval van een ongeval zal de koper dit niet kunnen verhalen op de verkoper, bouwheer, de Architect of de Aannemer.

* * *