



Florus

MAASTRICHTERSTEENWEG 167 - 173 | TONGEREN

VERKOOPLASTENBOEK APPARTEMENTEN

1 INHOUD

.....	0
1 Inhoud.....	1
2 Project FLORUS.....	3
3 Algemene werken	4
3.1 Grondwerken	4
3.2 Funderingen Ondergrondse constructies.....	4
3.3 Rioleringen Putten Regenwater	4
3.4 Structuurelementen Dragende elementen	4
3.5 Gevelwerken	5
3.6 Metselwerken	5
3.7 Akoestische isolatie	5
3.8 Thermische isolatie.....	5
3.9 Rook -en ventilatiekanalen	5
3.10 Dakwerken	6
3.11 Buitenschrijnwerk.....	6
3.12 Terrassen.....	7
3.13 Tuinen	7
4 Afwerking en technische uitrusting van de gemene delen	7
4.1 Toegang Inkomhallen	7
4.2 Trappen Gangen	8
4.3 Ondergrondse parking - kelder.....	8
4.4 Binnenschrijnwerk.....	8
4.5 Maatregelen brandveiligheid.....	8
4.6 Liftinstallatie.....	9
4.7 Schilderwerken	9
4.8 Buitenaanleg	9
4.9 Nutsvoorzieningen - Elektriciteitscabine.....	9
5 Afwerking en technische uitrusting privatieve delen.....	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Pleisterwerken Schilderwerken	10
5.3 Vloer- en wandbekledingen	10
5.3.1 Vloeren	11
5.3.2 Wandtegels	11

5.4	Binnendeuren	12
5.4.1	Inkomdeuren appartementen	12
5.4.2	Binnendeuren	12
5.5	Keuken.....	12
5.6	Sanitaire installatie	13
5.7	Verwarming warmwaterproductie koeling	15
5.8	EPB Norm en PV-Panelen	15
5.9	akoestisch comfort	15
5.10	Elektrische installatie.....	16
5.11	Ventilatie.....	18
6	Diverse	18
6.1	Nutsvoorzieningen.....	18
6.2	Diverse - Opties.....	19
7	Algemene info	19
7.1	Toegang tot de bouwplaats	20
7.2	Verzekeringen en risico overdracht.....	20
7.3	Tienjarige aansprakelijkheid	20
7.4	Lastenboek en plannen	20
7.5	Veiligheidscoördinatie en studies	21
7.6	Erelonen	21
7.7	Nutsvoorzieningen.....	22
7.8	Materiaalkeuze en handelswaarden	22
7.9	Wijzigingen door de kopers	22
7.10	Zettingen	23
7.11	Waarborgen	23
7.12	Verplichtingen.....	23
7.13	Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs	24
8	Praktisch	25
8.1	Opleveringen.....	25
8.2	Keuze van leveranciers en onderaannemers	25
8.3	Ondertekening	25

2 PROJECT FLORUS

Het project “ FLORUS ” is gelegen aan de Maastrichtersteenweg in Tongeren, op de site waar voormalige bloemenhal ‘De Lelie’ & de Lidl gevestigd waren.

Het project bestaat visueel uit 2 contrasterende volumes die in L-vorm zijn verbonden. In het kelderniveau - 1 zijn de bergingen, fietsenstallingen, tellerlokalen en technische lokalen ondergebracht en een ruime ondergrondse parking.

Er wordt de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief een voorgesteld pakket van keukenmeubilair en- toestellen, sanitaire toestellen, vloer- en wandtegels. (met uitzondering van schilderwerken, los meubilair en ingebouwde kasten).

In het project FLORUS worden **42** appartementen gerealiseerd.

- V** 15 appartementen met 1 slaapkamer
- V** 21 appartementen met 2 slaapkamers
- V** 6 appartementen met 3 slaapkamers



3 ALGEMENE WERKEN

3.1 GRONDWERKEN

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, bouwputten en riolering. De uitgegraven grond zal indien nodig terug uitgespreid worden op de bouwplaats. Overtollige grond wordt afgevoerd conform de geldende reglementering van OVAM.

3.2 FUNDERINGEN | ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

Alle funderingswerken en ondergrondse constructies worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie.

Funderingen tot op vaste draagkrachtige grond.

De wanden van de kelder en de vloerplaat worden in waterdicht beton uitgevoerd teneinde een waterdichte kuip te bouwen. De keldervloer wordt glad gepolierd. De scheidingswanden tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, ondergrondse lokalen, enz. worden uitgevoerd in betonblokken, achter de hand gevoegd.

De aardingslus is voorzien rond de keldervloerplaat.

3.3 RIOLERINGEN | PUTTEN | REGENWATER

De rioleringswerken worden conform de plannen en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd, met een gescheiden rioleringssysteem in kunststof met de nodige verluchtingen, toezichtputten en reukafsluiters. Rioleringsbuizen in PVC Benor gekeurd. De aansluiting op de openbare riolering is ten laste van de bouwheer.

Regenwaterputten en infiltratieputten zijn voorzien conform de vergunning. Er worden een aantal aftappunten voorzien aangesloten op het regenwater en dit voor gemeenschappelijk gebruik in de ondergrondse verdieping en de gemeenschappelijke tuin en buitenruimte.

3.4 STRUCTUURELEMENTEN | DRAGENDE ELEMENTEN

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

Alle dragende structuren worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

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

De dragende vloer- en dakelementen worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting volgens de stabiliteitsstudie. Afmetingen, overspanningen en belasting eveneens conform de studie.

ATTENTIE: In de vloerelementen worden leidingen en kanalen mee ingestort, doorboringen of bevestigingen in de plafonds mogen daarom **maximaal 5 cm diep** zijn om beschadigingen te voorkomen!

3.5 GEVELWERKEN

De gevels worden gedeeltelijk uitgevoerd in gevelmetselwerk met een handvormgevelsteen, type, kleur en verwerkingwijze volgens de vergunning en keuze architect. Dit gevelmetselwerk wordt gecombineerd met gevelbepleistering, type en kleur eveneens volgens vergunning en keuze architect.

3.6 METSELWERKEN

De dragende muren worden uitgevoerd in betonblokken, kalkzandsteen, beton, type en dikte volgens de bouwplannen en stabiliteitsstudie.

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouw of gipsblokken, type en dikte volgens de bouwplannen en stabiliteitsstudie.

3.7 AKOESTISCHE ISOLATIE

De nodige maatregelen worden getroffen op het vlak van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie. Voorzieningen volgens de EPB-studie.

3.8 THERMISCHE ISOLATIE

Alle onderdelen van het 'beschermd volume' (buitengevels, vloeren en daken) worden voldoende geïsoleerd volgens de geldende normen. Type isolatie en dikte volgens de EPB-studie.

3.9 ROOK -EN VERLUCHTINGSKANALEN

De nodige rook- en verluchtingskanalen zijn voorzien tot in de appartementen. De afmetingen van de kanalen en leidingenkokers zijn indicatief en kunnen tijdens het uitvoeringsproces wijzigen in functie van de technieken.

3.10 DAKWERKEN

De dakconstructie van de hellende daken wordt uitgevoerd in gedrenkt timmerhout, afmetingen en uitvoering conform de studie.

Dakbedekking met platte pan, kleur en type conform vergunning en keuze architect.

Dakvlakvensters zijn voorzien volgens de plannen.

De platte daken worden voorzien van uitvullingschappen met de nodige isolatie (conform EPB-studie) waarop de afwerkingslaag (roofing, EPDM, ...) wordt verwerkt. . Alle dakdoorboringen worden waterdicht afgewerkt. Indien nodig wordt er grindballast voorzien.

Het dak van de ondergrondse parking wordt gedeeltelijk afgewerkt met een intensief groendak.

Een extensief groendak is voorzien boven het inritgedeelte van de kelder en volgens de dakenplannen van de architect.

De dakrand van de platte daken wordt afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel waarvan de kleur is aangepast aan het buitenschrijnwerk.

De nodige zink- en loodwerken, afwatering en afvoerbuizen zijn voorzien conform de plannen. Afvoeren in zink of kunststof, in op- of inbouw, volgens de uitvoeringsplannen.

3.11 BUITENSCHRIJNWERK

RAMEN EN DEUREN

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, thermisch onderbroken, kleur volgens vergunning en keuze architect.

Dubbele of driedubbele beglazing wordt voorzien conform EPB-studie. De beglazing voldoet ook aan de norm inzake veiligheidsglas en valbeveiliging indien nodig. Alle hang- en sluitwerk is inbegrepen.

Model, draaizin en schuifzin van ramen en deuren volgens de plannen.

Ventilatieroosters worden voorzien indien nodig en in functie van de regelgeving hieromtrent en de uitvoering van de EPB-studie.

DORPELS

Buitendorpels van de inkomdeuren op het gelijkvloers in blauwe hardsteen, gladde afwerking van voor en zijkanten (geschuurd). Afmetingen volgens de plannen.

Aluminium raamdorpels, volgens de plannen

Binnendorpels en venstertabletten volgens keuze architect, aangepast aan de kleur van het buitenschrijnwerk.

POORT

Aan de inrit naar de ondergrondse parking wordt een elektrisch aangedreven garagepoort voorzien met een afstandsbediening en sleutelschakelaar of codeklavier.

Bij het openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan. Na doorgang van een voertuig sluit de poort automatisch.

GROENGEVEL – KLIMGEVEL

In de voorgevel is er een gedeelte voorzien van een kabelconstructie voor klimplanten. Uitvoering volgens keuze architect.

3.12 TERRASSEN

De terrassen zijn van het inpandig en uitpandig type en voorzien van een glazen borstwering volgens uitvoeringsplannen en keuze architect. De plafonds van de inpandige terrassen worden afgewerkt met een wervaste bekleding of gevelpleister, volgens keuze architect.

De terrasvloeren zijn bekleed met tegels volgens keuze architect. Degelijke afwatering is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw. De meeste terrassen zijn niet drempelvrij en hebben een minimale opstap.

3.13 TUINEN

Alle appartement op het gelijkvloerse niveau hebben een privaat tuin.

4 AFWERKING EN TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMENE DELEN

4.1 TOEGANG | INKOMHALLEN

Doordat het terrein vanaf de straat naar beneden helt, zijn er in het ontwerp vanop het straatniveau loopbruggen voorzien als toegang naar de gemeenschappelijke inkomhallen. Aan de grens met het openbaar domein wordt aan elke loopbrug een brievenbusgeheel voorzien in gemoffeld aluminium. Afwerking van de loopbruggen met een antislip uitvoering, te bepalen door de architect. Balustrades volgens vergunning en keuze architect.

Alle buitendeuren in aluminium met veiligheidsglas, RAL kleur idem als de ramen, voorzien van een siertrekker en zelfsluitende deurveer. Deze buitendeur is voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de corresponderende appartementen via de videofoon.

Deurbellen gekoppeld aan de videofonie worden voorzien aan elke inkomhal van de respectievelijke gebouwen.

Vloerafwerking van de inkomhallen en bordessen uit te voeren met keramische tegels volgens ontwerp en keuze van de architect. Op het gelijkvloers wordt een vloertapijt ingebouwd in vloerkader en/of uitsparing in de vloer.

Verlichtingsarmaturen binnen en buiten overeenkomstig keuze van de architect. Noodverlichtingstoestellen conform de regelgeving.

Een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen.

4.2 TRAPPEN | GANGEN

In de gebouwen zijn evacuatietrappen met trapeuningen voorzien, zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Het trapbordes, de op- en tegentreden worden bekleed volgens ontwerp en keuze architect. De wanden en plafonds van bordessen en de gemeenschappelijke gangen worden bepleisterd en geschilderd. De vloeren in de gemeenschappelijke gangen worden uitgevoerd in keramische tegels of volgens ontwerp en keuze architect. De nodige verlichting in de traphal, bordessen en in de gemeenschappelijke gangen wordt voorzien. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

4.3 ONDERGRONDSE PARKING - KELDER

De ondergrondse parking bevindt zich in een afgesloten parkeerzone onder het gebouw. De inrit naar de ondergrondse parking is gemeenschappelijk.

De gemeenschappelijke poort is geautomatiseerd, uitgevoerd in een passende kleur, met badge of afstandsbediening. Per autostaanplaats wordt één badge of afstandsbediening voorzien.

Het plafond van de ondergrondse verdieping wordt uitgevoerd in predallen met gladde betonafwerking en muren in meegaand gevoegd metselwerk. De muren en plafonds worden niet geschilderd. De bevoering ondergronds, in kelders, in traphallen, in de bergingen en in garages, wordt uitgevoerd in gepolierde beton, natuurkleur grijs, verharding in kwarts, beter gekend als 'industrievloer'.

De keldertrappen worden uitgevoerd in ter plaatse gestorte beton, bekleed met een keramische tegel of worden uitgevoerd in prefabbeton met rubberen neus, in overleg met de aannemer en architect. .

Een gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting is voorzien. De schakelaars en stopcontacten zijn van het opbouwtype, in een lichtgrijze kleur. De verluchting van deze ondergrondse parking beantwoordt aan de regelgeving terzake.

4.4 BINNENSCHRIJNWERK

Vrijwel alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, afgewerkte en volle verfdeuren. Waar de brandnormen het vereisen worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuroplijstingen worden uitgevoerd in metaal, hout of gelijkwaardig materiaal om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

4.5 MAATREGELEN BRANDVEILIGHEID

De gebouwen voldoen aan de normen en adviezen voorgeschreven door de brandweer, zoals ook beschreven in het brandweerverslag dat deel uit maakt van de vergunning.

De nodige voorgeschreven brandwerende deuren, brandwerende afkastingen, brandhaspels, poederblussers, rookkoepels, noodverlichting, signalisatie, brandmelders, drukknoppen, enz..... worden aangebracht.

4.6 LIFTINSTALLATIE

Er is per kern een personenlift voorzien voor 8 personen. De liften zijn rolstoeltoegankelijk op alle niveaus. De liften zijn van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd vóór indienststelling door een erkend controle-organisme. De afwerking wordt bepaald door de architect binnen het beschikbaar gamma van de fabrikant van de lift.

4.7 SCHILDERWERKEN

De gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen zoals muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk, liftdeuren ... enz. worden op aangeven van de bouwheer en architect geschilderd in kleuren die de standing van het project ten goede komen.

4.8 BUITENAANLEG

De gemeenschappelijke tuin en buitenruimtes wordt aangelegd conform de plannen en vergunning. De nodige aanplantingen, bomen en grassen zijn voorzien.

4.9 NUTSVOORZIENINGEN - ELEKTRICITEITSCABINE

De nutsvoorzieningen voor de gemeenschap worden aangesloten op aparte tellers in de gemeenschappelijke tellerlokalen op niveau -1.

Op niveau 0 is er volgens de vergunning en voorschriften een elektriciteitscabine voorzien. Deze ruimte is enkel toegankelijk voor de bevoegde dienstverleners en maakt geen deel uit van de gemeenschappelijke delen.

5 AFWERKING EN TECHNISCHE UITRUSTING PRIVATIEVE DELEN

5.1 ALGEMEEN

De keuze van materialen zoals vloer- en wandbekleding, keuken, sanitair, binnendeuren, etc. dient te gebeuren in toonzalen, aangewezen door de promotor-verkoper, waar steeds een ruime keuze voor handen is. De prijzen

hieronder vermeld zijn materiaalprijzen, particuliere handelswaarde (PHW), inclusief BTW 21 %, inclusief plaatsing, tenzij anders vermeld. Van de vooropgestelde materiaalbudgetten kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt eveneens voor de budgetten plaatsing.

Er zijn een aantal afspraken voorzien met onze klantenbegeleiding om de afwerking van de appartementen te bespreken. In functie van de voortgang van de werken zal de klantenbegeleider u contacteren om de afspraken vast te leggen.

Bij het ontbreken van een tijdige keuze binnen de vooropgestelde termijn, behoudt de promotor zich het recht de standaardkeuze aan te houden.

5.2 PLEISTERWERKEN | SCHILDERWERKEN

De binnenmuren worden bepleisterd en zijn 'klaar voor de schilder' afgewerkt.

Alle betonelementen die in rechtstreeks contact staan met de buitenmuur worden geïsoleerd ten einde zoveel mogelijk koude bruggen en condensvorming te vermijden.

De plafonds bestaande uit breedvloerplaten worden bepleisterd of met spuitplamuur afgewerkt. Alle pleisterwerken voldoen aan de WTCB-norm voor normaal pleisterwerk.

Het is mogelijk dat er na een tijd scheurtjes in het pleisterwerk komen door de werking van het gebouw. Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen ofwel om een scheuroverbruggende (verf)techniek te gebruiken.

Valse plafonds of afkastingen zijn enkel voorzien waar er afvoerleidingen en verluchtingskanalen dienen weggewerkt te worden (met uitzondering van de bergruimten). Aanduidingen op de plannen zijn indicatief waar er mogelijks een verlaagd plafond kan komen. Enkel daar waar er leidingen zitten worden ze effectief uitgevoerd, dit om zoveel mogelijk vrije hoogte te behouden.

Er zijn geen schilderwerken van de privédelens voorzien (noch wanden, noch deuren, noch plafonds...). Het is aangeraden dat de koper bij het schilderen een soepele voeg aanbrengt tussen het plafond en de muren en de aansluitingen tussen betonwanden en gipsblokken, om mogelijk scheurvorming te vermijden.

Ook het afkitten van elementen, grenzend aan te schilderen oppervlaktes, dient desgewenst door de koper te worden gedaan.

De koper wordt erop gewezen dat de muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te kunnen schilderen en/of behangen zonder voorbehandeling (vb kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf dichtgemaakte sleuven, ...). Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de koper zelf uitgevoerd te worden.

5.3 VLOER- EN WANDBEKLEDINGEN

De promotor | verkoper voorziet de levering en de plaatsing van vloeren, plinten en wandbekledingen zoals hieronder vermeld.

De hieronder vermelde prijzen zijn telkens **materiaalprijzen, INCLUSIEF BTW 21 %***

**zie ook artikel 7.8 Materiaalkeuze en handelswaarden*

5.3.1 VLOEREN

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel met een minimum formaat van 30x30 cm en een maximum formaat van 60x60 cm (niet geresectificeerd) , te kiezen door de koper bij onze projectleverancier met een waarde van **45 € per m² inclusief BTW..**

Bijhorende plinten worden voorzien in steen, 7 cm hoog, of MDF (te schilderen) met een waarde van **14 € per lm inclusief BTW.**

Alle vloeren worden gelijmd op de cementchape en de voegen worden standaard cementgrijs ingewassen.

We voorzien standaard een snijverlies van 10%.

Indien de koper kiest voor andere uitvoeringen, formaten, materialen (vb. natuursteen, parket) en legpatronen zullen de supplementen voor materialen en plaatsing hiervoor worden aangerekend.

De exacte meerprijs die van toepassing is, is afhankelijk van de keuze van de koper en zal steeds naar de koper toe gecommuniceerd worden door de projectleverancier of onze klantenbegeleiding.

Bij de eventuele plaatsing van parket is er een langere droogtijd van de chape nodig om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen.

Het is dan ook zeer belangrijk om zo snel mogelijk door te geven indien er parket geplaatst dient te worden. Men dient er rekening mee te houden dat dit een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg heeft. De promotor behoudt zich hiervoor het recht om een supplement aan te rekenen voor sneldrogende chape.

Bij keuze parket is het verplicht een extra afdekking mee te kiezen in tetra ter bescherming tot aan de oplevering.

5.3.2 WANDTEGELS

In de badkamer worden wandtegels voorzien met een waarde van **45 € per m² INCLUSIEF BTW.** De wandtegels worden standaard ingewassen met een witte of cementgrijze voegkleur. Plaatsing in recht verband.

Er is een totale hoeveelheid wandtegels voorzien van **10 m²** per badkamer (inclusief snijverlies).

Alle andere wanden worden standaard niet betegeld.

Als de klant duurdere tegels bestelt geeft dit aanleiding tot een verrekening.

Het standaard voorzien formaat voor geglazuurde wandtegels is minimum 15 x 15 cm en maximum 60 x 60 cm. (niet geresectificeerd). Als de koper een ander formaat kiest, geeft dit aanleiding tot een verrekening (supplement) in de plaatsing.

5.4 BINNENDEUREN

5.4.1 INKOMDEUREN APPARTEMENTEN

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van een 1/2 uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een meerpuntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionoog.

De inkomdeuren worden geschilderd in een kleur die door de architect en de bouwheer wordt bepaald.

5.4.2 BINNENDEUREN

Alle binnendeuren worden standaard in vlakke tubespaan (niet gelakt) voorzien. Afwerking met inox scharnieren, sloten, klinken en rozetten. De afkasting en chambranten zijn in vochtwerende MDF. Draairichting van de deuren is aangeduid op de grondplannen van de architect.

5.5 KEUKEN

De levering en plaatsing van een kwalitatieve keuken met toestellen is voorzien en te kiezen bij onze projectleverancier.

Bij onze leverancier wordt er aan de koper een basisopstelling voorgesteld. Hierin zijn voldoende kasten, ev. een eiland, werkblad en toestellen inbegrepen.

De uiteindelijke kleur, opstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper. De aanduidingen op de typeplannen zijn louter illustratief.

De keukens worden standaard uitgerust met de volgende toestellen:

- V** Spoeltafel met ééngreepsmengkraan
- V** Inductiekookplaat
- V** Dampkap type recirculatie
- V** Combi micro-oven
- V** Vaatwasser
- V** Koelkast

De aankoopbudgetten voor de keukens bedragen :

V 1-slaapkamerappartement (type 1 tot 70 m ²)	9.000 € PHW
V 1-slaapkamerappartement (type 2 > 70 m ²)	10 000 € PHW
V 2-slaapkamerappartement	11 000 € PHW
V 3-slaapkamerappartement	12 500 € PHW

Deze bedragen zijn inclusief levering en plaatsing, **INCLUSIEF BTW 21 %**.

Sanitaire en elektrische leidingen zijn voorzien voor hoger vermelde toestellen.

5.6 SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. Diameters van de kunststof toevoer- en afvoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen in het lastenboek en op basis van standaard kraanwerk. Elk appartement heeft zijn individuele meter in het gemeenschappelijk tellerlokaal in de kelder en in elk appartement wordt een afsluitkraan, een terugslagklep en een collector geplaatst. Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd. De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van koud en warm water, uitgezonderd WC, aansluitpunt wasmachine en handwasbakje. In de douche is de plaatsing van een douchebak en douchescherm verplicht. Het is de koper niet toegestaan betegelde inloopdouches te realiseren.

De uitrusting en aankoopbudgetten voor de sanitaire toestellen bedragen:

VOOR DE 1-SLAAPKAMERAPPARTEMENTEN: 3.700 € INCLUSIEF BTW (UITZONDERING APP B 3.1)

WC

- V** 1 hangwc met inbouwelement
- V** 1 handwasbakje met kraan

BADKAMER

- V** 1 douche 90 cm wit met vaste glazen douchewand 90 cm en thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur
- V** 1 enkel badkamermeubel met 1 lade, 1 geïntegreerde wastafel, 1 wastafelmengkraan, spiegelkast met verlichting.

VOOR DE 2-SLAAPKAMERAPPARTEMENTEN: 3.900 € INCLUSIEF BTW

WC

- V** 1 hangwc met inbouwelement
- V** 1 handwasbakje met kraan

BADKAMER

- V** 1 douche wit 120 cm x 90 cm met vaste glazen douchewand 120 cm en thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur
- V** 1 enkel badkamermeubel met 1 lade, 1 geïntegreerde wastafel, 1 wastafelmengkraan, spiegelkast met verlichting.

VOOR DE 3-SLAAPKAMERAPPARTEMENTEN: 4.275 € INCLUSIEF BTW (UITZONDERING APP. C 2.1)

WC

- V** 1 hangwc met inbouwelement
- V** 1 handwasbakje met kraan

BADKAMER

- V** 1 douche wit 120 cm x 90 cm met vaste glazen douchewand 120 cm, thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur
- V** 1 dubbel badkamermeubel met 1 lade, dubbele geïntegreerde wastafel, 2 wastafelmengkranen, spiegelkast met verlichting

VOOR APPARTEMENT B 3.1 : 3.600 € INCLUSIEF BTW

WC

- V** 1 hangwc met inbouwelement
- V** 1 handwasbakje met kraan

BADKAMER

- V** 1 bad wit 180 cm met badmengkraan en toebehoren
- V** 1 enkel badkamermeubel met 1 lade, 1 geïntegreerde wastafel, 1 wastafelmengkraan, spiegelkast met verlichting

VOOR APPARTEMENT C 2.1: 7.000 € INCLUSIEF BTW

WC

- V** 1 hangwc met inbouwelement
- V** 1 handwasbakje met kraan

BADKAMER 1

- V** 1 douche wit 120 cm x 90 cm met vaste glazen douchewand 120 cm en thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur
- V** 1 dubbel badkamermeubel met 1 lade, dubbele geïntegreerde wastafel, 2 wastafelmengkranen, spiegelkast met verlichting

BADKAMER 2

- V** 1 douche 90 cm wit met vaste glazen douchewand 90 cm en thermostatische douchemengkraan met douchegarnituur
- V** 1 enkel badkamermeubel met 1 lade, 1 geïntegreerde wastafel, 1 wastafelmengkraan, spiegelkast met verlichting

Deze bedragen zijn inclusief de levering en plaatsing van de toestellen, **INCLUSIEF BTW 21 %**.

Alle accessoires zoals wc-rolhouder, handdoekhouder, enz... zijn niet voorzien en dienen door de koper achteraf voorzien en geplaatst te worden.

5.7 VERWARMING | WARMWATERPRODUCTIE | KOELING

Onder de vloerplaat van de kelder en gedeeltelijk onder de tuinzone is er een BEO-veld voorzien dat energie onttrekt aan de bodem om de gebouwen te verwarmen en te koelen.

Met deze energie (geothermie) wordt de wateraanvoer via het ondergrondse gesloten leidingencircuit reeds voorverwarmd tot minimum 12° C. Via collectoren wordt dit water aangeleverd aan de individuele warmtepompinstallatie met booster (water | waterprincipe) van de woonunit. Deze booster verwarmt het water vervolgens verder op, dienstig voor de verwarming en sanitair warm water.

In de warmste maanden van het jaar kan deze energie ook gebruikt worden voor koeling. In de zomer is de bodem koeler dan de temperatuur in de woonunit. De installatie stuurt het opgewarmde water terug de bodem in en levert het afgekoelde water terug aan via de warmtepomp. Omdat de warmtepomp niet actief moet koelen (geen energie moet verbruiken) wordt dit principe “passief koelen” genoemd.

De studie van de verwarming en warmwaterproductie wordt uitgevoerd door de installateur en zal naar uitvoering toe verder gedetailleerd worden.

Er wordt overal in de privatieve delen vloerverwarming voorzien. Elke ruimte bevat één of meerdere apart regelbare verwarmingskringen. In de leefruimte wordt één klimaatthermostaat voorzien.

5.8 EPB NORM EN PV-PANELEN

De appartementen zullen beantwoorden aan de **E20 norm**, waardoor het E-peil beter scoort dan het wettelijke maximum E-peil van E30. (vergunning 2022)

Op het gemeenschappelijke dak kunnen er zonnepanelen geplaatst worden – het eventuele aantal noodzakelijke panelen wordt bepaald door de EPB studie.

Ieder appartement zal in dat geval beschikken over zijn eigen individuele teller, omvormer en panelen.

5.9 AKOESTISCH COMFORT

De appartementen zijn voorzien van een degelijke geluidsisolatie volgens gangbare bouwpraktijk. De recentste akoestische norm legt zeer hoge streefwaarden op, die in dit project niet in alle opzichten worden gehaald. Het gebouw biedt echter een correct en comfortabel akoestisch niveau, in lijn met residentiële projecten van vergelijkbare kwaliteit..

5.10 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het AREI en volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt na realisatie gekeurd door een erkend controle organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter (monofasig, 40A) in het tellerlokaal elektriciteit. Het verdeelbord wordt in de berging of hal geplaatst, afhankelijk van het type appartement. Elke koper ontvangt een individuele afrekening van het elektriciteitsverbruik, opgemaakt door de stroomleverancier.

Eventuele wijzigingen in het elektrisch plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de klantenbegeleiding en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper. Hier dient wel opgemerkt dat de uitvoeringsplanning en technische haalbaarheid van het project dient gerespecteerd te worden.

De elektrische installatie bevat geen verlichtingsarmaturen in de privatieve delen, maar wel de lichtpunten en de schakelaars. Enkel de verlichtingsarmaturen op de terrassen is voorzien en worden bepaald door de architect.

Ook de dataverdeling gebeurt conform de voorschriften van de distributiebeheerder. Elk appartement wordt uitgerust met een multimediakast, van waaruit de verdeling naar verschillende data-outlets gebeurt.

Alle afdekplaten (elektriciteit en data) zijn uitgevoerd in kunststof, wit, van NIKO type Original White of gelijkwaardig.

VOORZIENING PER APPARTEMENT

Volgende elektrische punten worden in basis voorzien in elk appartement volgens de ruimtes voorkomend in het appartement en op het grondplan van de architect.

ALGEMEEN

- V** Optische rookmelder(s) conform regelgeving
- V** 1 voeding voor het woningstation verwarming en warm water
- V** 1 voeding voor het ventilatiesysteem
- V** 1 voeding voor modem en 1 voor router

INKOM

- V** 1 lichtpunt
- V** 2 schakelaars

WC

- V** 1 lichtpunt
- V** 1 schakelaar

LEEFRUIMTE

- V** 1 binnenpost videofooninstallatie
- V** 2 lichtpunten
- V** 1 schakelaar per lichtpunt telkens te bedienen op 2 plaatsen
- V** 2 enkele stopcontacten
- V** 2 dubbele stopcontacten

- V** 1 aansluiting TV (coax)
- V** 1 aansluiting internet (RJ45)
- V** 1 voeding thermostaat
- V** 1 schakelaar voor bediening terrasverlichting (voor elk terras)

KEUKEN

- V** 1 lichtpunt aan het plafond
- V** 1 schakelaar te bedienen op 2 plaatsen
- V** 1 voeding voor kookplaat
- V** 1 voeding voor vaatwasser
- V** 1 voeding voor combi oven
- V** 1 voeding voor koelkast
- V** 1 voeding voor afzuigkap
- V** 2 dubbele stopcontacten

BERGING

- V** 1 lichtpunt aan het plafond
- V** 1 schakelaar
- V** 1 stopcontact wasmachine
- V** 1 stopcontact droogkast
- V** 1 enkel stopcontact

BADKAMER

- V** 1 lichtpunt aan het plafond
- V** 1 schakelaar
- V** 1 voeding voor aansluiting van het badkamermeubel voor verlichting en/of stopcontact met schakelaar.
- V** 2 enkele stopcontacten

SLAAPKAMER 1

- V** 1 lichtpunt
- V** 1 schakelaar
- V** 2 dubbele stopcontacten
- V** 1 aansluiting TV (coax)
- V** 1 aansluiting internet (RJ45)

SLAAPKAMER 2 (INDIEN VAN TOEPASSING)

- V** 1 lichtpunt
- V** 1 schakelaar
- V** 2 enkele stopcontacten

SLAAPKAMER 3 (INDIEN VAN TOEPASSING)

- V** 1 lichtpunt
- V** 1 schakelaar
- V** 2 enkele stopcontacten

NACHTHAL (INDIEN VAN TOEPASSING)

- V** 1 lichtpunt
- V** 2 schakelaars

TERRASSEN APPARTEMENTEN

- V** De positie, het aantal en type verlichting zijn bepaald door de architect.

BIJHORENDE KELDERBERGING NIVEAU -1

- V** 1 lichtpunt aan plafond, enkele richting met 1 opbouwschakelaar
- V** 1 opbouwstopcontact

VIDEOFOONINSTALLATIE

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, gecombineerd met een deurbel aan elke appartementsdeur. De installatie opent het elektrische slot van de buitendeur op het gelijkvloers. Via de deurtelefoon kan met elkaar gesproken worden.

TELEFONIE, DATA EN DIGITALE TV

Per appartement wordt een multimediakast voorzien, waarin de actieve componenten van de providers kunnen worden samengebracht. Het systeem staat open voor alle operatoren en providers op de markt. De diverse aansluitpunten in het appartement worden eveneens tot hier gebracht. Door de koper dienen dan de diverse modules (in functie van de provider) geplaatst te worden.

5.11 VENTILATIE

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt in elk appartement een ventilatiesysteem voorzien volgens de geldende regelgeving en EPB-studie.

6 DIVERSE

6.1 NUTSVOORZIENINGEN

Ieder appartement heeft zijn eigen elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties en het indienststellen van de diverse installaties (elektriciteit + water) zijn ten laste van de koper (niet inbegrepen in de aankoopprijs). De keuring van de installaties is wel in de prijs inbegrepen.

De definitieve aansluitingen zullen door de verkoper aangevraagd worden door middel van een volmacht van de koper. Zo niet dient de koper zijn aansluitingen zelf aan te vragen. Deze volmacht wordt overgedragen bij de ondertekening van het lastenboek.

6.2 DIVERSE - OPTIES

Buiten de vermelde keuzes die de koper geniet voor de afwerking van zijn appartement, biedt de promotor-verkoper volgende optie aan, die tegen verrekening uitgevoerd kan worden.

Verandering van indeling van het appartement : voor zover de uitvoeringsplanning van het gebouw het nog toelaat wordt de koper eenmalig de mogelijkheid gegeven de indeling van zijn appartement te wijzigen met uitsluiting van dragende muren. Het concept van het gebouw is namelijk zo opgevat dat de meeste binnenmuren niet dragend zijn, zodat de indeling kan worden aangepast. De prestaties van de architect voor het uittekenen van deze nieuwe indeling, het uitwerken van alle technische gevolgen wordt in regie aangerekend aan de koper. De plaatsing van alle aan- en afvoeren, plaats van elektrisch bord, energiemeter, aan- en afvoer van lucht zijn vastgelegd in het appartement en kunnen niet gewijzigd worden.

De verkoper zal tijdens het bouwproces een prijsofferte met omschrijving van de opties en bijhorende voorwaarden aan de koper overmaken die dan kan beslissen of hij hierop al dan niet wenst in te gaan.

Deze opties kunnen enkel en alleen besteld worden voor zover zij niet voorbijgestreefd zijn door het bouwproces en na voorafgaande goedkeuring door de bouwdirectie. Het behoort de koper toe zelf tijdig te informeren naar de mogelijkheid om deze of gene opties nog te bestellen.

Hieruit voorkomende boetes in het kader van de EPB of bezwaarschriften vanwege de gemeenschap(VME) vallen 100 % ten laste van de koper.

In functie van de EPB-studie kunnen een aantal appartementen individueel uitgerust worden met een PV-Installatie. De panelen zullen op het gemeenschappelijke dak geplaatst worden en de bijhorende omvormer in het betrokken appartement of op het dak zelf.

7 ALGEMENE INFO

De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in bouwplaats gestelde bouwmaterialen, in een begrijpbare taal.

Er wordt echter met nadruk beklemtoond dat de bouwpromotor- verkoper zich steeds uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig of nuttig acht. Zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen als inzake de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden en dit zolang de prijs en kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan oorspronkelijk voorzien.

Alle meubilair en andere uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

7.1 TOEGANG TOT DE BOUWPLAATS

Toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij/zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers, de architect of van de vertegenwoordiger van A. Verelst Development, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement. De bouwers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen

7.2 VERZEKERINGEN EN RISICO OVERDRACHT

De bouwpromotor- verkoper zal de ABR verzekeringspolis onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... gedurende de duur van de bouwwerken tot aan de voorlopige oplevering. De premies van deze polis zijn ten laste van de bouwpromotor.

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 deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden. De gemeenschap van eigenaars dient vanaf de voorlopige oplevering zelf de nodige verzekeringen af te sluiten.

7.3 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 privatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Het in gebruik nemen van een deel of het geheel van technische installaties voor oplevering ontheft de bouwpromotor-verkoper van diens aansprakelijkheid ten aanzien van de wettelijke garanties van de betreffende installaties.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwpromotor- verkoper niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

7.4 LASTENBOEK EN PLANNEN

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer/promotor kan echter ten alle tijden de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder de hoogwaardigheid te schaden.

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, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De 3D voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen belofte in. Dit lastenboek heeft ook voorrang op de 3D beelden.

De plannen werden ter 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.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De plannen worden als volgt opgemeten: vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheidingsmuur tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke kern. Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement, technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen werden niet meegerekend.

7.5 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE EN STUDIES

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

7.6 ERELONEN

Het ereloon van de architect en de ingenieur is 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. 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 tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

7.7 NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, TV-distributie, internet, enz.....) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. De promotor staat in voor alle aanvragen en coördinatie van de nutsmaatschappijen. Indien noodzakelijk verbindt de koper er zich toe om de promotor volmacht te geven om zijn naam de nodige aanvragen te kunnen realiseren.

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.

Telefoon en kabeldistributie dienen persoonlijk aangevraagd te worden door de koper. Wij geven uw gegevens door aan Proximus en Telenet, zodat u bij de keuze van één van deze partners kan genieten van de voordelen en promoties die we onze klanten via een preferent partnership kunnen aanbieden.

7.8 MATERIAALKEUZE EN HANDELSWAARDEN

De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de 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 promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ...

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “particuliere handelswaarde” of “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, INCLUSIEF BTW 21% .

Ingeval het BTW-tarief van 6 % van toepassing zou zijn volgens de geldende maatregelen, zullen de basisprijzen van de particuliere handelswaarden van de materialen exclusief BTW 21 % gehandhaafd blijven.

7.9 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 (t,t,z. 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. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen, waardoor de termijn tot voorlopige oplevering automatisch verlengd wordt. 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 (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Enkel in uitzonderlijke gevallen en mits een uitdrukkelijk, schriftelijk akkoord van de aannemer / promotor kan beslist worden om de afwerking (deels) te laten uitvoeren door de koper zelf of door een derde (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). In voorkomend geval zal de koper dan minstens 60 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

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

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 van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de 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. 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 werd en door de verkoper ondertekend.

7.10 ZETTINGEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

7.11 WAARBORGEN

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

7.12 VERPLICHTINGEN

1. Wat de verkoper betreft: de verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces- Verbaal van voorlopige oplevering.
2. 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.

3. De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een PV van Oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld PV en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

7.13 KOSTEN NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS

**Deze opsomming is niet limitatief*

- V** De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de metingskosten, de BTW op de constructiewaarde van het privaat en de bouw- en overheidstaksen.
- V** De definitieve aansluitingskosten van water, elektriciteit, telefoon, kabel- TV, internet, riolering, enz..

8 PRAKTISCH

8.1 OPLEVERINGEN

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hiervoor 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 de architect samen met de promotor en de eigenaar. Een jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

8.2 KEUZE VAN LEVERANCIERS EN ONDERAANNEMERS

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de promotor gekozen. Het is aan de koper om zelf contact op te nemen met deze partners.

Wij raden u aan steeds vooraf een afspraak te maken via de contactpersonen. Een lijst van de projectpartners wordt toegevoegd aan het verkoopdossier.

8.3 ONDERTEKENING

Dit lastenboek werd opgemaakt op vrijdag 20 januari 2023 en het bevat 25 genummerde pagina's.

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 vervat in de verkoopovereenkomst, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

Datum
ondertekening:

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de verkoper-bouwer,

Voor de koper(s) – opdrachtgever,