



**Architect:** LINEA architectuur & stedenbouw bvba, Oude Baan 405, 3630 Maasmechelen

**Stabiliteit:** V2S BVBA, Rootenstraat 19 b16, 3600 Genk

**Bouwheer/promotor:** 2construct BVBA, Woudstraat 3 bus 6, 3600 Genk

**Veiligheidscoördinator & EPB:** Envicas, Begijnhofplein 5 b8, 3545 Halen

Een appartement kopen vraagt informatie. Opdat u een duidelijk beeld zou krijgen van onze voortreffelijke prijs-kwaliteitverhouding, hebben we de bouwtechnische beschrijving van materialen en werken die in de totaalprijs zijn begrepen samengevat in dit verkoopslastenboek

#### INHOUDSOPGAVE:

##### A. ALGEMENE BEPALINGEN

- A1. VOORBEREIDENDE WERKEN
- A2. VERZEKERINGEN EN WAARBORGEN
- A3. ALGEMEENHEDEN
- A4. ARCHITECT EN STABILITEIT
- A5. VEILIGHEIDSCOORDINATIE
- A6. ENERGIE EN PRESTATIEREGELING
- A7. OPMETING

##### B. OPBOUW

- B1. GRONDWERKEN
- B2. FUNDERINGEN
- B3. KELDERWANDEN EN KELDERMETSSELWERK
- B4. VLOERPLAAT KELDER
- B5. GEWAPEND BETON EN STAAL
- B6. RIOLERING
- B7. OPGAAND TRADITIONEEL METSELWERK
- B8. GEVELBEKLEDINGEN
- B9. SPOUWISOLATIE
- B10. LATEIEN BOVEN RAMEN EN DEUREN
- B11. RAAM- EN DEURDORPELS
- B12. ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN
- B13. DAKCONSTRUCTIE
- B14. DAKISOLATIE
- B15. REGENAFVOER
- B16. BUITENSCHRIJNWERK
- B17. AKOESTISCHE ISOLATIE

##### C. BESCHRIJVING PRIVATE GEDEELTEN

- C1. TECHNIEKEN PRIVAAT GEDEELTE
- C2. AFWERKING PRIVAAT GEDEELTE
- C3. BUITENAANLEG PRIVAAT GEDEELTE

##### D. BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

- D1. TECHNIEKEN GEMEENSCHAP
- D2. AFWERKING GEMEENSCHAP
- D3. BUITENAANLEG GEMEENSCHAP

## E. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- E1. PLANNEN / MATERIALEN
- E2. WIJZIGINGEN
- E3. KEUZE VAN LEVERANCIERS / ONDERAANNEMERS
- E4. UITVOERING VAN WERKEN DOOR DERDEN
- E5. VEILIGHEID
- E6. UITVOERINGSTERMIJN
- E7. OPLEVERING EN SCHOONMAAK
- E8. ONDERHOUD EN GEBRUIK
- E9. BETALING

**A. ALGEMENE BEPALINGEN** Deze algemene bepalingen zijn van toepassing op de aanneming voor zover in het bijzonder bestek of in het contract hiervan niet wordt afgeweken. De in onderhavige overeenkomst genoemde bouwheer/promotor betreft de rechtspersoon met name 2construct BVBA, Woudstraat 3 bus 6, 3600 Genk. De aanneming heeft betrekking op het bouwen van 10 luxe-appartementen en 2 penthouses, 14 ondergrondse parkeerplaatsen en 12 kelderbergingen.

**A1. VOORBEREIDENDE WERKEN** A1.1 INRICHTING BOUWPLAATS

Het inrichten van de werf gebeurt op kosten van de bouwheer/promotor. Deze zorgt voor alle nodige vergunningen voor het opstellen van het materieel op het openbaar terrein, de nodige veiligheidsmaatregelen en aanduidingen alsook voor de opruiming ervan.

A1.2 BORINGEN EN GRONDONDERZOEK

De bouwheer/promotor zal voor de aanvang der werken tijdig en op eigen kosten een diepsondering en bodemonderzoek I.F.V. grondverzet laten uitvoeren. De bouwheer/promotor wordt gehouden het terrein te kennen alvorens de verkoopprijs van het goed te bepalen. Er worden geen verrekeringen toegepast voor eventuele onvoorziene terreinmoeilijkheden.

A1.3 AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De bouwheer/promotor plaatst op eigen kosten een voorlopige en doeltreffende afsluiting rondom de bouwplaats overeenstemmend met de voorschriften van de terzake bevoegde overheid. Deze omheining wordt opgericht om te voorkomen dat derden de bouwplaats zouden betreden. De omheining zal voor voorbijgangers een veilige doorgang waarborgen. Na het beëindigen van de werken wordt deze voorlopige afsluiting op kosten van de bouwheer/promotor afgebroken. De toegang tot de werf zal verboden worden aan al wie vreemd is met de werken. Dit zal vermeld worden op een paneel bij de ingang van de werf.

A1.4 MATERIALEN

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste kwaliteit, vrij van gebreken van welke aard dan ook. De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor om door geval van overmacht, op verzoek van architecten en/of studiebureau of ingevolge bepalingen opgelegd door een bevoegde overheid bepaalde materialen beschreven in dit lastenboek te vervangen door andere gelijkwaardige. Indien op verzoek van een koper bepaalde materialen vervangen worden, zal dit aanleiding geven tot prijsverrekening. De bouwheer/promotor zorgt er desgevallend voor dat de prijsverrekening geleverd wordt vóór de uitvoering van de betrokken post.

A1.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voorlopige aansluitingen: De voorlopige aansluitingen op water- en elektriciteitsdistributie zijn ten laste van de bouwheer/promotor evenals de meterhuur en het verbruik ten behoeve van de werken.

Herstelkosten: Wanneer tijdens de bouwwerken schade zou berokkend worden aan de bestaande openbare leidingen voor gas, elektriciteit, telefoon, waterleiding of riolering, dan zal dit op kosten van de bouwheer/promotor worden hersteld.

Definitieve aansluitingen: De koper geeft aan de bouwheer/promotor volmacht voor de aanleg en aansluiting op alle nutsvoorzieningen: water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon, kabeldistributie. De kosten voor de eventuele uitbreidingen van het distributienet, het plaatsen van wachtbuizen en leidingen tot in de tellerlokalen, het plaatsen van de meters, het openstellen van de meters, de plaatsing van een drukverhogingsinstallatie (indien onvoldoende waterdruk aanwezig is), ... zijn ten laste van de kopers . De netto kosten worden verhoogd met 10% coördinatiekosten voor de bouwheer/promotor.

Brandvoorzorgsmaatregelen: De kosten verbonden aan de plaatsing van een brandblusinstallatie zijn voorzien in de aankoopprijs.

Keuringen: De keuringen van water, gas en elektriciteit zijn voorzien door de bouwheer/promotor.

#### A1.6 OPRUIMINGSWERKEN

De bouwheer/promotor is verplicht:

- de werken tijdens de uitvoering te onderhouden;
- puin en afval te verwijderen, zelfs indien het van voorbehouden werken voortkomt;
- die delen van het project die voorlopig opgeleverd zijn steeds toegankelijk en proper te houden;
- het terrein van het gebouw in orde brengen met opruiming van voorlopige loodsen en dempen van voorlopige putten en sleuven. In één woord: alles in orde te brengen voor de oplevering van de werken.

#### A1.7 STAAT VAN BEVINDING

De bouwheer/promotor zorgt vóór de aanvang der werken voor het opmaken van de nodige staten van bevinding van aanpalende panden. Eventuele schade aan aanpalende gebouwen ingevolge de uitgevoerde werken zijn ten laste van de bouwheer/promotor.

#### A1.8 ZETTINGEN VAN HET GEBOUW

Krimp- en/of zettingsscheuren ingevolge normale zettingen van het gebouw of aan de overgang tussen twee verschillende materialen geven geen aanleiding tot het uitstellen van betalingen. Het betreft hier een verschijnsel inherent aan de aard van dergelijke gebouwen en derhalve niet valt onder de aansprakelijkheid van de bouwheer/promotor.

#### A1.9 HERSTELLEN VAN WEGENIS

Het herstellen van stoepen en wegenis in de oorspronkelijke toestand zijn ten laste van de bouwheer/promotor.

### A2. VERZEKERINGEN & WAARBORGEN A2.1 VERZEKERINGEN

Door de onderschrijving van onderhavig contract bevestigt de bouwheer/promotor de nodige en vereiste verzekering te hebben afgesloten. De verzekeringspolis zal vanaf aanvang der werken tot aan de voorlopige oplevering voor het gehele project alle mogelijke risico's dekken. Vanaf de voorlopige oplevering zal het goed verzekerd zijn door een blokpolis waarvan de kosten verdeeld worden onder de eigenaars. De eigenaars/bewoners dienen zelf een verzekering voor de inboedel af te sluiten.

## A2.2 WAARBORGEN

De bouwheer/promotor zal bij de wet verplichte bank- en afwerkingsgaranties stellen.

- A3. ALGEMEENHEDEN Alle uit te voeren werken zullen toegewezen worden aan bekwaam vakpersoneel. De bouwheer/promotor zal de plaatselijke reglementen en bouwvoorschriften strikt volgen. Het gebouw dient daarenboven uitgevoerd te worden volgens de regels der kunst. Alle taken welke door de plaatselijke verordeningen zouden geheven worden m.b.t. de oprichting van het gebouw vallen ten laste van de bouwheer/promotor.
- A4. ARCHITECT EN STABILITEIT De plannen zijn opgemaakt door LINEA architectuur & stendbouw uit Maasmechelen. De stabiliteitsstudie wordt opgemaakt door V2S BVBA uit Genk. De opdrachten van architect en studiebureel zijn volledig. De erelonen worden voldaan door de bouwheer/promotor. Alle wijzigingen in de plannen of de uitvoering ervan dienen de goedkeuring te dragen van de architect. Aanpassingen die invloed hebben op de stabiliteit van het gebouw dienen eveneens door het studiebureel goedgekeurd te worden.
- A5. VEILIGHEIDSCOORDINATIE De veiligheidscoördinatie wordt uitgevoerd door Envicas BVBA, erkend veiligheidscoördinator. De erelonen hiervoor worden voldaan door de bouwheer/promotor.
- A6. ENERGIE- EN PRESTATIEREGELING Het project voldoet aan de huidige EPB eisen. Hiervoor werd een erkend verslaggever aangesteld, Envicas BVBA. De erelonen hiervoor worden voldaan door de bouwheer/promotor. In de verdere beschrijving zal het exacte type en dikte van thermische isolatie niet benoemd worden aangezien dit het gevolg is van de EPB studie. Er zal voldaan worden aan alle geldende normen wat betreft isolatie en ventilatie.
- A7. OPMETING De tabel van 10.000sten wordt te goeder trouw door de notaris opgesteld. Voor de vaststelling van de verkoopprijs van de appartementen worden de bruto-oppervlakten van de lokalen in acht genomen. De kelderbergingen worden afzonderlijk verkocht. De terrassen en tuinen worden apart verrekend. De autostaanplaatsen worden afzonderlijk verkocht. De keuze van de autostaanplaatsen wordt bepaald bij het ondertekenen van de verkoopsovereenkomst.

## B. OPBOUW

- B1. GRONDWERKEN De grondwerken worden machinaal uitgevoerd met uitzondering van maatuitgravingen zoals funderingsvoeten en -sleuven, ondergravingen, uitsparingen voor riolering e.d.m. Alle funderingen zullen aangezet worden op vaste, draagkrachtige grond. De bouwheer/promotor heeft voorafgaandelijk een diepsondering laten uitvoeren: de resultaten hiervan werden vooraf aan het studiebureel, dat belast is met de stabiliteitsstudie, overhandigd. Dimensies van funderingen, beton, staal en bewapening worden bepaald door het studiebureel. Riolen, putten, onderzoekskamers e.d.m. worden steeds op draagkrachtige grond geplaatst. In de aanneming zijn begrepen: alle graafwerken, stutwerk, beschoeiingen, drainage en bronbemaling, grondverzet en alle werken die nodig zijn om schade aan aanpalende gebouwen in het algemeen te voorkomen. De aanvulling rondom het gebouw wordt uitgevoerd met ter plaatse genomen grond ervan uitgaande dat deze van goede kwaliteit is.
- B2. FUNDERINGEN De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton of funderingsbeton: dimensies en samenstelling zijn volgens de gegevens van het studiebureel.

- B3. KELDERWANDEN EN KELDERMETSSELWERK** De buitenmuren van de kelder en de keermuren aan de afrit worden uitgevoerd in waterdicht gewapend beton: dimensies en samenstelling volgens de gegevens van het studiebureel. De waterdichtheid van de kuip is gewaarborgd door de uitvoerder. De binnenmuren in de kelder worden uitgevoerd in standaard betonblokken, hol of vol, naargelang de richtlijnen van het studiebureel. Deze worden achter de hand gevoegd. Op het metselwerk kunnen ingevolge weersinvloeden uitbloeiingen voorkomen. Eventueel kunnen, indien de ingenieur dit nodig acht, binnenmuren in gewapend beton uitgevoerd worden. Doorvoeren door keldermuren worden waterdicht afgewerkt. Alle brandwerende doorvoeren zullen uitgevoerd worden conform de adviezen van de brandweer.
- B4. VLOERPLAAT KELDER** De vloerplaat in de kelder wordt uitgevoerd in gewapend en gepolierd industrieel beton met voldoende draagkracht en volgens de gegevens van het studiebureel. Mogelijk ontstaan er kleurverschillen, fijne scheurtjes en onvolkomenheden van het oppervlak. Deze zijn inherent aan dit type vloer en brengen de stabiliteit noch de waterdichtheid in het gedrang.
- B5. GEWAPEND BETON EN STAAL** Alle dimensies van funderingen, balken en kolommen in staal en/of beton zullen bepaald worden door stabiliteitsingenieurs. De vloerplaten worden uitgevoerd in holle welfsels en/of breedplaatvloeren: dimensies en wapening volgens de gegevens van de stabiliteitsingenieurs. De trappen worden uitgevoerd in gewapend beton of metaal volgens de richtlijnen van het verslag van de brandweer.
- B6. RIOLERING** Alle leidingen worden uitgevoerd in benor-gekeurde PVC-buizen en hulpstukken (volgens de NBN T42 norm) met aangepaste diameter. De inhoud van de regenwaterputten is aangepast aan de geldende normen. Het regenwater en sanitair afvalwater is gescheiden en voorzien van de nodige controleputten met reukafsluiter. Alle deksels in doorritten zijn aangepast aan het doorgaand verkeer.
- B7. OPGAAND TRADITIONEEL METSELWERK**
- Binnenmuren:** Dragende binnenmuren worden opgetrokken in gebakken snelbouwstenen of betonblokken of kalkzandsteen met een dikte van 14 cm of 19 cm volgens de gegevens van het studiebureel. Het studiebureel bepaalt welke muren worden gemetseld met blokken met een hoge drukweerstand. Mogelijk bepaalt het studiebureel dat bepaalde binnenmuren in gewapend beton zullen opgetrokken worden. Niet-dragende binnenmuren in het appartement worden opgetrokken in snelbouwstenen van 9 cm dik.
- Gevels:** De gevels worden uitgevoerd als spouwmuur bestaande uit: een dragend binnenspouwblad, gevelisolatie, luchtspouw en buitenspouwblad. Het buitenspouwblad wordt uitgevoerd als traditioneel metselwerk in een handvorm- of strengpersgevelsteen volgens de keuze van de architect.
- Voegwerken:** Het gevelmetselwerk wordt gevoegd, kleur volgens keuze van de architect.
- Waterkering:** Het metselwerk is voorzien van de nodige vochtwerende lagen onderaan de spouw, boven alle gevelopeningen en verder daar waar de constructie en de waterdichtheid het vereist.
- B8. GEVELBEKLEDINGEN** Andere gevelbekledingen dan deze in baksteenmetselwerk worden gekozen door de architect en de bouwheer/promotor en zijn in overeenstemming met de gegevens op de goedgekeurde plannen. De gevels bestaan hoofdzakelijk uit gevelsteen en terrassen in beton. Architect en bouwheer/promotor behouden zich het recht om gevelmaterialen te wijzigen mocht dit om esthetische of technische redenen nodig zijn.
- B9. SPOUWISOLATIE** De spouwisolatie wordt in de vereiste dikte voorzien zodat voldaan wordt aan de EPB studie. Hiermee voldoet het geheel aan de geldende isolatienorm.

- B10. LATEIEN BOVEN RAMEN EN DEUREN Lateien boven ramen en deuren worden uitgevoerd in gewapend beton of staal naargelang de gegevens van de stabiliteitsstudie. De nodige thermische onderbrekingen zijn voorzien om koude bruggen te vermijden.
- B11. RAAM- EN DEURDORPELS De raamdorpels worden uitgevoerd deels in aluminium, deels in natuursteen. Dorpels aan deuren en ramen van gelijkvloers die reiken tot de vloer worden uitgevoerd in geschuurd natuursteen. Over de volledige lengte van de natuursteen dorpels wordt aan de onderzijde een ingezaagde druiplijst voorzien. Deurdorpels worden voorzien van een opkant als waterkering.
- B12. ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN De rook- en verluchtungskanalen voor de verwarming en het ventilatiesysteem worden ofwel per appartement voorzien (met muur en/of dakdoorvoer) ofwel gegroepeerd voor meerdere appartementen (via een technische schacht met dakdoorvoer). De kanalen in de schacht worden uitgevoerd volgens studie, in geprefabriceerde beton-gekeurde elementen uit beton en/of in roestvrij staal. De verluchtungskanalen in een appartement worden in flexibele verluchtungsbus of pvc uitgevoerd.  
Er zijn geen verluchtungskanalen voor de droogkast voorzien. Indien de koper een droogkast plaatst dient deze van het type condensatiedroogkast te zijn. De keukens zullen uitgerust worden met dampkappen met recirculatie.
- B13. DAKCONSTRUCTIE Aangepast aan de bestemming zal de uitvoering gebeuren met kunststof, bitumineuze, pannen of leien dakbedekking. De verzoenbaarheid van de materialen zal hierbij bepalend zijn. De nodige waterkerende lagen in de aansluiting met opgaand metselwerk zijn voorzien. De helling wordt bekomen door het storten van een uitvullingsbeton op de draagvloer. De architect kiest in samenspraak met de bouwheer/promotor de dakbedekking die in overeenstemming zal zijn met de goedgekeurde plannen. Zij behouden zich het recht voor om de materialen te wijzigen indien dit om esthetische of technische redenen nodig zou blijken.
- B14. DAKISOLATIE De thermische isolatie voldoet aan de geldende isolatienorm en de brandvoorschriften. De dikte wordt voorzien volgens de EPB studie.
- B15. REGENAFVOER De afvoeren worden uitgevoerd in pvc of zink. Aantal en diameter van de afvoerbuizen worden berekend in functie van de dakoppervlakte.
- B16. BUITENSCHRIJNWERK Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in alu: de kleur wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bouwheer/promotor en zal in overeenstemming zijn met de goedgekeurde plannen. Er is dubbele isolerende beglazing met een K-waarde van 1,0 W/m<sup>2</sup>K voorzien. Elke ruimte is uitgerust met min.1 draaikip systeem of min. 1 schuifsysteem. De ontwerper heeft rekening gehouden met de mogelijkheid om alle ramen op een veilige manier te kunnen wassen. De aansluiting van ramen en deuren tegen het gevelmetselwerk wordt afgekit met een siliconenvoeg. Screens zijn niet standaard voorzien, tegen meerprijs kunnen elektrische voorzieningen aangebracht worden. Vliegaramen zijn niet standaard voorzien.
- B17. AKOESTISCHE ISOLATIE
- |          |  |
|----------|--|
| Vloeren: | Op de draagvloer wordt een akoestische vloerisolatie voorzien. Rondom tegen de muren worden isolerende randstroken voorzien.                                     |
| Wanden:  | Wanden tussen twee verschillende appartementen worden ontubbeld: in de spouw wordt een akoestische isolatielaag van minerale wol voorzien met een dikte van 3cm. |



## C. BESCHRIJVING PRIVATE GEDEELTEN

### C1. TECHNIEKEN PRIVAAT GEDEELTE C1.1 ELEKTRICITEIT

De juiste plaats van lichtpunten, stopcontacten, schakelaars en toestellen kan door de koper bepaald worden. In de appartementen welke nog niet verkocht zijn bij de uitvoering bepaald de bouwheer/promotor de plaatsen. De installatie wordt volledig in overeenstemming met de voorschriften van het technisch reglement A.R.E.I. uitgevoerd en gekeurd door een erkend controleorganisme.

De verlichtingspunten zijn aangesloten op een basis domoticasysteem met eventuele mogelijkheid tot uitbreiding mits supplement. De stopcontacten zijn voorzien van kinderbeveiliging. De kleur van de inbouwschakelaars en stopcontacten is wit. Alle lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien van een aarding. Volledige zekeringskast met alle nodige automatische zekeringen is voorzien in het appartement. Elk appartement heeft een afzonderlijke teller in het tellerlokaal in de kelder. In de kleinste slaapkamer van elk appartement wordt 1 data-aansluiting (voor pc) voorzien. De binnenpost videofoon wordt geïnstalleerd in de hal of de living van het appartement.

De installatie is zonder inbegrip van verlichtingstoestellen met uitzondering van het terras en de eventuele kelderberging. De koper heeft het recht om wijzigingen uit te voeren: deze dienen schriftelijk aangevraagd en bevestigd te worden vóór de aanvang van de elektriciteitswerken. Het plaatsen van inbouwspotjes wordt enkel toegestaan in verlaagde plafonds, om bouwtechnische redenen worden boringen in de draagvloeren niet toegestaan. Alle appartementen worden standaard 2-fasig aangesloten.

De voorzieningen per appartement zijn volgens onderstaande tabel:

	SC	LP	BP	V	AK	PF	TEL	TV	TH	DA
Living	5	2	2			1	1	1	1	1
Keuken werkstopcontacten	2	1	1		2					
Hall	1	1	2							
Berging	3	1	1		2					
WC		1	1							
Badkamer		1	1	1						
Terras incl. 1 armatuur	1	1	1							
Slaapkamers	2	1	1							1*
Berging in kelder (opbouw)	1	1	1							

LEGENDE:	
SC	stopcontacten
LP	lichtpunten
BP	aantal bedieningsplaatsen
V	elektrische voeding
AK	aparte kring (droogkast, vaatwas, wasmachine, kookpl.)
PF	parlefoon
TEL	leiding telefoon
TV	leiding (kabel)TV
TH	leiding thermostaat
DA	Data-aansluiting computer (*enkel in kleine slaapkamer)

### C1.2 SANITAIR

**Installatie:** De toevoerleiding vanaf de waterteller (in het tellerlokaal) tot aan de collector (in het appartement) wordt uitgevoerd in gegalvaniseerde stalen buis 1".  
De leidingen in het appartement worden uitgevoerd in buizen die opgebouwd zijn uit 3 lagen, type alpex (binnen- en buitenbuis bestaande uit vernet polyethyleen met een tussenlaag in aluminium). De afvoeren worden uitgevoerd in PVC benor-gekeurd. De leidingen zijn inbegrepen voor de voorziene sanitaire toestellen, keukenaanrecht en wasautomaat.

**Koud water:** De leidingen vertrekken vanaf de collector in de berging naar alle sanitaire toestellen, keukenaanrecht, vaatwasser en wasautomaat.

**Warm water:** De warmwatervoorziening gebeurt via de gaswandketel met ingebouwde doorstromer debiet 14L, dewelke ook instaat voor de verwarming van het appartement. Deze zorgt voor warm water aan het bad en/of douche, lavabo en keukenaanrecht

De werken worden uitgevoerd conform de huidige reglementering, de hygiënevoorschriften en andere geldende normen. De collector wordt open geplaatst zonder omkasting.

Het staat de koper vrij om toestellen van plaats te veranderen. Deze aanvraag dient te gebeuren vóór de aanvang van het plaatsen van de leidingen. De gevraagde wijzigingen dienen steeds schriftelijk aangevraagd en bevestigd te worden. De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor om bepaalde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren of hiervoor een meerprijs te vragen.

**Sanitaire toestellen:** Volgens keuze in de aangeduide toonzaal. Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor 1 bad of 1 douche, 1 lavabo, 1 wand WC, 1 handenwasser, 1 spoeltafel, 1 wasmachine en 1 vaatwasmachine. Enkel de plaatsing van deze toestellen is inbegrepen. Een buitenkraan en/of uitgietsbak met warm- en koudwaterkraan worden niet standaard voorzien maar kunnen als optie genomen worden.

### C1.3 CENTRALE VERWARMING

**Installatie:** Er wordt voor elk appartement een afzonderlijke installatie voorzien. De verwarming gebeurt op aardgas. De ketel is van het type gesloten gaswandketel. De koper meldt dat de gaswandketel met doorstromer voldoet of dat deze vervangen dient te worden, tegen meerprijs, door een boiler, bvb. voor een regendouche. Deze wijziging dient schriftelijk aangevraagd en bevestigd te worden.

Te bekomen binnentemperatuur bij een buitentemperatuur van -10°C:

- living = 22°C,
- slaapkamers+hall = 18°C,
- keuken = 22°C,
- badkamer = 24°C.

Er wordt een transmissieberekening gemaakt door de installateur.

De gaswandketel heeft volgende kenmerken:

- milieuvriendelijkheid/veiligheid,
- geïntegreerde roestvrij stalen plaatwarmtewisselaar,
- groot warm water comfort,
- 14 l/min aan 55°,
- atmosferische brander, kamertemperatuur gestuurde regeling.

De toevoerleidingen voor gas van uit het tellerlokaal is voorzien in staal 1". De collector van de verwarming wordt geplaatst in de nabijheid van de ketel zonder omkasting. Alle leidingen in de appartementen worden uitgevoerd in buizen die opgebouwd zijn uit 3 lagen, type alplex (binnen- en buitenbuis bestaan uit vernet polyethyleen met een tussenlaag in aluminium).

Voor de regeling van de verwarming is een programmeerbare klokthermostaat voorzien, geplaatst in de living. De verwarmingstoestellen zijn voorzien van thermostatische kranen.

Verwarmingstoestellen: convectoren van het type Linea Plus met muuraansluiting, kleur standaard wit. De koper kan de convectoren verplaatsen of vervangen door andere decoratieve toestellen: hiermee gaat een prijswijziging gepaard. Indien gewenst kan de koper opteren voor vloerverwarming (mits meerprijs).

Gasaansluiting: aansluitingen voor een gasvuur en/of gashaard kunnen als optie aangeboden worden. De koper deelt dit tijdig (reeds tijdens de ruwbouwfase) mee aan de bouwheer/promotor en deze zal een prijsofferte opmaken. Omwille van technische redenen kunnen niet alle appartementen uitgerust worden met een gashaard.

#### C1.4 VENTILATIE

Er wordt gewerkt met ventilatiesysteem D, dit wil zeggen een mechanisch ventilatiesysteem met warmterecuperatie, waarbij zowel de aanvoer als de afvoer van lucht mechanisch gebeuren.

Voor de droogkast wordt geen aparte luchtschouw voorzien. De koper voorziet in een condensatiedroogkast.

Voor de dampkap wordt geen aparte luchtschouw voorzien. De koper voorziet een recirculatiedampkap.

#### C1.5 KOELING

Standaard is er geen airco of koeling voorzien. Indien de koper het wenst kan onderzocht worden of de plaatsing van een airco mogelijk is (dit is afhankelijk van de plaats van het appartement en het stadium van de bouwwerken).

## C2. AFWERKING PRIVAAT GEDEELTE C2.1 PLEISTERWERKEN

Alle muren en plafonds in de appartementen worden bepleisterd of afgewerkt met gipskartonplaten. Alle hoeken worden versterkt met gegalvaniseerde hoekprofielen. Dagkanten van ramen en buitendeuren worden ook bepleisterd. Voordat men met de pleisterwerken begint, worden alle openingen tussen schrijnwerk en buitenmuren opgevuld met isolatie. De kelderberging wordt niet bepleisterd, de muren worden opgevoegd.

## C2.2 CHAPEWERKEN

Over de volledige oppervlakte van het appartement wordt een zwevende, gewapende chape geplaatst. De dikte wordt bepaald in functie van de totale vloerdikte en de chape wordt geplaatst op -15 mm t.o.v. het afgewerkte vloerpeil (niveau deurdorpel). De vloerbekleding kan dus max. 12 mm dik zijn. Voor andere vloertypes dient dit besproken te worden vóór het plaatsen van de chape.

## C2.3 VLOEREN EN PLINTEN

Vloeren en plinten: volgens keuze in de aangeduide toonzaal  
Laminaat, parket en plinten: volgens keuze in de aangeduide toonzaal

Als basis voor de plaatsing is het verlijmen van niet-gerectificeerde tegels in rechtverband 30x30 tot 45x45 voorzien in de verkoopprijs. Voor het plaatsen van natuursteen, het plaatsen van tegels in grotere/kleinere formaten, het plaatsen van gerectificeerde tegels, mozaïektegels, bijzondere legwijzen, kleurevoegsel, enz. wordt een meerprijs aangerekend.

Houten vloeren worden geplaatst na volledige droging van de chape.  
Voor andere houten vloeren dan laminaatparket word voor de plaatsing een meerprijs aangerekend.

Vloeren van inloepdouches kunnen niet in tegelwerk worden uitgevoerd.

## C2.4 WANDTEGELS

Wandtegels: volgens keuze in de aangeduide toonzaal

Als basis voor de plaatsing is het verlijmen van niet-gerectificeerde tegels 20x20 tot 30x60 in recht verband voorzien in de verkoopprijs, en dit in de zone boven de douche- of badkuip tot aan het plafond.  
Voor het plaatsen van natuursteen, het plaatsen van tegels in grotere/kleinere formaten, het plaatsen van gerectificeerde tegels, mozaïektegels, bijzondere verbanden, verschillende kleuren, sierboord, kleurevoegsel, enz. wordt een meerprijs aangerekend.

## C2.5 VENSTERSTABLETTEN

De venstertabletten zijn voorzien in volkern 13 mm dik, kleur wordt bepaald door de bouwheer/promotor, 3 cm uitspringend t.o.v. het pleisterwerk.

## C2.6 VERLAAGDE PLAFONDS

Valse plafonds in gipskarton worden voorzien enkel waar nodig voor het wegwerken van leidingen. De bergingen worden voorzien van demonteerbare verlaagde plafonds.

## C2.7 BINNENDEUREN

Volgens keuze in de aangeduide toonzaal.

Het schilderen en/of vernissen van de deuren valt ten laste van de koper.

De inkomdeur van het appartement heeft een RF ½ h en voldoet aan de voorwaarden van het advies van de brandweer. De deur is voorzien van een combinatiecilinder. De deur wordt aan de zijde van de gemeenschappelijke hal geschilderd: de kleur wordt bepaald door de architect. Plaatsing van de deuren is inbegrepen in de toonzaalprijs.

## C2.8 KEUKEN

Volgens keuze in de aangeduide toonzaal.

Plaatsing van de keuken is inbegrepen in de toonzaalprijs.

Voor de dampkap wordt geen afvoerkanaal voorzien: verplicht gebruik van een recirculatie dampkap.

## C2.9 SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de private delen van de appartementen.

## C2.10 BUDGET VOOR AFWERKING

In functie van de bruto oppervlakte van het aangekochte appartement (exclusief terras) is er in de verkoopprijs een bedrag voorzien voor de aankoop van:

- vloeren, plinten en wandtegels,
- binnendeuren,
- sanitaire toestellen,
- keuken.

Dit bedrag wordt berekend op basis van de bruto oppervlakte van het appartement x 250,00 € per m<sup>2</sup> (btw inbegrepen).

Bij overschrijding van het budget wordt het verschil in rekening gebracht als meerwerken.

### C3. BUITENAANLEG PRIVAAT GEDEELTE C3.1 TERRASSEN

De terrassen worden in functie van de betonstudie uitgevoerd: ofwel als prefab terrassen met een vloer in uitgewassen beton; ofwel als ter plaatse gestorte terrassen met terrastegels op regelbare kunststof voetsteunen.  
De leuningen zijn in gelaagd glas en/of staal roestwerend behandeld. Type en kleur worden door de architect bepaald.

## D. BESCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### D1. TECHNIEKEN GEMEENSCHAP D1.1 ELEKTRICITEIT

De gemeenschappelijke delen van het gebouw zijn volledig uitgerust met armaturen, lampen en permanente noodverlichting conform de voorschriften van de brandweer. Er is een tijdschakelaar voorzien in iedere trapzaal en inkom, alsook in de gemeenschappelijke gangen en doorritten van en naar de garages.

Er is een buitenpost videofonie voorzien aan elke gemeenschappelijke inkomdeur.

De individuele en gemeenschappelijke elektriciteitstellers staan in de kelder in het tellerlokaal elektriciteit

### D1.2 SANITAIR

De individuele watertellers staan in de kelder in het tellerlokaal water/gas.

### D1.3 VERWARMING

De individuele gastermeters staan in de kelder in het tellerlokaal water/gas.

### D1.4 MAATREGELEN TEGEN BRAND

Het gebouw voldoet aan de voorwaarden vermeld in het verslag van de brandweer behorend bij de bouwvergunning. Alle opgelegde maatregelen m.b.t. de compartimentering en de plaatsing van brandwerende deuren, rookkoepels, noodverlichting, pictogrammen worden in acht genomen bij de uitvoering. Voertuigen met LPG worden niet toegelaten in de parkeergarage. De kostprijs voor het leveren en plaatsen van een brandblusinstallatie en -apparaten, indien deze opgelegd worden door de brandweer, zijn voorzien in de verkoopprijs (zie art.A1.5).

### D2. AFWERKING GEMEENSCHAP D2.1 INKOMHAL

De vloer van de inkomhal is afgewerkt met tegels en plinten in natuursteen.

Brievenbusgeheel met buitenpost voor de videfooninstallatie wordt geplaatst aan de inkomdeur of in de inkomhal.

### D2.2 TRAPPEN EN GANGEN

De trappen en bordessen worden in beton of staal uitgevoerd. De trapleuning bestaat uit staal roestwerend behandeld en geschilderd.

De gemeenschappelijke gangen (vanaf het gelijkvloers) worden afgewerkt met tegels en plinten in natuursteen.

### D2.3 SCHILDERWERK

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van gemeenschappelijke hal in éénzelfde kleur geschilderd. Gemeenschappelijke ruimten als hal en trappenhuis worden geschilderd volgens de richtlijnen van de architect. Parkeergarage en kelders worden niet geschilderd.

### D2.4 LIFTEN

De lift wordt geplaatst volgens de geldende normen en gekeurd door een erkend keuringsorganisatie. Bij de installatie van de lift is een telefoonaansluiting voorzien: deze wordt bij de voorlopige oplevering overgedragen aan de gemeenschap. Het schilderen van de buitenzijde van de liftdeuren is ten laste van de bouwheer/promotor.

### D2.5 GARAGEPOORT

De toegang tot de gemeenschappelijke garage gebeurt via een geautomatiseerde sectionale poort, zowel met een sleutelcontact als op afstand bedienbaar. Per appartement worden er 2 zenders geleverd.

### D2.6 GEMEENSCHAPPELIJKE KELDER / GARAGE

De vloeren in de kelders en parkeergarage zijn in gewapend en gepolierd industrieel beton (zie artikel B4).

## D3. BUITENAANLEG GEMEENSCHAP D3.1. BINNENGEBIED

Het binnengebied wordt deels verhard uitgevoerd, deels niet verhard, bvb.groen. De patio's en de afscheidingen naar de omliggende burens worden afgescheiden door hagen. Dit alles volgens de plannen van de buitenaanleg en in overeenstemming met de goedgekeurde plannen.

## E. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

E1. PLANNEN / MATERIALEN De plannen die de bouwheer/promotor aan de koper overhandigt dienen als basis voor de gegevens voorkomend in de notariële aktes en het opmaken van de verkoopovereenkomsten.

De tekeningen worden door de architect te goeder trouw opgesteld. Alle op de tekeningen of in de beschrijving opgenomen maten zijn indicatief. Verschillen tot 5% t.o.v. de opgegeven maten of oppervlakten worden als toelaatbaar beschouwd. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of supplement te eisen.

Eventuele aanduiding van inrichtingen en aankledingen (zoals sanitaire toestellen, kasten, meubilair, verlichting, raamdecoratie, ...) op de plannen en/of presentatietekeningen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven van het 'mogelijke' eindresultaat. Deze elementen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

De bouwheer/promotor behoudt zich het recht voor om aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van praktische uitvoerbaarheid door te voeren. Dit kan in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen in het lastenboek of om beschreven materialen in samenspraak met de architect te vervangen door gelijkwaardige materialen.

De koper wordt verondersteld voor het ondertekenen van de koopovereenkomst en de notariële akte de uitvoeringsplannen na te kijken en te vergelijken met de in de onderhandelingsfase overhandigde tekeningen. De plannen liggen ter inzage op het verkoopkantoor.

De verkoopovereenkomst, de plannen en onderhavig verkoop lastenboek vullen elkaar aan. Ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.

**E2. WIJZIGINGEN** Wanneer een koper wijzigingen wenst aan te brengen, zal hij de bouwheer/promotor hiervan tijdig in kennis stellen. Deze laatste zal hiervoor een prijsverrekening opmaken. Alle wijzigingen dienen schriftelijk door de koper bevestigd te worden alvorens ze worden opgenomen in de uitvoering .

Wanneer de door de koper gevraagde wijzigingen van ingrijpende aard zijn, kan dit gevolg hebben voor de uitvoeringstermijn. Het staat de bouwheer/promotor vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De koper kan geen wijzigingen bedingen m.b.t. de gemeenschappelijke delen.

Volgorde der werken waarmee de koper rekening dient te houden bij het verzoek tot wijzigingen:

- ruwbouw,
- buitenschrijnwerk,
- keuze van de keuken,
- elektriciteit,
- sanitair (leidingen en toestellen),
- verwarming,
- vloer en tegelwerken,
- binnenschrijnwerk.

**E3. KEUZE VAN LEVERANCIERS / ONDERAANNEMERS** Voor het oprichten van het gebouw is door de bouwheer/promotor een algemene aannemer gekozen. Deze is op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen, onderhandelt hij rechtstreeks met de aannemer en rekent de eventuele meerwerken rechtstreeks met hem af. De promotor neemt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid.

**E4. UITVOERING VAN WERKEN DOOR DERDEN** De koper verplicht zich ertoe om alle te kiezen materialen af te nemen bij de leveranciers aangeduid door de bouwheer/promotor. Uitvoering van werken door derden is niet toegestaan.

**E5. VEILIGHEID** Indien de koper de werf wenst te bezoeken zal hij dit tijdig aanvragen bij de projectleider. Het is hem niet toegestaan om zonder begeleiding de werf te betreden. Het betreden van de werf gebeurt steeds op eigen verantwoordelijkheid en voor eigen risico



- E6. UITVOERINGSTERMIJN Behoudens andere bepalingen in de verkoopsovereenkomst zijn de opgegeven uitvoeringstermijnen slechts indicatief en benaderend. De uitvoeringstermijn zal verlengd worden in functie van het aantal weerverletdagen (dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C en/of meer dan 2 uur regen/etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60km/h). Bovendien kan de bouwheer/promotor niet aansprakelijk gesteld worden voor gevallen van overmacht zoals natuurrampen, brand, stakingen, overlijden, faillissement ...
- E7. OPLEVERING EN SCHOONMAAK Minimaal 2 weken vóór de oplevering worden de kopers op de hoogte gebracht van de datum en tijdstip van de oplevering.
- De bouwheer/promotor levert de appartementen borstelschoon af. Alle afval, vuil en puin zal geruimd te zijn. De voorlopige oplevering vindt plaats tussen de bouwheer, de aannemer en de koper. De eigenaar ontvangt na afrekening en oplevering de sleutels: dan pas kunnen decoratiewerken of verhuis plaatsvinden. Alle meerwerken en kosten van nutsvoorzieningen worden vóór de voorlopige oplevering afgerekend. Uitvoeren van decoratieve werken, bemeubelen (zelfs deels) of ingebruikname gelden als aanvaarding van de voorlopige oplevering. De definitieve oplevering vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering en is automatisch aanvaard voor beide partijen, behalve wanneer er binnen de 30 dagen voor het verstrijken van de termijn van definitieve oplevering een aangetekend schrijven met opmerkingen gericht wordt aan de verkoper.
- Privatieve delen kunnen individueel opgeleverd worden.
- Krimp- en zettingsverschijnselen: door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen kunnen door o.a. droging en zetting van de materialen, voornamelijk bij aansluitnaden, scheurtjes ontstaan. De bouwheer kan voor dergelijke krimpscheuren niet aansprakelijk worden gesteld. Deze krimpscheuren kunnen bij onderhoud van het appartement worden gedicht met behulp van hiervoor aangepaste, flexibele materialen.
- E8. ONDERHOUD EN GEBRUIK Onmiddellijk na de oplevering zal er in het appartement mogelijk nog bouwvocht aanwezig zijn. Hierdoor is het noodzakelijk het appartement voldoende te ventileren en te verwarmen.
- Het appartement zal door de koper zelf nog goed gepoetst moeten worden en eventueel nog aanwezige cementsluis op de betegelde delen zal nog moeten verwijderd worden. Natuursteen en parket dienen door de koper op een correcte wijze gevoed en onderhouden te worden. Hiervoor zijn geschikte producten in de handel verkrijgbaar. De koper zal zelf bij de keuze van de afwerkingsmaterialen de onderhoudsvorschriften opvragen en zorgvuldig naleven. Dit is voor eigen verantwoording en kan nooit verhaald worden op de bouwheer/promotor.
- Indien blijkt dat schade aan het gebouw of onderdelen ervan is veroorzaakt ingevolge verkeerd gebruik, gebrekkig of verkeerd onderhoud, dan kan de bouwheer/promotor hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld en zullen de normale garanties vervallen.
- E9. BETALING
- E9.1. GRONDPRIJS
- Bij het verlijden van de akte dient de prijs van de grondaandelen betaald te worden.
- E9.2. CONSTRUCTIEWAARDE
- De constructiewaarde, zijnde de totale kostprijs verminderd met de grondwaarde, dient betaald te worden volgens schijven, zie verkoopsovereenkomst. Bij betaling van elke schijf dient ook de daarop verschuldigde btw voldaan te worden. Na afrekening van werken in meer of min wordt de sleutel overhandigd.

E9.3 NOTARISKOSTEN

De registratierechten alsook de erelonen voor de notaris zullen bij het verlijden van de akte door de koper aan de notaris betaald worden.

Opgemaakt op datum:

VOOR AKKOORD,

DE BOUWHEER / PROMOTOR

VOOR AKKOORD,

DE KOPER