

PROJECT

COMMERCIEEL LASTENBOEK

De MolenVeste

OPGESTELD IN SAMENWERKING MET
ARCHITECTUUR BLOCKX

Inhoudsopgave

1	ALGEMEEN	5
1.1	INFORMATIE OVER DE LOCATIE	5
1.2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
1.3	DOEL VAN DIT LASTENBOEK.....	5
1.4	MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN.....	6
2	RUWBOUWWERKEN	7
2.1	WERFINRICHTING.....	7
2.2	AFBRAAKWERKEN	7
2.3	GROND- EN FUNDERINGSWERKEN	7
2.4	RIOLERING	7
2.5	RUWBOUWWERKEN	7
2.6	NIET DRAGENDE BINNENWANDEN	7
3	GEVELS	8
3.1	BUITENSPOUWBLAD	8
3.2	GEVELMATERIALEN	8
3.3	BUITENSCHRIJNWERK	8
3.4	DORPELS IN GEVEL	8
3.5	TERRASSEN EN BALKONS	8
4	DAKWERKEN	9
4.1	PLATTE DAKEN	9
4.2	GROENDAK.....	9
4.3	REGENWATERAFVOEREN	9
5	AKOESTISCHE EN THERMISCHE ISOLATIE.....	10
5.1	THERMISCHE ISOLATIE	10
5.2	AKOESTISCHE ISOLATIE	10
6	TECHNISCHE INSTALLATIES	11
6.1	LIFT	11
6.2	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	11
6.2.1	ALGEMEENHEDEN	11
6.2.2	AARDING	11
6.2.3	PRIMIAR DISTRIBUTIENET	11
6.2.4	ZEKERINGENKAST	12

6.2.5	SECUNDAIR DISTRIBUTIENET	12
6.2.6	ELEKTRISCHE UITRUSTING.....	12
6.2.7	PARLOFOON	12
6.2.8	TELEFOON	13
6.2.9	RADIO EN TV- DISTRIBUTIE	13
6.2.10	BASIS UITRUSTING PER APPARTEMENT	13
6.3	SANITAIRE INSTALLATIE	14
6.3.1	ALGEMEENHEDEN	14
6.3.2	AFVOERLEIDINGEN	14
6.3.3	TOEVOERLEIDINGEN	15
6.3.4	PRODUCTIE WARM WATER.....	15
6.3.5	BASISTOESTELLEN	15
6.4	VERWARMING	16
6.4.1	ALGEMEENHEDEN	16
6.4.2	CRITERIA.....	16
6.4.3	OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIE	16
6.5	VENTILATIE.....	16
6.5.1	INDIVIDUELE APPARTEMENTEN	16
6.5.2	GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES.....	17
7	AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	18
7.1	WAND EN PLAFONDAFWERKING	18
7.2	VLOERONDERBOUW	18
7.3	KERAMISCHE VLOER EN WANDAFWERKINGEN	18
7.4	HOUTEN VLOER EN WANDAFWERKINGEN	19
7.5	BINNENDEUREN	19
7.6	KEUKEN	20
7.7	BRIEVENBUS.....	20
8	AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	21
8.1	WAND EN PLAFONDAFWERKING	21
8.2	VERLICHTING.....	21
8.3	TUIN- EN WEGENISAANLEG	21
8.4	VEILIGHEID	21
9	ALGEMENE VOORWAARDEN	22

9.1	ALGEMEEN	22
9.2	PLANNEN	22
9.3	ERELONEN ARCHITECT, INGENIEUR EN VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR	22
9.4	VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR EN TECHNISCHE STUDIES.....	22
9.5	NUTSVOORZIENINGEN	23
9.6	TAKSEN EN BELASTINGEN	23
9.7	MATERIALEN EN MERKAANDUIDINGEN	23
9.8	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER	23
9.9	TOEGANG TOT DE WERF	24
9.10	ZETTING VAN HET GEBOUW	25
9.11	VERZEKERING EN RISICO, OVERDRACHT	25
9.12	TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID	25
9.13	OPLEVERING.....	26
9.14	BETALINGEN	26
9.15	KOSTEN NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS	27
9.16	OPLEVERING.....	28
9.17	SLOTBEPALING	28

1 ALGEMEEN

1.1 INFORMATIE OVER DE LOCATIE

Het project “De MolenVeste” wordt opgericht op een terrein gelegen aan de Noordervest te Scherpenheuvel. Dit op wandelafstand van de Onze-Lieve-Vrouw Basiliek.

1.2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het project “De MolenVeste” staat voor een combinatie van wonen en groen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan architectuur, lichtinval, comfort, rust en veiligheid. Het residentieel complex telt 53 nieuwbouwappartementen, elk met 1-2 of 3 slaapkamers.

Ook zijn er 3 commerciële ruimtes beschikbaar

In het gebouw zijn privatieve trappenkernen die bijdragen tot de privacy en geborgenheid van dit project. Ook zijn er liften voorzien.

De appartementen zijn allen voorzien van een aangenaam en ruim terras.

Er is een ruime binnentuin voorzien die toegankelijk is voor de bewoners. De tuin wordt aangelegd met onderhoudsvriendelijke beplanting en steenfruit.

Het volledige project wordt uitgewerkt door een weloverwogen keuze van voldoende isolatie, gezonde ventilatie en het toepassen van zonnepanelen. Het bijzondere aan deze appartementen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is, wordt deels uit groene energiebronnen gehaald. De extra investeringen in energiebesparende maatregelen en groene energie betalen zichzelf terug door een lage energiefactuur.

Autostaanplaatsen, garageboxen en een open fietsenstalling zijn met zorg ingeplant.

1.3 DOEL VAN DIT LASTENBOEK

Het lastenboek beschrijft de werkzaamheden en de materialen die worden aangewend voor de bouw en de afwerking van de gemeenschappelijke en de privatieve delen van de appartementsgebouwen.

Bepaalde prestaties die in dit lastenboek worden beschreven, zijn niet noodzakelijk van toepassing op alle appartementen en dienen gelezen te worden samen met het verkoopplan van elk individueel appartement.

1.4 MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN

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

2 RUWBOUWWERKEN

2.1 WERFINRICHTING

De werfinrichting, de afsluitingen en de veiligheidsvoorzieningen tijdens de constructiefase zijn begrepen in de verkoopprijs. De bouwheer heeft het recht om op de afsluiting publiciteit aan te brengen.

2.2 AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

2.3 GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

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

De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur.

2.4 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.

De plaats van de riolering wordt op het bouwplan ten indicatieve titel weergegeven. De juiste inplanting en secties worden door de architect uitgewerkt op basis van een technische studie.

2.5 RUWBOUWWERKEN

De ruwbouw is een gemengde structuur van gewapend beton, dragend metselwerk uit betonblokken, snelbouwsteen en/of silicaatsteen conform de stabiliteitsstudie van de ingenieur.

De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden opgegeven door de ingenieur stabiliteit.

Zowel de draagvloeren als de dakplaat worden uitgevoerd in beton, al dan niet deels geprefabriceerd.

2.6 NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken, gipswanden of panelen van cellenbeton of snelbouw. Waar nodig worden wanden met verhoogde vochtbestendigheid of brandweerstand voorzien.

3 GEVELS

3.1 BUITENSPOUWBLAD

De buitengevels worden opgebouwd met een geïsoleerde spouwconstructie. De aard en hoeveelheid van de isolatie in de spouw wordt bepaald aan de hand van de studie van de EPB verslaggever.

3.2 GEVELMATERIALEN

De gevelmaterialen worden gekozen in functie van de goedkeuring op de stedenbouwkundige vergunning.

3.3 BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en buitendeuren van de appartementen bestaan uit thermisch onderbroken gemoffelde of geanodiseerde aluminiumprofielen. Naargelang het geval gaat het om vaste, enkel opendraaiende, dubbel opendraaiende, draaikip- of schuifdeuren en –ramen volgens aanduiding op de verkoopplannen.

Het glaswerk wordt uitgevoerd in hoogrendementsglas met een verbeterde thermische isolatie (U- waarde max. $1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Zonnewering wordt enkel voorzien op aangeven van de ingenieur EPB in appartementen waar de kans op oververhitting bestaat volgens de EPB regelgeving.

Alle ramen die geopend kunnen worden, zijn voorzien van het vereiste beslag. Ramen op het gelijkvloers en op terrassen worden voorzien van inbraak vertragend beslag. De grepen bestaan uit inox of aluminium.

In functie van de geldende glasnorm wordt er voorzien in gelaagd en/of gehard glas.

3.4 DORPELS IN GEVEL

De dorpels van de ramen en deuren op het niveau van het maaiveld worden uitgevoerd in een blauwe steen of in architectonisch beton.

Op de overige locaties worden de dorpels uitgevoerd in aluminium in dezelfde kleur van het buitenschrijnwerk.

3.5 TERRASSEN EN BALKONS

Afhankelijk van het type terras wordt de terrasbekleding uitgevoerd met keramische of betontegels.

De borstwering wordt uitgevoerd in gemoffeld metaal of in glas en is 1,10m hoog.

4 DAKWERKEN

4.1 PLATTE DAKEN

De platte daken van het hoofddak worden in een lichte helling uitgevoerd met een damp scherm, isolatie en een bitumineuze afdichting of een afdichting in soepele kunststof.

Voor elke uitvoering levert de aannemer schriftelijk een 10-jarige waarborg af voor de volledige waterdichtheid van de dakbedekking. De werken zullen worden uitbesteed aan een aannemer dewelke erkend dakwerker is. De aannemer dient aangesloten te zijn bij de in zijn sector gekende verzekeringspolis die zich borg stelt voor de 10-jarige waarborg van volledige waterdichtheid van de dakbedekking.

Schoorstenen, afzuiginstallaties en ventilatiekokers voldoen aan de wettelijke normen en richtlijnen van de adviserende ingenieurs.

4.2 GROENDAK

Afhankelijk van de stedenbouwkundige voorwaarden wordt op het hoofddak een groendak voorzien.

4.3 REGENWATERAFVOEREN

De afvoeren worden uitgevoerd in kunststof en geïntegreerd in de verticale technische kokers van het gebouw.

De afvoer van het water van de balkons en de terrassen gebeurt via regenwaterspuwers of via de regenwaterafvoer van de daken.

5 AKOESTISCHE EN THERMISCHE ISOLATIE

5.1 THERMISCHE ISOLATIE

De thermische isolatie van het gebouw garandeert een gemiddelde thermische isolatiecoëfficiënt voor het gebouw (S) van minder dan of gelijk aan 31 en een coëfficiënt voor het gemiddelde primaire energieverbruik (E) van minder dan of gelijk aan 30.

De vloeren van het gelijkvloers worden geïsoleerd op basis van polyurethaanschuim (PUR) of gelijkwaardig.

Op het dak wordt een isolatiepakket voorzien van het type polyurethaanschuim (PUR) of gelijkwaardig.

Tussen het binnenspouwblad en de gevelbekleding wordt een thermische isolatie voorzien van het type polyurethaanschuim (PUR) of gelijkwaardig.

De dikte en het materiaal van alle isolaties wordt bepaald door de EPB- verslaggever, volgens de vooropgestelde S-peil en het E-peil.

Het warmteverlies wordt beperkt door de installatie van afzuigkappen in de keukens van het type "recirculatie met actieve koolstoffilter".

5.2 AKOESTISCHE ISOLATIE

In de scheidingswanden tussen de appartementen onderling, en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen wordt akoestische isolatie van minerale wol of gelijkwaardig geplaatst.

De vloeren van de verdiepingen worden voorzien van een akoestische isolatielaag. Tussen de vloerbedekking en de plinten wordt een elastische voeg geplaatst om de voortzetting van contactgeluid te vermijden.

De afsluitwanden van de technische kokers worden uitgevoerd in kalkzandsteen, gipsblokken, of cellenbeton. De technische kokers zijn akoestisch geïsoleerd.

6 TECHNISCHE INSTALLATIES

6.1 LIFT

Het appartementsgebouw beschikt over lift met een nuttig draagvermogen voor minimum 6 personen, één bedieningspaneel, leuning en een deurbreedte van 90 cm. Ze bedienen het gelijkvloers en alle verdiepingen.

De liften zijn uitgerust met lateraal opengaande schuifdeuren, die automatisch geopend worden bij een hindernis. De cabine wordt afgewerkt met decoratieve panelen, met geïntegreerde verlichting en vloerbekleding in hetzelfde materiaal als de vloer van de hal.

De nodige infrastructuur zal voorzien worden om gsm-modules in dienst te stellen ten einde dag- en nacht noodoproepen vanuit de liftkooien te kunnen uitvoeren en beantwoorden. De indienststelling van deze gsm-modules is ten laste van de mede-eigendom.

6.2 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

6.2.1 ALGEMEENHEDEN

De elektrische tellers van de appartementen worden geplaatst in het gemeenschappelijke tellerlokaal, volgens de bepalingen van de maatschappij.

Elk appartement wordt individueel van elektriciteit voorzien vanaf een teller 40 A monofase. De gemeenschappelijke delen: gebouw, parking en tuin, worden voorzien van een driefasige aansluiting 3x20A (400V+N) volgens beschikbaarheid netleverancier.

De elektriciteitsinstallatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI)" aangevuld met de voorschriften van de netwerkbeheerder. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het detailplan van de installatie, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort.

6.2.2 AARDING

De aarding bestaat uit een lus onder de fundering. In het gebouw zorgt een netwerk van geïsoleerde koperkabels voor de equipotentiaalverbindingen tussen de hoofdaardingslus en de hoofdleidingen, elektriciteitskasten en -uitrustingen.

6.2.3 PRIMAR DISTRIBUTIENET

Het primaire distributienet bestaat uit de verbindingen tussen de teller en de individuele en gemeenschappelijke elektriciteitskasten. De toevoerkolommen worden met kabels gerealiseerd. De kabels worden op kabelbruggen gelegd, in een geïsoleerd buizenet.

6.2.4 ZEKERINGENKAST

In elk appartement wordt een individuele elektriciteitskast geplaatst. De individuele elektriciteitskasten zijn muurkasten uitgerust met:

- een ingangsschakelaar met differentieel
- op elke droge kring een zekering
- op elke natte kring een zekering met differentieel

6.2.5 SECUNDAIR DISTRIBUTIENET

Het secundaire distributienet bestaat uit de verbindingen tussen de individuele elektriciteitskasten en de stopcontacten, lichtpunten en schakelaars.

De verbindingen tussen de elektriciteitskasten en lichtpunten of stopcontacten worden uitgevoerd met VOB-kabels in pvc-buizen. De buizen worden ingebouwd, behalve in de technische lokalen, bergingen waar ze zichtbaar blijven. Het zichtbare materiaal is over het algemeen van het type semi-hermetisch IP44.

6.2.6 ELEKTRISCHE UITRUSTING

Het aantal lichtpunten, drukknoppen en stopcontacten wordt voorzien overeenkomstig de hedendaagse behoeften.

De lichtpunten in de appartementen worden voorzien zonder armatuur en lamp. De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van armaturen volgens de keuze van de architect. Een aanwezigheidsdetectie met timerfunctie en/of automatische schakelaars wordt voorzien voor de gemeenschappelijke delen.

In de technische lokalen worden opbouw verlichtingstoestellen van het type TL voorzien, gestuurd door aanwezigheidsdetectoren en/of automatische schakelaars. Voor de buitenverlichting van de terrassen zijn armaturen voorzien volgens de keuze van de architect en een schakelaar in het appartement. In de gemeenschappelijke tuin worden de verlichtingsarmaturen gekozen door de architect en gestuurd via een astronomische klok.

Noodverlichting wordt geïnstalleerd overeenkomstig de geldende norm.

De lichtschakelaars worden geplaatst op 110 cm hoogte, de stopcontacten op 30 cm hoogte behalve in bijzondere gevallen (keukentablet, badkamertablet, ...).

6.2.7 PARLOFOON

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.

Ter hoogte van het inkomslot is een buitenpost voorzien met bellen. De buitendeur is uitgerust met een elektrische sluitplaat en kan vanuit het appartement ontgrendeld worden.

6.2.8 TELEFOON

Ten behoeve van de aansluiting op het openbare telefoonnet is een aansluiting voorzien in de berging van elk appartement. Afhankelijk van de keuze van de distributienetbeheerder zal dit worden uitgevoerd in glasvezel of koper.

6.2.9 RADIO EN TV- DISTRIBUTIE

Ten behoeve van de aansluiting op het openbare TV- distributienet is een aansluiting voorzien in de berging van elk appartement. Afhankelijk van de keuze van de distributienetbeheerder zal dit worden uitgevoerd in glasvezel of coax.

6.2.10 BASIS UITRUSTING PER APPARTEMENT

Per appartement wordt volgende basisuitrusting opgenomen:

- Inkomhal
 - 2 schakelaars
 - 1 lichtpunt
 - 1 stopcontact
 - belknop buiten appartement
- Toilet
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt
- Berging
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt boven de deur
 - 2 stopcontacten voor de ketel en telecommunicatie
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact wasmachine
- Living
 - 2 schakelaars
 - 2 lichtpunten
 - 6 stopcontacten
 - Aansluiting tv / data
 - Thermostaat
 - Parlofoon
- Keuken
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt
 - 4 stopcontacten boven het aanrecht
 - 5 stopcontacten toestellen : vuur / oven / dampkap / koelkast / vaatmachine
- Badkamer
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt
 - 2 stopcontacten
 - 1 voeding voor licht in meubel of op muur

- Slaapkamers
 - 1 schakelaar
 - 1 lichtpunt
 - Grote slaapkamer: 3 stopcontacten
 - Kleine slaapkamer: 2 stopcontacten
- Nachthal (indien aanwezig)
 - 1 of 2 schakelaars
 - 1 lichtpunt
- Terras
 - 1 lichtpunt
 - 1 stopcontact

6.3 SANITAIRE INSTALLATIE

6.3.1 ALGEMEENHEDEN

De individuele watertellers van de appartementen worden geplaatst in de gemeenschappelijke berging, volgens de bepalingen van de maatschappij.

De waterinstallatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

In de gemeenschappelijke berging van het gebouw is een spoelbak met een kraan voorzien voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes.

Er bestaat de mogelijkheid om naderhand in het appartement nog in een waterverzachter te voorzien.

6.3.2 AFVOERLEIDINGEN

Het afval- en regenwaterafvoersysteem wordt ontworpen en geïnstalleerd volgens de geldende voorschriften betreffende de afvoer van afval- en regenwater in gebouwen binnen het Vlaams Gewest. Volgens deze voorschriften moeten afval- en regenwater gescheiden worden afgevoerd.

Het afwateringssysteem in de gebouwen is van het type gescheiden stelsel. Het afvalwater van de bovenbouw wordt afgevoerd via gezamenlijke rioleringen met de nodige toezichtluiken. Het volledige rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in dikwandige PVC of PE, volgens de geldende berekeningsnormen.

De verticale afvoerleidingen en afwatering worden verlengd tot op het dak ten einde een goede ventilatie te garanderen.

Het regenwater wordt gecollecteerd in regenwaterputten. Het reservoir zorgt voor een vertraagde lozing met overstort en dient tevens voor de recuperatie van regenwater ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en/of het sproeien van de tuin.

6.3.3 TOEVOERLEIDINGEN

Alle warm- en koud waterleidingen zijn voorzien voor een basisopstelling van toestellen volgens de verkoopplannen. Naast de leidingen voor de lavabo's, douches en de spoeltafel, zijn ook aansluitmogelijkheden voor wasmachine en vaatmachine voorzien.

6.3.4 PRODUCTIE WARM WATER

Elk appartement wordt uitgerust ten behoeve van de verwarming en de productie van sanitair warm water.

6.3.5 BASISTOESTELLEN

Sanitaire toestellen worden standaard in een witte kleur voorzien. De plaatsing van de onderstaande toestellen en hun aansluitingen op warm en koud water zijn inbegrepen in de prijs. Het handwasbakje in de toiletruimte wordt niet aangesloten op warm water.

Onderstaande opsomming van sanitaire toestellen zijn voorzien, in zoverre ze voorkomen en opgenomen zijn op het verkoopplan. Het verkoopplan heeft voorrang op onderstaande beschrijving. Het aantal en de locatie wordt ook bepaald door het verkoopplan. Er worden geen sanitaire accessoires voorzien. Wijzigingen van toestellen die andere montagevoorschriften vereisen, kunnen meerprijzen veroorzaken.

Er is een handelswaarde opgenomen per appartement van € 5.000,00 inclusief 21%BTW voor de sanitaire toestellen.

6.3.5.1 *Meubel*

Eén wastafel (of twee volgens verkoopplan) in wit kunstmarmer blad geïntegreerd in het meubel, uitgerust met een sifon en een rozet met stop, beide in chroom, (open- en sluitsysteem geïntegreerd in de kraan).

Kastmeubel met één of twee lades.

Spiegel volgens de lengte van het meubel met geïntegreerde indirecte verlichting.

6.3.5.2 *Badkuip*

Van toepassing indien vermeld op verkoopplan.

Badkuip 80x180 cm (volgens verkoopplan) in wit acryl.

Een thermostatische mengkraan.

De badkuip is uitgerust met een sifon en een rozet met stop, beide in chroom, (open- en sluitsysteem geïntegreerd in de badkuip).

6.3.5.3 *Douche*

Van toepassing indien vermeld op verkoopplan.

Douchebak (volgens verkoopplan) in wit acryl.

De douchekuip is uitgerust met een sifon en een rozet in chroom.

Glazen douchewand met deur.

De aanduidingen op plannen zijn provisorisch en kunnen afwijken van hetgeen voorzien is.

6.3.5.4 Toilet

Wand toilet met een geïntegreerd reservoir.

Het toilet is van het type direct flush (3L/6L).

De bril is van het type met soft-close, het bedieningspaneel van het type met 2 toetsen.

6.3.5.5 Handwasbakje

Handwasbakje met kraangat en plug uitgerust met een sifon en een rozet met stop.

Een fonteinkraan is inbegrepen.

6.4 VERWARMING

6.4.1 ALGEMEENHEDEN

De verwarming zal met een toestel worden verwarmd.

De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

6.4.2 CRITERIA

De berekeningen worden uitgevoerd op basis van de geldende normen, een buitentemperatuur van -10°C met 90% relatieve vochtigheid. Onder deze omstandigheden worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- living 22°C
- keuken 22°C
- slaapkamers 20°C
- badkamers 24°C

6.4.3 OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIE

Elk appartement is voorzien van verwarming en de sanitair warm water. De toestellen worden geïnstalleerd in een afgesloten berging, in het toilet of in een nis in de inkom, gelokaliseerd in de nabijheid van de keuken.

De verwarming gebeurt bij middel van vloerverwarming.

6.5 VENTILATIE

6.5.1 INDIVIDUELE APPARTEMENTEN

De appartementen zijn voorzien van een individuele, vraag gestuurde ventilatie (type C+). De installatie is voorzien van een manuele "boostfunctie" door middel van een schakelaar in de berging. Deze "boostfunctie" kan onder meer gebruikt worden om het appartement 's nachts te verfrissen tijdens de zomermaanden.

Voordelen van dit systeem zijn de lage verwarmingskosten, de gunstige EPB-waarden en de minimale onderhoudskosten.

De ramen van de living en slaapkamers zijn voorzien van een afsluitbaar ventilatierooster met voldoende luchtdoorlaat.

De dampkappen in de keukens zijn gemotoriseerd en filteren op basis van recirculatie met actieve koolstof.

6.5.2 GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

De ventilatie van de teller lokalen (gas-, water- en elektriciteitstellers) gebeurt op natuurlijke wijze en is statisch. De ventilatie van de liften gebeurt op natuurlijke wijze en is eveneens statisch.

7 AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

7.1 WAND EN PLAFONDAFWERKING

Wanden (beton, metselwerk of verdiepingshoge panelen) en plafonds worden met een éénlaagse gipspleister of spuitpleister afgewerkt al naargelang de ondergrond. De afwerkingsgraad is conform de voorschriften WTCB TV199 en TV201 “normale afwerking”.

Wandafwerking in gipskarton wordt afgewerkt klaar voor de schilder.

Plaatselijk, ten behoeve van het ventilatiesysteem, worden verlaagde plafonds voorzien in gipskarton.

De dagkanten van de ramen en buitendeuren worden afgewerkt in pleisterwerk of gipskarton.

Schilderwerken in de privatieve ruimten zijn niet inbegrepen.

7.2 VLOERONDERBOUW

De vloerbekleding in de appartementen wordt aangebracht op een zwevende dekvloer die bestaat uit een uitvullaag (+/- 6 cm, type schuimbeton of gelijkwaardig), een akoestische isolatie (type Etafoam of gelijkwaardig) en een dekvloer van cementmortel. Voor wat betreft de appartementen van het gelijkvloers wordt de uitvullaag vervangen door een thermische isolatie met verbeterde isolatiewaarde.

7.3 KERAMISCHE VLOER EN WANDAFWERKINGEN

Een keramische vloerbetegeling is voorzien in de inkomhal, keuken, leefruimte, badkamer, toilet en berging. De plaatsing is gebaseerd op een tegelformaat tussen 30x30 cm en 45x45 cm met rechte voegverdeling en standaard grijze of witte cementvoeg. Voor afwijkende formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatroon en dergelijke kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Wandbetegeling is voorzien in de badkamer rond en onder het bad en rond de douche. De plaatsing is gebaseerd op een formaat muurtegels tussen 20x20 cm tot 20x40 cm met rechte voegverdeling en met een standaard witte of grijze cementvoeg. Voor afwijkende maten, uitvoeringsmethoden, decoratieve elementen (friezen, mozaïek,...) kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De handelswaarde vertegenwoordigt de prijs van de tegels zonder snijverlies. Bij een aangepaste keuze (groter formaat) bestaat de mogelijkheid dat er een aangepast snijverlies in rekening wordt gebracht.

De keuze van de vloertegels en afwerkingsmaterialen wordt gemaakt in een toonzaal aangeduid door de ontwikkelaar.

De voorziene handelswaarde van de vloertegels bedraagt 35,00 €/m² inclusief 21% BTW.
De voorziene handelswaarde van de plint bedraagt 8,00 €/lm, inclusief 21% BTW.
De voorziene handelswaarde van wandtegels bedraagt 25,00 €/m², inclusief 21 % BTW.

7.4 HOUTEN VLOER EN WANDAFWERKINGEN

De vloeren in de slaapkamers worden uitgevoerd met fineerparket, met schilderplinten in mdf met een hoogte van 6 à 7 cm. Het parket wordt op de dekvloer zwevend geplaatst. De parket wordt geplaatst na de oplevering. De plaatsingsdatum hiervan is sterk afhankelijk van een aantal factoren zoals de dikte van de onderliggende chapes, de vochtigheid van het klimaat binnen en buiten. De plaatsing kan dan ook enkel gebeuren na het vaststellen van een aanvaardbare vochtigheidsgraad van de chape.

De keuze van de parketafwerking en afwerkingsmaterialen wordt gemaakt in een toonzaal aangeduid door de ontwikkelaar.

De voorziene handelswaarde van het gelaagd parket bedraagt 30,00 €/m², inclusief BTW.
De voorziene handelswaarde van de massieve voorgelakte plint bedraagt 6,00 €/lm, inclusief BTW

7.5 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. De afmetingen van het deurblad is 83x211,5 cm.

De bladen van de binnendeuren van de woningen bestaan uit een kern uit spaanderplaat met rondom een massief houten kader, aan weerszijden bedekt met een voor geplamuurd paneel in houtvezel met een hoge densiteit, te schilderen. Het lijstwerk is vervaardigd uit multiplex of MDF, afgewerkt met deurlijsten, te schilderen. De scharnieren en deurkrukken zijn in roestvrij staal.

De deuren van de badkamer en het toilet zijn voorzien van een vrij/bezet slot. De overige deuren in het appartement zijn voorzien van een loopslot.

De toegangsdeuren van de appartementen zijn inbraak vertragend met meerpuntsluiting en aangepaste versterkte scharnieren. Deze deuren hebben een brandweerstand EI30 volgens de brandvoorschriften en conform de vereiste uitvoering volgens de BENOR classificatie. De kozijnen zijn van hout. Het geheel is geleverd aan de gemeenschappelijke zijde en voorzien van een spionoog.

De gemeenschappelijke inkomdeur en de privatieve deur zijn voorzien van cilinders in één zelfde sleutelplan (3 sleutels per appartement).

Handelswaarde binnendeuren : 300€/deur inclus 21% btw

7.6 KEUKEN

In de verkoopprijs van het appartement wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien met kasten-ensemble en een werkblad in laminaat of composiet. De opstelling van het keukenmeubilair op het verkoopplan is indicatief, er wordt hiervoor verwezen naar het keukenplan opgesteld door de keukenleverancier.

Volgende apparaten zijn standaard inbegrepen:

- Vitro keramische kookplaat
- Geïntegreerde vaatwasser
- Een oven of microgolfoven of combi-oven
- Combi koelkast met diepvries
- Geïntegreerde recirculatie dampkap met koolstoffilter
- Inox spoeltafel met 1+1/2 spoelbak
- Design ééngreepsmengkraan

De keuze van de uiteindelijke keuken en afwerkingsmaterialen wordt gemaakt in een toonzaal aangeduid door de ontwikkelaar.

De voorziene handelswaarde van de keuken:

- Appartement met 1 slaapkamer => 8.000 EUR incl BTW
- Appartement met 2 & 3 slaapkamers => 10.000 EUR incl BTW

7.7 BRIEVENBUS

Aan de inkomhal van elk gebouw wordt een geheel met brievenbussen geïnstalleerd overeenkomstig het plan en de beschrijving van de architect en conform de vereisten van bpost.

Voor ieder appartement wordt een brievenbus geïntegreerd in de inkomhal. Voor elke brievenbus worden 2 sleutels voorzien.

8 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

8.1 WAND EN PLAFONDAFWERKING

De vloerbekleding van de sassen, trappen en gemeenschappelijke inkomhallen op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen wordt uitgevoerd in een natuursteen of keramische tegel volgens de keuze van de architect. De plinten worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal.

De trappen en overlopen worden ofwel betegeld conform de vloerbekleding van de gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen ofwel uitgevoerd in prefab beton, volgens de uitvoeringsplannen van de architect.

De muren en plafonds worden bedekt met latex-acrylverf in een tint volgens de keuze van de architect. De leuningen en de handgrepen van de trappen zijn uitgevoerd in hout, gemoffeld metaal of inox.

8.2 VERLICHTING

Er wordt voorzien in decoratieve verlichting in de gemeenschappelijke delen volgens de keuze van de architect.

8.3 TUIN- EN WEGENISAANLEG

De inrichting van het binnenplein en omliggende infrastructuur wordt toevertrouwd aan de architect. Deze inrichting bestaat uit zones met beplanting, en circulatiezones. Het onderhoud moet worden uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen van de aannemer van de groenaanleg.

De wegenis en parkeerplaatsen worden voorzien in een berijdbare verharding of waterdoorlatende kiezels.

Niet-privatieve gedeeltes die niet verhard zijn, worden aangeplant met streekeigen beplanting.

8.4 VEILIGHEID

De gebouwen worden geconstrueerd overeenkomstig de vigerende wetgeving en conform de voorschriften van de brandweer. De gemene delen worden voorzien van een brandhaspels, brandblusapparaten, noodverlichting en een centraal systeem van brandmelders en detectoren. Ter plaatse van het trappenhuis worden automatisch openende rookevacuatiekoepels voorzien voor evacuatie van rookgassen in geval van brand teneinde een optimale brandveiligheid te garanderen.

Alle veiligheids pictogrammen worden voorzien.

In de appartementen wordt eveneens één rookdetector voorzien, zonder aangesloten te zijn op een centraal systeem.

9 ALGEMENE VOORWAARDEN

9.1 ALGEMEEN

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 werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan gekwalificeerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

9.2 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 ten gevolge 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.

De plaatsen van alle aan- en afvoeren zijn bepaald door de verkoper en vastgelegd in het appartement. Afhankelijk van de fasering der werken kunnen deze al dan niet gewijzigd worden. De afvoerroosters van luchtkanalen zijn vastgelegd in het appartement.

9.3 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.

9.4 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).

De studie en het toezicht betreffende stabiliteit wordt toevertrouwd aan een technisch ingenieursbureau.

9.5 NUTSVOORZIENINGEN

Het van buiten naar binnen leiden van alle nutsvoorzieningen valt ten laste van de bouwheer. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, 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 koper voor zijn appartement en elk voor zijn aandeel in de gemeenschap.

De koper zal op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor voldoen, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen, afhankelijk van de situatie en de reglementen van de lokale nutsmaatschappijen. Deze kosten worden geschat op € 2800,00 exclusief BTW.

Indien er tijdens een periode van vorst gevaar bestaat op beschadiging aan uitgevoerde werken en/of leidingen en installaties, heeft de bouwheer het recht, na gunstig advies van de architect en ten laste van de koper, alle bewarende maatregelen te treffen en desgevallend de verwarming, de watervoorziening en de elektriciteit in werking te stellen.

9.6 TAKSEN EN BELASTINGEN

Gemeente-, provincie-, gewestelijke of andere lasten en taksen zijn ten laste van de koper.

9.7 MATERIALEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. 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 privatieve 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... .

9.8 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

Elke wijziging aan de in dit bestek beschreven materialen, gaat gepaard met een aanvullende kost die de kosten dekt voor het beheer, de coördinatie en de administratie. Deze kost bedraagt 10% van de kosten voor de wijziging waarom de koper verzoekt. De bouwheer betaalt het verschil niet terug in het geval dat de prijs van het materiaal dat de koper kiest lager is dan die van het standaard materiaal vermeld in dit bestek.

De keuze van de te verwerken materialen kan worden gemaakt in een toonzaal aangeduid door de ontwikkelaar.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, de uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 50% van het aangegeven budget kunnen recupereren ter compensatie van het risico, het uitwerken van het concept en het project, alsook de winstderving. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer betreffende organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, rekening houdend met de werfplanning. De kosten van de gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de respectievelijke aannemers. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt. Verzoeken 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 zonder de schriftelijke toelating van de bouwheer.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvende lastenboek op vraag van de koper, 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 koper.

9.9 TOEGANG TOT DE WERF

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaand akkoord van de bouwheer en voor zover de koper begeleid wordt door 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.

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.

9.10 ZETTING VAN HET GEBOUW

Haarscheurtjes of scheuren kunnen zich gedurende de eerste jaren voordoen ten gevolge van krimp en kruip, en ten gevolge van een verschillend uitzettingsgedrag van verschillende materialen. Deze barsten zullen nooit de stabiliteit van het gebouw in gedrang brengen en zijn inherent aan de natuur van het gebouw.

Dit kan nooit een reden zijn tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect.

Tijdens de schilderwerken van de privatieve delen dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde scheurvorming te vermijden.

9.11 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 (Alle Bouwplaats Risico's)- 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 privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

De koper is verplicht hun goed tegen brand te laten verzekeren.

9.12 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 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, 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).

9.13 OPLEVERING

Bezemschoon met verwijdering van alle puin en afval. Voor het overhandigen van de sleutels zal de koper het saldo van de verkoopsom evenals de kosten van 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.

9.14 BETALINGEN

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

- Bij ondertekening van de verkoop: het voorschot: 5%
- Bij het verlijden van de akte:
 - Aan de notaris:
 - De registratie op de grond.
 - De notariskosten.
 - Aan de grondeigenaar:
 - De grondprijs, min het reeds betaalde voorschot.
- Aan de bouwheer: de constructiewaarde van de uitgevoerde werken en de BTW op deze constructiewaarde en dit als volgt:
- **1./ Poort en Schans (want geen derde verdieping)**
De uitgevoerde werken zullen aan de koper als volgt worden gefactureerd:

5% na de funderingswerken en boringen voor de geothermie;

5% na afwerking vloerplaten ondergrondse verdiepingen;

5% na afwerking betonplaat van het gelijkvloers;

15% na afwerking betonplaat van de eerste verdieping;

15% na afwerking betonplaat van de tweede verdieping;

10% na het beëindigen van de ruwbouwwerken zonder dak;

10% na het plaatsen van de dakbedekking;

10% na afwerking van het buitenschrijnwerk;

10% na plaatsing van de leidingen voor CV, elektriciteit en sanitair;

5% na afwerking van bepleistering en chape;

5% na plaatsing toestellen verwarming, sanitair en elektriciteit;

5% bij de voorlopige oplevering en vrijgave woonst.

2./ Veste

De uitgevoerde werken zullen aan de koper als volgt worden gefactureerd:

5% na de funderingswerken en boringen voor de geothermie;

5% na afwerking vloerplaten ondergrondse verdiepingen;

5% na afwerking betonplaat van het gelijkvloers;

15% na afwerking betonplaat van de eerste verdieping;

15% na afwerking betonplaat van de tweede verdieping;

15% na afwerking betonplaat van de derde verdieping;

5% na het beëindigen van de ruwbouwwerken zonder dak;

5% na het plaatsen van de dakbedekking;

5% na afwerking van het buitenschrijnwerk;

10% na plaatsing van de leidingen voor CV, elektriciteit en sanitair;

5% na afwerking van bepleistering en chape;

5% na plaatsing toestellen verwarming, sanitair en elektriciteit;

5% bij de voorlopige oplevering en vrijgave woonst.

-

- Een attest van uitvoering der werken, afgeleverd door de architect, wordt gehecht aan iedere factuur.
- Zo de koper de hierboven geschetste betalingsschijven 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 rechte en vorderingen.
- Elke opvorderbare factuur waarvan het bedrag niet op de vervaldag werd vereffend, zal met een vaste en onverminderbare intrest, gelijk aan tien ten honderd per jaar op het verschuldigde bedrag worden verhoogd.

9.15 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 privaatief.
- 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.
- Vliegenramen of –deuren.
- 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.

9.16 OPLEVERING

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 en eventuele opmerkingen worden genoteerd.

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

9.17 SLOTBEPALING

Dit commercieel lastenboek bevat 27 genummerde pagina's, bestaat uit hoofdstukken 1 tot en met 9 en maakt integraal deel uit van de koop.

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 en de bouwheer/verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De koper verklaart hierbij grondig kennis te hebben genomen van de artikels die in dit lastenboek zijn opgenomen.

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

Datum:

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de koper

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de bouwheer/verkoper