

COMMERCIEEL LASTENBOEK

Appartementen Singellaan te 3545 HALEN

INHOUD

1. RUWBOUWWERKEN

- 1.1. Afbraakwerken
- 1.2. Grond- en funderingswerken
- 1.3. Riolering
- 1.4. Bouwwerken in beton
- 1.5. Bouwwerken in staal
- 1.6. Metselwerk
- 1.7. Dorpels in gevel
- 1.8. Betonbalkons
- 1.9. Isolatie

2. DAKWERKEN

- 2.1. Hellende daken
- 2.2. Platte daken
- 2.3. Regenwaterafvoeren

3. BUITENSCHRIJNWERK

- 3.1. Ramen en deuren
- 3.2. Leuningen

4. BINNENSCHRIJNWERK

- 4.1. Binnendeuren
- 4.2. Inkomdeuren appartementen
- 4.3. Gemeenschappelijke deuren
- 4.4. Borstweringen en trapeuningen

5. PLEISTERWERKEN

6. VLOER- EN TEGELWERKEN

- 6.1. Gemeenschappelijke delen
- 6.2. Appartementen
- 6.3. Terrassen en balkons

7. KEUKEN

8. SANITAIRE INSTALLATIE

- 8.1. Tellers
- 8.2. Leidingen
- 8.3. Gemeenschappelijke delen
- 8.4. Appartementen

9. VERWARMING

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- 10.1. Algemeenheden
- 10.2. Leidingen
- 10.3. Schakelaars en stopcontacten
- 10.4. Verlichtingstoestellen
- 10.5. Speciale technieken
- 10.6. Voorzieningen per appartement

11. SCHILDERWERKEN

12. BRIEVENBUSSEN

13. TUIN- EN WEGENISAANLEG

14. VEILIGHEID

15. ALGEMENE VOORWAARDEN

- 15.1. Algemeen
- 15.2. Plannen
- 15.3. Erelonen architect, ingenieur en veiligheidscoördinator
- 15.4. Veiligheidscoördinator en technische studies
- 15.5. Nutsvoorzieningen
- 15.6. Taksen en belastingen
- 15.7. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen
- 15.8. Wijzigingen en andere werken
- 15.9. Toegang tot de werf
- 15.10. Zetting van het gebouw
- 15.11. Verzekering en risico, overdracht
- 15.12. Tienjarige aansprakelijkheid
- 15.13. Oplevering
- 15.14. Betalingen
- 15.15. Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs
- 15.16. In bezitneming

16. SLOTBEPALING

- 1. RUWBOUWWERKEN**
- 1.1. Afbraakwerken**
De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.
- 1.2. Grond- en funderingswerken**
- De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.
 - De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur. Hij zorgt voor de berekening van de belasting van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonkwaliteit.
- 1.3. Riolering**
- De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.
 - De plaats van de riolering wordt op het bouwplan ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaats en secties zullen door de aannemer ter plaatse bepaald worden op basis van een technische studie.
- 1.4. Bouwwerken in beton**
- De ruwbouwstructuur in gewapende beton wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de ingenieur.
 - De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening voldoen aan de Belgische norm ter zake.
 - De gemeenschappelijke trappen worden ook in beton uitgevoerd omwille van stabiliteit bij brand.
- 1.5. Bouwwerken in staal**
De berekeningen, het ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage gebeuren conform de wetgeving, voorschriften normen ter zake en stabiliteitsstudie.
- 1.6. Metselwerk**
- De buitengevels worden opgebouwd met een geïsoleerde spouwconstructie.
 - Gevelsteen volgens plan stedenbouwkundige vergunning. De kleur, vorm en voeg volgens de goedkeuring van de architect.
 - De binnenmuren van al de appartementen, behoudens andere aanduiding, worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk of cellenbetonblokken. Waar geen metselwerk mogelijk is, worden lichte wanden uitgevoerd d.m.v. gipsplaten op een structuur.
- 1.7. Dorpels in gevel**
De dorpels van de ramen worden uitgevoerd in natuursteen (blauwe steen) of aluminium in dezelfde kleur als de ramen, de dorpels van de deuren in natuursteen (blauwe steen).
- 1.8. Betonbalkons**
De balkons worden uitgevoerd in een gewapend beton of gelijkwaardig overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de ingenieur.
- 1.9. Isolatie**
- De volledige constructie voldoet aan de nieuwste EPB-norm inzake energieprestatie.
 - In de scheidingswanden tussen de appartementen onderling, en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen wordt akoestische isolatieplaat van rotswol of gelijkwaardig geplaatst.
 - De vloeren van het gelijkvloers worden voorzien van thermische isolatie overeenkomstig EPB-regelgeving.
- 2. DAKWERKEN**
- 2.1. Hellende daken**
- Het timmerwerk van de hellende daken is in hout.
 - Het dak wordt uitgevoerd met een onderdak in platen of folie, tengellaten en panlatten geïsoleerd met isolatiedekens in glas- of rotswol, doorlopend op de zoldering overeenkomstig EPB-regelgeving.
 - De dakbedekking bestaat uit pannen, waarvan het type en kleur bepaald wordt door de architect.
 - De dakvlakramen zijn voorzien van dubbele beglazing. De goten zijn uitgevoerd in zink.
- 2.2. Platte daken**
- Niet van toepassing.
- 2.3. Regenwaterafvoeren**
Afvoeren worden uitgevoerd in PVC-buizen en ingewerkt in de spouw
- 3. BUITENSCHRIJNWERK**
- 3.1. Ramen en deuren**
Het buitenschrijnwerk, ramen en deuren, wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, kleur volgens keuze van de architect. De gebruikte profielen zijn van allereerste kwaliteit en garanderen een perfecte dichtheid voor water en lucht. Alle buitenschrijnwerk wordt voorzien van klaar, dubbele isolerende beglazing. Aan de binnenzijde worden dagkanten bepleisterd. Alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten.
- 3.2. Leuningen**
De leuning van de terrassen en balkons zijn in metaal, model en type volgens keuze architect. De leuning of handgrepen van de trappen in metaal of hout, model en type volgens keuze architect.
- 4. BINNENSCHRIJNWERK**
- 4.1. Binnendeuren**
- De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.
 - Het budget dat voor de binnendeuren is voorzien, bedraagt 200 €/stuk (excl. BTW). In deze prijs is begrepen: de deur, de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.
- 4.2. Inkomdeuren appartementen**
- De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften, te schilderen aan de binnenzijde.
 - De buitenzijde van de deur, zijde van het publieke deel, wordt geschilderd in een kleur die door de architect wordt bepaald.
- 4.3. Gemeenschappelijke deuren**
Alle deuren die zich in de gemene delen bevinden zijn deuren volgens de brandweereisen.
- 4.4. Borstweringen en trapleuning**
Borstweringen en trapleuning worden uitgevoerd in gemoffeld staal of hout.

5. PLEISTERWERKEN

- Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met bepleistering afgewerkt, verstevigd d.m.v. hoekbeschermers op uitspringende hoeken.
- De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden mee bepleisterd.
- In de gemeenschappelijke fietsenberging/tellerlokaal wordt geen pleisterwerk voorzien. De wanden worden in zichtbaar blijvend metselwerk uitgevoerd.
- Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.
- Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen om ofwel een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken

6. VLOER- EN TEGELWERKEN

6.1. Gemeenschappelijke delen

- Trappen in beton worden bekleed met granito of keramische tegels.
- Alle overige vloeren worden uitgevoerd in granito of keramische tegels met aangepaste plinten.
- Onder de inkomdeuren van de appartementen wordt een dorpel geplaatst die aansluit bij de bevoering van de traphal.

6.2. Appartementen

- De vloeren op het gelijkvloers worden voorzien van thermische isolatie overeenkomstig de EPB-regelgeving.
- De vloeren van de verdiepingen worden voorzien van een akoestische isolatielaag.
- De keuze van de vloer-, wandtegels en plinten dient te geschieden in de toonzaal van Wijckmans Bouwmaterialen, Zwartenhoekstraat 1 te HAM. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type. Alle vloertegels worden geplaatst op cementchape. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst.
- Voor de keuze van de vloer, wandtegels en plinten zijn volgende budgetten voorzien (particuliere handelswaarde, excl. BTW):
 - *Vloertegels*
Budget vloertegel zonder plaatsing : 25 € /m². De plaatsing is inbegrepen voor zover het gekozen formaat van de tegel tussen de 30/30 cm en 50/50 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatroon e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.
 - *Plinten*
Budget: 7 €/lm. Daar waar stenen vloeren zijn voorzien worden bijpassende stenen plinten voorzien (behalve daar waar andere wandbekledingen dit overbodig maken: keuken, wandtegels,...)
 - *Wandtegels badkamer* :
Budget voor wandtegel zonder plaatsing 25 € /m².
Deze tegels worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden aan het bad. De opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed, eventuele schuine kanten (plafonds) niet. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst. Er wordt 6 m² voorzien voor een bad en 5 m² voor een douche. De plaatsing van de wandtegels is inbegrepen in de aankoop van het appartement. De tegels hebben afmetingen tussen 400 cm² en 1800 cm² per tegel. Voor afwijkende maten, uitvoeringsmethoden, decoratieve elementen (friezen, mozaïek,...), e.d. kan er een supplement gevraagd worden.
 - *Wandtegels keuken*
Budget: 15 €/m². De tussenruimte tussen onder- en bovenkasten wordt

uitgevoerd in faience. Er wordt 1,5 m² voorzien. De plaatsing is inbegrepen in de aankoop van het appartement voor zover de tegels een afmeting van 15/15 cm hebben. Voor afwijking kan er een supplement gevraagd worden.

6.2. Terrassen en balkons

- De terrasvloeren worden uitgevoerd in bankirai.
- De leuning, in gemoffeld staal, staat op een hoogte van één meter.

7. KEUKEN

- De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Van de keuken zal een detailplan worden opgemaakt door de keukenleverancier KREDO KEUKENDESIGN Heusden-Zolder.
- De keukens worden uitgerust met het standaardmeubel van KREDO, model LISA/EDDA en standaardgrepen met volgende toestellen:
 - Spoelbak. Zanussi SKI 100 X met mengkraan Zanussi ZMU 59 X
 - Telescopische dampkap 60 cm Zanussi ZHP615W
 - Keramische kookplaat Zanussi ZVT 64X
 - Conventionele oven Zanussi ZOB341X
 - Integreerbare koelkast Zanussi ZBA6160A
- Voorzien budget (particuliere handelswaarde excl. BTW): ± 4.000 € .
- Wijzigingen van type, uitvoering,... kunnen een meerprijs met zich meebrengen en worden verrekend aan de koper.

8. SANITAIRE INSTALLATIE

8.1. Tellers

De individuele tellers van de appartementen worden geplaatst in de gemeenschappelijke berging, volgens de bepalingen van de maatschappij voor watervoorziening. De aansluiting van de teller valt ten laste van de koper.

8.2. Leidingen

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor een basisopstelling van toestellen. Ook de leidingen voor de spoeltafel en de aansluitmogelijkheden voor wasmachine zijn voorzien.

8.3. Gemeenschappelijke delen

Er wordt een kraan voorzien voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

8.4. Appartementen

De aanduidingen op plannen zijn provisorisch en kunnen afwijken van hetgeen voorzien is. De sanitaire installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcepieerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. De standaardtoestellen en het meubilair (in optie) dat voorzien worden, zijn wit van kleur. Badkamermeubel-leverancier is KREDO. Andere badkamerstoestellen komen van de installateur sanitair.

Voorziede toestellen en budget volgens voorstel KREDO (in optie) :

- model KREDO melamine
- greep naar keuze
- werkblad kunststof 4 cm, kleur naar keuze
- korpus : kleur naar keuze
- plint : hangend
- lavabo Alape EW3 wit
- lavabokraan DOECO SANILINE 202
- Voorzien budget (particuliere handelswaarde excl. BTW): ± 1.500 € (zie toonboek KREDO).

voorzien te stellen en budget volgens installateur sanitair

- WC-hangend : sanbloc WC-element met frontbediening, Fims Wandklozet Wit, Dubbele WC-zit met inox schamieren, samba bedieningsplaat uit kunststof 2-toetsen.
- Indien voorzien : handwasbakje Fims 40 cm met atlanta toiletkraan met vast bek
- Ligbad fims newform akryl 170x75 cm wit met poten, automatische badafloop, eurosmart eengr. Mengkraan B/D M/garnituur chroom

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

9. VERWARMING

- Er wordt gewerkt volgens een concept met individuele verwarming op aardgas met een condenserende gaswandketel, compleet met ingebouwde regelapparatuur en met productie van sanitaire warmte.
- De ketel is aangesloten op de gasteller. De werken worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van toepassing voor de aansluitingen op het gasnet. De aannemer levert een positieve keuring af.
- De aansluitingskosten op het net, wat de gasdistributie betreft, zijn ten laste van de toekomstige eigenaar.
- De regeling in de leefruimte gebeurt d.m.v. een modulerende kamerthermostaat VAILLANT VRT40 zonder klok.
- De radiatoren : kleur standaard wit , type paneelradiatoren in staalplaat.
- De warmteverdeling per kamer is berekend bij een buitentemperatuur van - 10 °C.
 - Woonkamer en keuken: 22°C.
 - Badkamer: 24°C.
 - Slaapkamers / bureau: 18°C.
 - Inkom / circulatiezone: 18° C.
 - Wc's – berging: geen eisen.

10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

10.1. Algemeenheden

- De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de netwerkbeheerder voor elektriciteit. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.
- De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in het meterlokaal.
- De nodige elektriciteit voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller die zich in het meterlokaal bevindt. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten. De kosten van het gemeenschappelijk elektrisch verbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij betreffende elektriciteit en verrekend door de syndicus.

10.2. Leidingen

- Alle leidingen worden ingeslepen in de muur of vloer geplaatst.
- In de appartementen wordt een zekeringskast geplaatst met automatische zekeringen.

10.3. Schakelaars en stopcontacten

De lichtschaakelaars worden geplaatst op 110 cm hoogte, de stopcontacten op 30 cm hoogte;

behalve in bijzondere gevallen (keukentablet, badkamertablet).

10.4. Verlichtingstoestellen

Buiten

Aan de inkomdeur wordt een geautomatiseerd buiten verlichtingsarmatuur geplaatst.

Binnen

Enkel in de gemeenschappelijke delen zijn verlichtingsarmaturen voorzien (met minuterie)

De noodverlichting wordt geplaatst conform de voorschriften van de brandweer.

10.5. Speciale technieken

- Parlefoon
In elk appartement wordt een parlofooninstallatie aangebracht.
Ter hoogte van de buiten inkomdeur is een klavier voorzien met bellen. De buitendeur is uitgerust met een elektrisch slot en kan vanuit het appartement ontgrendeld worden.
- Telefoon
Ten behoeve van de aansluiting op het openbare telefoonnet is een telefoonstopcontact voorzien in de woonkamer.
- Radio en TV- distributie
Ten behoeve van de aansluiting op het openbare TV- distributienet, is een distributiecontact voorzien in de woonkamer.

10.6. Voorzieningen per appartement

Elk appartement is voorzien van een parlofoon met deuropener, verbonden met de respectievelijke inkomdeuren op gelijkvloers. Aan de toegangsdeur van het appartement is een beldrukknop voorzien.

Per appartement wordt er een individuele teller voorzien en een private zekeringskast. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Er worden geen verlichtingstoestellen voorzien in de private delen.

De meters (tellers) worden gegroepeerd geplaatst in het gemeenschappelijke meterlokaal. De zekeringskasten worden in de appartementen geplaatst.

Per appartement wordt min. volgende voorzien :

- Inkomhal
 - 2 schakelaars.
 - 1 lichtpunt.
 - 1 stopcontact.
 - belknop buiten appartement.
- WC:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
- Berging:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 1 stopcontact
 - 3 stopcontacten : droogkast / wasmachine / ketel.
- Living:
 - 2 of 3 schakelaars.
 - 2 lichtpunten.
 - 6 stopcontacten.
 - 3 wachtleidingen : tv / tel / data.
 - Thermostaat.
 - Parlofoon.

- Keuken:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 4 stopcontacten.
 - 5 stopcontacten toestellen : vuur / oven / dampkap / koelkast / vaatwas.
- Badkamer:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 2 stopcontacten.
 - 1 voeding licht in meubel of op muur
- Slaapkamers:
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 3 stopcontacten. (kleine slaapkamer : 2 stopcontacten)
- Bureauhoek (indien aanwezig):
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 3 stopcontacten.
 - 2 wachtleidingen : tel / data.
- Dressing (indien aanwezig):
 - 1 schakelaar.
 - 1 lichtpunt.
 - 1 stopcontact.
- Nachthal (indien aanwezig):
 - 1 of 2 schakelaars.
 - 1 lichtpunt.

11. SCHILDERWERKEN

- Er worden geen schilderwerken uitgevoerd in de kelder/garages/fietsenberging.
- In de privé-delen zijn geen schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de voor de schilderwerken dienen er door de koper voorzien te worden.

12. BRIEVENBUSSEN

Brievenbussen worden voorzien conform de vereisten van de Post.

13. TUIN- EN WEGENISAANLEG

- De wegenis en parkeerplaatsen worden verhard met betonklinkers en/of grasdallen.
- Niet-privatieve gedeeltes die niet verhard zijn, worden aangeplant met streekeigen beplanting.

14. VEILIGHEID

- De gemene delen worden voorzien van een brandhaspel en/of brandblusapparaten, noodverlichting en een rookluik bovenaan traphal.
- Alle voorzieningen worden aangebracht conform het verslag van de brandweer.

15. ALGEMENE VOORWAARDEN

15.1. Algemeen

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, kwaliteitsvolle materialen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

15.2. Plannen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd worden, 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 steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als 'circa' maten.

De secties en plaatsing van kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De plaatsen van alle aan- en afvoeren zijn bepaald door de verkoper en vastgelegd in het appartement. Ze kunnen niet gewijzigd worden. Zo zijn de toevoer van water, afvoer van vuilwater en faecaliën, alle elektriciteitspunten en de daarbij horende installaties (centraal bord, telefoonansluitingen,...), aanvoer van verse lucht en de afvoer van de dampkap,... vastgelegd in het appartement. De keuzes van materialen dienen hiermee rekening te houden.

15.3. Erelonen architect, ingenieur en veiligheidscoördinator

De erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door kopers, dus anderen dan de vermelde architect en ingenieur zijn ten laste van de koper.

15.4. Veiligheidscoördinator en technische 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 postinterventiedossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

Betreffende stabiliteit wordt de studie en toezicht uitgevoerd door een ingenieursbureau.

15.5. Nutsvoorzieningen

Het van buiten naar binnen leiden van alle nutsvoorzieningen vallen ten laste van de bouwheer. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruik- en /of abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, TV-distributie, internet, telefoon...) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers voor zijn appartement en elk voor zijn aandeel in de gemeenschap.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen, afhankelijk van de situatie en de reglementen van de lokale nutsmaatschappijen.

Indien er tijdens de winterperiode gevaar ontstaat dat de uitgevoerde werken, leidingen en installaties kunnen worden beschadigd door aanhoudende vorst, heeft de bouwheer het recht, na gunstig advies van de architect en op kosten van de kopers, alle bewarende maatregelen te treffen en desgevallend de verwarming, de watervoorziening en de elektriciteit in werking te stellen.

15.6. Taksen en belastingen

Gemeente-, provincie-, gewestelijke of andere lasten en taksen: de kopers bevinden zich in dezelfde positie als iemand die een particuliere woning bouwt.

15.7. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer 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 bouwheer 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 akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleur, enz. . . .

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegenen die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privaatieve delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer 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 afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz. . . .

De bouwheer is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

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

Alle in dit lastenboek vermelde eenheidsprijzen van de afwerking omvatten de kleinhandelswaarden van het materiaal, inclusief de plaatsing en exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder kleinhandelswaarde dient te worden verstaan de particuliere prijs.

15.8. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan onderhavig lastenboek, de plannen of de standaardvoorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorzien handeldswaarden valt, toch een supplementaire kost kan aangerekend worden. Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt. Wijzigingen op verzoek van de koper die het uitwendige van het gebouw of de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet toegestaan.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering en aanvaarding van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet werd op de hoogte gebracht. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren i.v.m. werken en/of leveranciers en onderaannemers mits toestemming van de bouwheer. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen mét toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 50% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico, het uitwerken van het concept en het project, alsook de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer betreffende organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvende lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt

worden op termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald na uitvoering.

15.9. Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaand akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

15.10. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen. Het is mogelijk dat er bij metselwerk wanden uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen. Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barstvorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen. De privaatieve delen worden niet geschilderd en/of behangen.

15.11. Verzekering en risico, overdracht

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR-polis af. De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's betreffende brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. . . . Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars vanaf de voorlopige oplevering overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en zij zal er de premies voor betalen vanaf de voorlopige oplevering.

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

De kopers zijn verplicht hun goed tegen brand te laten verzekeren.

15.12. 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 privaatieve 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, waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

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

15.13 Oplevering

Bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo van de aankoopssom evenals alle meerwerken hebben betaald. Door het uitvoeren van werken, versieringswerken of het betrekken van het appartement aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Veranderingen aan het concept en materiaalkeuze, die de werkzaamheden kunnen vertragen kunnen geen voorwerp uitmaken van enig verhaal op de bouwheer en kunnen in geen geval de voorlopige oplevering van de standaardaflevering uitstellen.

15.14. Betalingen

Tenzij anders overeengekomen in de koopovereenkomst zijn de volgende betalingen voorzien:

- Bij ondertekening van de verkoop: het voorschot: 5%
- Bij het vrijlijden van de akte:
 - Aan de notaris:
 - De registratie op de grond.
 - De notariskosten.
 - Aan de grondeigenaar/bouwheer :
 - De grondprijs, minus het reeds betaalde voorschot.
- Aan de bouwheer: de constructiewaarde van de uitgevoerde werken en de BTW op deze constructiewaarde en dit als volgt:
 - 10% na afwerking vloerplaat .
 - 15% na afwerking vloerplaat van het gelijkvloers
 - 15% na afwerking vloerplaat van de tweede verdieping
 - 10% na het beëindigen van de ruwbouwwerken zonder dak
 - 10% na afwerking van het dak
 - 10% na afwerking van de buitenschrijnwerkerij
 - 10% na plaatsing van de leidingen voor CV, elektriciteit en sanitair
 - 5 % na afwerking van bepleistering
 - 5% na afwerking van chape
 - 5 % na plaatsing toestellen centrale verwarming, sanitair en elektriciteit
 - 5% bij de voorlopige oplevering en vrijgave woonst
- Zo de koper de hierboven geschetste betalingswijzen niet naleeft binnen de 7 dagen na de vordering tot betaling, behoudt de verkoper zich het recht voor, de werken stil te leggen met een eenvoudig schrijven aan de koper toegestuurd, en alle nodige maatregelen van bewaring te treffen op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingen.
- Elke opvorderbare factuur waarvan het bedrag niet op de vervalddag werd vereffend, zal met een vaste en onverminderbare intrest, gelijk aan vijftien ten honderd per jaar op het verschuldigde bedrag worden verhoogd.

15.15. Kosten niet inbegrepen in de verkoopprijs

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten van registratie op de grondfracties.
- De notariskosten van de verkoopakte.
- De kosten van de basisakte.
- De BTW op de constructiewaarde van het privaat.
- Bouw- en overheidstaksen.
- Eventuele ander taksen, opgelegd door derden.
- De definitieve aansluitingskosten van water, elektriciteit, telefoon, kabel TV en riolering.
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privélokalen van de koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming of droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen en de uitvoering van de werken mogelijk te maken.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en poetsgerief.

- Optionele aanbiedingen van leveranciers, vermeld in het lastenboek.
- Meubilair aangeduid op de plannen ter informatie.
- Er zijn standaard geen vliegenramen of –deuren voorzien. Deze kunnen aangevraagd worden waarna een verkeningsvoorstel zal opgemaakt worden aan de koper.
- Verlichtingstoestellen in het appartement.

De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in ter zake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden apart verrekend.

15.16. In bezitneming

De afgewerkte appartementen zullen in ontvangst genomen worden door de koper in het bijzijn van de bouwheer.

Er zal een staat van bevinding worden opgemaakt, zodat eventuele opmerkingen genoteerd worden.

Vóór het overhandigen van de sleutels zal de koper de volledige verkoopprijs hebben betaald. Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

16. SLOTBEPALING

Dit commercieel lastenboek bevat 8 genummerde pagina's, bestaat uit hoofdstukken 1 t/m 16 en maakt integraal deel uit van de koopovereenkomst.

De alhier beschreven werken hebben voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper de bouwheer/verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld staat.

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

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de koper

Voor de bouwheer/verkoper