

PAL \ PROJECTS

VERKOOPSLASTENBOEK

“Pura Vida”

14 WOONEENHEDEN
WINTERSLAGSTRAAT 73-77 - GENK

INHOUDSTAFEL

I VOORSTELLING VAN HET PROJECTTEAM	5
I.1 STUDIEBUREAU'S	5
I.1.1 Opdrachtgever	5
I.1.2 Architect	5
I.1.3 Stabiliteitsingenieur	5
I.1.4 Technisch ingenieur en EPB verslaggever	5
I.1.5 Veiligheids- en gezondheidscoördinator	5
I.1.6 Sloopopvolgingsplan	5
I.1.7 Landmeter	5
I.2 AANNEMERS	5
I.2.1 Hoofdaannemer	5
I.2.2 Dakwerken	5
I.2.3 Buitenschrijnwerk	5
I.2.4 Liften	5
I.2.5 Metaalwerken	6
I.2.6 Vloerisolatie	6
I.2.7 Chappewerken	6
I.2.8 Pleisterwerken	6
I.2.9 Vloeren en plinten	6
I.2.10 Schilderwerken	6
I.2.11 Sanitair	6
I.2.12 Electra	6
I.2.13 Branddetectie	6
I.2.14 Binnendeuren	6
I.2.15 Keukens	6
I.2.16 Borstweringen	7
2 VOORSTELLING VAN HET PROJECT	7
2.1 LOCATIE	7
2.2 ALGEMENE BESCHRIJVING	7
2.3 TOEGANG	7
3 AFWERKING EN UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN	7
3.1 AFWERKING VAN DE VLOEREN EN WANDEN	7
3.1.1 Vloeren en plinten	7
3.1.2 Afwerking van de wanden	8
3.2 BINNENSCHRIJNWERK	8
3.2.1 Deuren	8
3.2.2 Venstertabletten	8
3.2.3 Raamdorpels	8
3.3 KEUKEN	8
3.4 SANITAIRE INSTALLATIES	8

3.5 VERWARMING.....	9
3.6 VENTILATIE.....	9
3.7 ELEKTRICITEIT.....	10
3.8 PRIVATIEVE TUINEN	11
3.9 BESTELLINGEN EN BESTELTIJDEN	11
4 AFWERKING EN UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	11
4.1 VLOEREN.....	11
4.2 WANDEN EN PLAFONDS.....	11
4.3 BINNENDEUREN	11
4.4 PERSONENLIFT.....	12
4.5 TOEGANGSCONTROLE EN SLEUTELPLAN	12
4.6 SCHRIJNWERK	12
4.7 VERWARMING.....	12
4.8 BEWEGWIJZERING	12
4.9 VUILNIS	12
4.10 GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN.....	12
5 FIETSENBERGING	12
5.1 AFWERKING VAN DE VLOER.....	13
5.2 MUREN EN PLAFONDS	13
5.3 ELEKTRICITEIT	13
5.4 UITRUSTING	13
6 AUTOSTANDPLAATS	13
6.1 AFWERKING VAN DE VLOER.....	13
6.2 MUREN EN PLAFONDS	13
6.3 ELEKTRICITEIT	13
6.4 UITRUSTING	13
7 BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN	13
7.1 ALGEMEEN.....	13
7.2 GRONDVERZET EN KELDER.....	13
7.3 DRAAGSTRUCTUUR.....	14
7.3.1 Vloerplaat.....	14
7.3.2 Kolommen / balken / muren / vloerplaten	14
7.4 VLOERCOMPLEX TUSSEN DE APPARTEMENTEN	14
7.5 DAKCOMPLEX	14
7.6 GEVELS	14
7.7 ISOLATIE.....	15
7.7.1 Thermische isolatie.....	15
7.7.2 Akoestische isolatie	15
7.7.3 Vochtisolatie.....	15
7.8 BUITENSCHRIJNWERK	15
7.8.1 Ramen.....	15
7.8.2 Hang- en sluitwerk.....	15

7.8.3 Borstweringen.....	16
7.8.4 Garagepoort.....	16
7.9 TECHNISCHE LEIDINGEN.....	16
7.9.1 Watertoevoer.....	16
7.9.2 Afvoer van afvalwater.....	16
7.9.3 Afvoer van regenwater.....	16
7.9.4 Aansluiting op de riolering.....	16
7.10 VERWARMING.....	16
7.11 LIFT.....	16
7.12 BRANDVEILIGHEID.....	16
7.13 VENTILATIE IN DE KELDERVERDIEPING.....	17
7.14 NUTSLEIDINGEN.....	17
7.14.1 Algemeen.....	17
7.14.2 Water, gas en elektriciteit.....	17
7.14.3 Telefoon, internet en teledistributie.....	17
8 KEUZES EN WIJZIGINGEN.....	17
8.1 KEUZE VAN DE AFWERKING.....	17
8.2 TIJDSHEMA VAN DE BESLISSINGEN.....	17
8.3 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER.....	18
8.4 BEHEER VAN DE WIJZIGINGEN.....	18
8.4.1 Afrekeningen.....	18
8.4.2 Wijziging van de plannen.....	18
8.5 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER.....	18
8.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER.....	19
9 OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT.....	19
9.1 ALGEMEEN.....	19
9.2 OPLEVERING.....	19
10 ALGEMENE BEPALINGEN.....	19
10.1 ALGEMEEN.....	19
10.2 MEETCODE.....	19
10.3 NORMEN.....	19
10.4 TOELAATBARE TOLERANTIES.....	20
10.5 AANDUIDINGEN OP PLAN.....	20
10.6 (FABRIEKS-)WAARBORGEN.....	20
10.7 TOEGANG TOT DE WERF.....	20
10.8 OPMERKINGEN.....	20
10.9 RESPECTIEVELIJKE KOSTEN.....	20
11 SLOTBEPALING.....	21

I VOORSTELLING VAN HET PROJECTTEAM

I.1 STUDIEBUREAU'S

I.1.1 Opdrachtgever

S&S construct
Krekeldries 5
3600 Genk

I.1.2 Architect

Contour architecten bvba
Evence Coppéelaan 78
3600 Genk

I.1.3 Stabiliteitsingenieur

V2S stabiliteit bvba
Rootenstraat 19/16
3600 Genk

I.1.4 Technisch ingenieur en EPB verslaggever

Adviesbureau Dirk de Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte

I.1.5 Veiligheids- en gezondheidscoördinator

Adviesbureau Dirk de Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte

I.1.6 Sloopopvolgingsplan

Steto Engineering Solutions
Vismarkt 28
3980 Tessenderlo

I.1.7 Landmeter

Landmeter Jos Houben
Bochtlaan 32B
3600 Genk

I.2 AANNEMERS

I.2.1 Hoofdaannemer

Bouwbedrijf Mengels Mathieu
Monseigneur Simenonlaan 1
3770 Riemst

I.2.2 Dakwerken

Vossen & Schoubs dakwerken
Dorpstraat 24
3770 Riemst
of
Een nog aan te duiden andere partij

I.2.3 Buitenschrijnwerk

Raam Unique
Hasseltweg 408
3600 Genk
of
Een nog aan te duiden andere partij

I.2.4 Liften

Renu – Lift Service
Scheepsvaartkaai 16a
3500 Hasselt
of
Een nog aan te duiden andere partij

I.2.5 Metaalwerken

Secla

Nijverheidslaan 1 596
3660 Oudsbergen

I.2.6 Vloerisolatie

Ludiso bvba

Caetsbeekstraat 12
3740 Bilzen

of

Isotime bvba

Dulgaardstraat 3
3740 Bilzen

I.2.7 Chappewerken

Chappewerken Wouter Smeets

Molenbergstraat 1
3620 Lanaken

I.2.8 Pleisterwerken

Forier Johnny

Broekstraat 37
3540 Herk-de-Stad

I.2.9 Vloeren en plinten

Atrio

Nikelaan 25
2430 Laakdal

I.2.10 Schilderwerken

GG en zonen

Bijvennestraat 50
3500 Hasselt

I.2.11 Sanitair

Santic

Asbergstraat 19
3582 Koersel

Sanicole n.v.

Kroonstraat 167
3581 Beverlo

of

Een nog aan te duiden andere partij

I.2.12 Electra

Wenco

Fabrieksstraat 4
3582 Koersel

Vangronsveld verlichting bvba

Maastrichterstraat 48
3740 Bilzen

I.2.13 Branddetectie

Bergen Security

Fabrieksstraat 4
3980 Tessenderlo

I.2.14 Binnendeuren

Porta Nova

Stadsheide 35
3500 Hasselt

I.2.15 Keukens

Geka keukens

Weg naar Meeuwen 34
3660 Oudsbergen
Of

Cala keukens en interieur

Stationsstraat 19
3980 Tessenderlo

1.2.16 Borstweringen

Secla bvba

Nijverheidslaan 1596
3660 Oudsbergen

De Opdrachtgever behoudt zich het recht om ieder van de hierboven vermelde studie bureaus of aannemers te vervangen door een evenwaardig alternatief, ten einde de kwaliteit van de bouw en de bouwplanning te kunnen bewaken. Hiertoe is geen voorafgaandelijke goedkeuring vereist van de Koper.

2 VOORSTELLING VAN HET PROJECT

2.1 LOCATIE

Het project "PURA VIDA" bevindt zich op het grondgebied van de Stad Genk, op wandelafstand van het centrum. Gelegen op de Winterslagstraat ter hoogte van nummer 73 - 77, op het kadastraal perceel Genk, afdeling I, sectie I, nummers 320v¹³, 320k¹¹, 320n⁸.

2.2 ALGEMENE BESCHRIJVING

Dit lastenboek heeft betrekking op de bouw van 13 appartementen en 1 penthouse. Deze zijn verdeeld over 6 bouwlagen. Op het gelijkvloers bevinden zich 2 appartementen. Op verdieping 1 tot en met verdieping 3 bevinden zich 3 appartementen. Op verdieping 4 bevinden zich 2 appartementen en op verdieping 5 bevindt zich 1 penthouse. De ondergrondse parkeergarage bevindt zich onder het terrein. Aan de linkerkant beschikt het volume over een dubbele doorrit die toegang verleent tot de achterzijde van het perceel. De onderdoorgang baant de weg naar de ondergrondse parkeergarage. De ondergrondse parkeergarage beschikt over 16 parkeerplaatsen waarvan 1 voorbehouden. Dit komt neer op minimaal één parkeerplaats per wooneenheid. De kelder werd eveneens voorzien van één private bergruimte per wooneenheid alsook een gemeenschappelijke fietsenberging.

Het gehele project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische, energetische als architecturale kwaliteiten. De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om in residentie "PURA VIDA" een optimaal comfort en woongenot te verzekeren. Het is niet alleen een uitvoering van waarde en met goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

2.3 TOEGANG

De toegang tot het gebouw bevindt zich ter hoogte van de Winterslagstraat, door middel van een overdekte inkomzone. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage en -fietsenberging bevindt zich aan de achterzijde van het perceel en is bereikbaar door middel van de onderdoorgang.

3 AFWERKING EN UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

3.1 AFWERKING VAN DE VLOEREN EN WANDEN

3.1.1 Vloeren en plinten

De prijs van het appartement is inclusief levering en installatie van keramische tegels. Keramische tegels bevinden zich in de inkom- en nachthal, de slaapkamers, de keuken, de woonkamer, de badkamer, het toilet en de berging. Bij de tegels zijn er passende plinten voorzien. Er worden geen plinten geplaatst waar wandbetegeling of keukenkasten voorzien zijn.

a. Inkomhal, nachthal, keuken, woonkamer, slaapkamers, berging, toilet en badkamer

Keramische tegels, met afmetingen 600 x 600 x 10 mm. De publieke handelswaarde van het materiaal bedraagt €40/m², excl. btw. De plinten zijn van hetzelfde materiaal als de tegels en hebben volgende afmetingen 70 x 600 x 10 mm. De publieke handelswaarde van het materiaal bedraagt €9/lm, excl. btw.

b. Afwerking van de vloeren van de balkons en terrassen

Alle terrasverharding wordt voorzien in keramische tegels, met afmetingen 600 x 600 x 20 mm, volgens de keuze van de opdrachtgever en architect.

d. Kelder

Gepolijste betonplaat met coating, volgens de keuze van de opdrachtgever en architect.

De kosten van de plaatsing van de vloeren en plinten zijn ten laste van de Opdrachtgever.

3.1.2 Afwerking van de wanden & plafonds

De horizontale en verticale wanden van de appartementen zullen volledig vlak en zuiver afgewerkt worden volgens de regels der kunst. Alle gemetselde muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk of gelijkaardig, wanden uit gipsblokken worden met een dunne pleister afgewerkt, uitspringende hoeken worden verstevigd d.m.v. hoekbeschermers, de voegen van de gyprocwanden en –plafonds worden afgesmeerd en het geheel wordt verklaar afgeleverd. Onder “vlak” en “verklaar” dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond -en/of hechtingslaag en het schilderen of behangen ervan.

De bouwpromotor-verkoper kan geen enkele verantwoordelijkheid ten laste gelegd worden voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van deze nieuwbouw.

De verticale wanden in de doucheruimte worden betegeld tot aan het plafond. Het plaatsen van de wandtegels gebeurt loodrecht op de as met voegen, evenwijdig aan de wanden. De wandtegels hebben afmetingen van 300 x 600 x 8 mm. De publieke handelswaarde van het materiaal bedraagt €30/m², excl. btw. De kosten van de plaatsing van de wanden zijn ten laste van de Opdrachtgever.

3.2 BINNENSCHRIJNWERK

3.2.1 Deuren

De binnendeuren hebben een tubulaire vulling, met MDF-kozijnen en hebben deurgrepen in aluminium. Sloten met één sleutel per slot of vergrendeling. De toegangsdeuren tot de appartementen zijn uitgerust met een cilinderslot en een aluminiumbeslag met driepuntsvergrendeling. Deze deuren hebben een brandweerstand van 30' Rf. Het schilderwerk is niet inbegrepen, met uitzondering van de toegangsdeuren van de appartementen. De toegangsdeuren worden gelakt in een neutrale kleur volgens kleurkeuze architect en aannemer. De Opdrachtgever kiest de deurstoppers en deze worden geplaatst bij de oplevering na overleg met de Koper.

3.2.2 Venstertabletten

De venstertabletten in de appartementen worden vervaardigd uit composietsteen, kleur te bepalen door architect.

3.2.3 Raamdorpels

De raamtabletten bestaan uit prefab betonnen- en/of aluminium onderdorpels, behoudens andere vermeldingen op plannen.

3.3 KEUKEN

Elke wooneenheid is voorzien van een plan met mogelijke keukenopstelling. De keuken is door de Koper vrij te kiezen. Hiervoor is een budget van €90/m² excl. btw voorzien, met een minimum van €10.000 excl. btw. Dit budget omvat de kostprijs van de materialen, alsook de plaatsing. De plaatsingskosten vallen bijgevolg ten laste van de Koper.

3.4 SANITAIRE INSTALLATIES

De installatie wordt uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het waterdistributiebedrijf, inclusief de stopkranen, terugslagkleppen en het overige toebehoren. De waterdistributie vindt plaats via individuele meters voor elk van de appartementen in het meterlokaal in de kelder. De toevoerleidingen voor warm en koud water zijn buizen uit polyethyleen en voorzien van de nodige collectoren. De inbouw van de verschillende toestellen staat slechts ter informatie op de tekeningen weergegeven. Dat kan gewijzigd worden in functie van technische vereisten of aanpassingen aan de ruimtes.

a. Beschrijving van de badkamer en apart toilet

Elke wooneenheid is voorzien van een plan met mogelijke badkameropstelling, zijnde een douche met thermostatische kraan en lavabo. Bepaalde wooneenheden bieden de mogelijkheid de plaatsing van een bad te voorzien.

Elke wooneenheid is tevens voorzien van een apart toilet.

De uitrusting van de badkamer en het apart toilet is door de Koper vrij te kiezen. Hiervoor is een budget van €5.000 excl. btw voorzien voor de materialen. De kosten van de plaatsing van de sanitaire installaties zijn ten laste van de Opdrachtgever.

b. Beschrijving wasberging

- dubbele dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de wasmachine;
- afvoer in opbouw in afwachting van eventuele verdere aansluitingen (o.a. wasmachine) door de Koper te voorzien;
- de eventuele droogkast moet functioneren met condensatie in gesloten circuit en kan aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine;
- de Opdrachtgever levert de wasmachine en droogkast niet.

c. Beschrijving Keuken

- aansluiting op koud en warm water;
- twee Shellkranen (met een dubbele dienstkraan met koud water voor de aansluiting van de vaatwasser);
- één afvoer.

d. Beschrijving Terras

- één dubbele dienstkraan per terras met koud water;

3.5 VERWARMING

De verwarming en warmwaterproductie van de appartementen zal gebeuren door een warmtepomp lucht-water in combinatie met vloerverwarming. Het gehele appartement wordt voorzien van vloerverwarming met uitzondering onder de kasten, de douche en eventueel onder het eiland. De thermostaat/bediening wordt geplaatst in de leefruimte. Er wordt geen bijverwarming voorzien d.m.v. radiatoren. Enkel in de badkamer wordt een elektrische sierradiator van gelakt staal voorzien. In de overige kamers (alle kamers met uitzondering van de badkamers) worden geen radiatoren geplaatst. De verwarming wordt aangestuurd door een elektronische kamerthermostaat in de woonkamer. De berekening van de warmteverliezen is gebaseerd op de norm NBN B62-003. De hierna vermelde temperaturen zijn gegarandeerd bij een buitentemperatuur van -10 °C. Er wordt uitgegaan van een temperatuur van +10 °C voor het aanpalende appartement.

- woonkamer & keuken: 22 °C;
- slaapkamers: 18 °C;
- badkamer: 24 °C.

3.6 VENTILATIE

De wooneenheden worden geventileerd door een ventilatiesysteem C+, hetgeen vraag gestuurd gebeurt. De natuurlijke toevoer van verse lucht gebeurt via Invisivent-raamverluchtingsroosters. Verse lucht komt binnen in de droge ruimtes (hoofdzakelijk woonkamer en slaapkamers) en volgt zijn weg richting de vochtige ruimtes (keuken, badkamer, toilet, berging) waar de vervuilde binnenlucht afgevoerd wordt via de centrale afvoerunit. De kern van dit C+ systeem voert alleen maar vervuilde lucht af waar en wanneer nodig, op basis van het CO₂- of vocht- en/of VOC- niveau in de binnenlucht per (natte) ruimte in het appartement- en dit via sensoren.

De ventilatieleidingen zijn ingebouwd in de betonnen plafondplaat. In de berging zijn ze in opbouw. De witte afvoeropeningen zijn in de natte ruimtes zichtbaar en hebben een debietregelsysteem. Het systeem C+ is onderhoudsvriendelijk.

In de keuken is een dampkap voorzien. Om de energiekwaliteit van het gebouw te respecteren, zijn dit dampkappen met recirculatie in combinatie met een luchtfiltermodule. Voor het gebruik van een droogkast is een droogkast met condensatie verplicht. Het is verboden om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de afvoerkanalen van de wasplaats.

3.7 ELEKTRICITEIT

De elektrische installaties worden uitgevoerd overeenkomstig de normen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) inclusief de homologatie door een door de overheid erkend controleorganisme. Deze installaties zijn ingebouwd in de gepleisterde muren en plafonds. Installatiewijze: wisselstroom 220 V, stopcontacten en schakelaars. Er zijn verschillende verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen en de lift. In elk appartement is een individueel schakelbord met automatische en differentiële zekeringen beschikbaar. De schakelaars en stopcontacten van de wandcontactdozen zijn modern en standaard wit van kleur (model Niko Intense of gelijkwaardig). Verlichtingsarmaturen zijn niet inbegrepen, met uitzondering van terrassen en gemeenschappelijke delen. Daar bepaalt de architect de keuze van de verlichtingsarmaturen omwille van de uniformiteit. De verlichtingspunten in privatieve delen worden opgeleverd met een fitting met lamp. De architect maakt de plannen op voor de elektrische installaties. Zij hebben voorrang op de beschrijvingen hierna. Standaard is de volgende elektrische uitrusting voorzien:

Inkomhal.

- deurbel bij de ingang van het appartement;
- 3 verlichtingspunten met 2 wisselschakelaars;
- 1 stopcontact ter hoogte van de plint;
- 1 rookmelder (op batterij) volgens de vigerende normen.

Woon- eetkamer.

- 2 verlichtingspunten met telkens twee wisselschakelaars;
- 2 enkele en 2 dubbele stopcontacten;
- 2 internetaansluitingen 2 x UTP (telefoon + tv);
- 1 tv-aansluiting;
- 1 thermostaat;
- 1 videfoon met elektrische deuropener voor de toegangsdeur van het gebouw.

Keuken.

- 1 centraal verlichtingspunt in het plafond met schakelaar;
- 1 aansluiting voor een verlichtingspunt boven het werkblad;
- 2 dubbele stopcontacten ter hoogte van het werkblad;
- 1 stopcontact;
- afzonderlijke aansluitingen voor de vaatwasser, de oven, de microgolfoven, de dampkap, de kookplaat en de koelkast.

Berging.

- 1 centraal verlichtingspunt met schakelaar;
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast op een hoogte van 120 cm;
- 1 stopcontact;
- 1 voeding voor een satellietéénheid voor de verwarming;
- 1 voeding voor de ventilatie-eenheid;
- 1 dubbel stopcontact voor de modem en de tv-aansluiting;
- 1 rookmelder (op batterij) volgens de vigerende normen;
- binnenkomende kabels voor telefonie en tv vanuit de technische koker;
- verdeelkast met de nodige automatische zekeringen voor de verschillende stroomkringen.

Grote slaapkamer.

- 1 stopcontact ter hoogte van de plint.
- 1 centraal verlichtingspunt met 2 wisselschakelaars;
- 2 dubbele stopcontacten;

Kleine slaapkamer.

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 2 dubbele stopcontacten;
- 1 stopcontact ter hoogte van de plint;

Badkamer.

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar;
- 1 aansluiting voor een verlichtingspunt boven de spiegel;
- 1 dubbel stopcontact dat voldoet aan de veiligheidsvoorschriften voor vochtige ruimtes, ingebouwd in de wand of in het meubel.

- 1 enkelvoudig stopcontact voor elektrische sierradiator.

Afzonderlijk toilet.

- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar.

Kelder.

- gemeenschappelijke verlichting van de ondergrondse parkeergarage volgens de geldende normen;
- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar per meterlokaal, deze verlichting is aangesloten op de gemeenschappelijke verlichting;
- 1 verlichtingspunt via bewegingsmelder in de fietsenberging;
- 1 centraal verlichtingspunt met 1 schakelaar per privatieve berging (aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter);
- 1 enkel stopcontact per privatieve berging (aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter);

Balkon/terras.

- verlichtingspunt(en) (naargelang de grootte van het terras) met een schakelaar(s) in de aangrenzende binnenruimte, met verlichtingsarmatuur volgens de keuze van de opdrachtgever en de architect.
- 1 enkel stopcontact per terras;

Meterlokaal.

- elk appartement heeft een individuele teller van de netbeheerder, geïnstalleerd in een gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder.

3.8 PRIVATIEVE TUINEN

Elk gelijkvloers appartement beschikt over een privatieve tuin. Deze privatieve tuin zal door de bouwheer afgewerkt worden met een draadafsluiting, beukenhaag, genivelleerd en ingezaaid gazon. Tevens zal er een toegangspoort naar de gemeenschappelijke tuin voorzien worden.

3.9 BESTELLINGEN EN BESTELTIJDEN

Vloeren & wanden, keuken, sanitair

In overleg met de aannemer deelt de Opdrachtgever aan de Koper een bindend tijdschema mee in verband met de voortgang van de werken. In dit tijdschema zijn de vastgestelde termijnen voor de keuzes van de afwerkingen, die in dit lastenboek verschijnen, opgenomen.

4 AFWERKING EN UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

4.1 VLOEREN

De vloeren op het gelijkvloers en op de verdiepingen zijn afgewerkt met een hoogwaardige keramische tegel en passende plinten volgens de keuze van de architect en de Opdrachtgever. De trappen worden uitgevoerd in een keramische tegel. De inkomzone wordt met een hoogwaardige keramische tegel uitgevoerd. De vloeren van de kelderverdieping (inclusief fietsenberging, privatieve bergingen) zijn in gepolierd beton. De parkeerkelder is voorzien van een coating.

4.2 WANDEN EN PLAFONDS

Verticale en horizontale wanden zijn voorzien een vlakke pleister. Deze wordt geschilderd in een kleur gekozen door de Opdrachtgever en de architect. De definitieve verflaag wordt na de verhuis aangebracht door de syndicus ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. De muren van het trappenhuis naar de kelderverdieping en ook de muren van de privatieve bergingen en meterlokalen zijn afgewerkt in ruw metselwerk voor de hand gevoegd. De wanden van de parkeerkelders zijn in vlak beton. In het trappenhuis en op de kelderverdieping worden technische leidingen in opbouw aangebracht.

4.3 BINNENDEUREN

De toegangsdeuren van de appartementen hebben een tubulaire vulling, met MDF-kozijnen en deurgrepen in aluminium. Zij voldoen aan de geldende normen qua brandveiligheid. Deze worden in dezelfde kleur geschilderd

aan de zijde van de gemeenschappelijke gang en allen voorzien van een uniforme deurknop. Alle andere schilderdeuren in de gemene delen worden aan beide kanten geschilderd volgens de keuze van de architect.

4.4 PERSONENLIFT

In het gebouw is één personenlift aanwezig die toegang biedt tot de appartementen en tot de kelderverdieping. De wanden zijn gemaakt van plaatstaal. De liftcabine is uitgerust met een spiegel en ledverlichting. Afwerking van de wanden en het bedieningspaneel volgens de keuze van de Opdrachtgever en van de architect. De vloerbedekking is dezelfde als in de inkomhal van het gebouw. De lift wordt uitgerust met een alarm- en telefooninstallatie conform de huidige richtlijnen.

4.5 TOEGANGSCONTROLE EN SLEUTELPLAN

Alle appartementen zijn uitgerust met een videofoonstelsel. Elk appartement is uitgerust met een videofoon en een deurbel bij de ingang. De toegangsdeuren van het gebouw zijn uitgerust met toegangscontrole. Volgens het door de Opdrachtgever opgestelde plan zijn de toegangsdeuren tot de verticale kern voorzien van een beveiligde toegangscontrole en/of een drukknop in geval van paniek. De toegangsdeuren tot de individuele bergingen worden uitgerust met individuele cilindersloten. Ter hoogte van het overdekte toegangsgedeelte aan de Winterslagstraat op het gelijkvloers wordt een videofooninstallatie voorzien, die verbonden is met elk appartement waar ontvanger aanwezig is. Er is een automatische deuropening van de toegangsdeur mogelijk vanuit iedere wooneenheid. Bovenstaande elementen worden volgens het detailplan van de architect uitgevoerd. Voor het onderhoud is in de inkomhal een stopcontact aanwezig.

4.6 SCHRIJFWERK

Ter hoogte van het overdekte toegangsgedeelte aan de Winterslagstraat op het gelijkvloers worden brievenbussen voorzien welke overeenstemmen met het aantal wooneenheden. Deze zijn te openen met een individuele sleutel. Elke Koper ontvangt hiervoor een set van 2 sleutels. De trapleuningen in de trappenhuizen zijn voorzien van metalen leuningen.

4.7 VERWARMING

In de gemeenschappelijke trappenhal is geen verwarming voorzien.

4.8 BEWEGWIJZERING

- de huisnummers op de buitengevel, naast de ingang van het gebouw;
- pictogrammen met aanduiding van de verdieping en de veiligheidssignalisatie;
- nummering van de appartementen, kelder en parking;
- vloermarkeringen in de parking.

4.9 VUILNIS

Opslag van afval in individuele containers of vuilbakken, te coördineren door de syndicus. De syndicus beslist over de gekozen oplossing en dient hiervoor de nodige aanvragen in. De kosten die hieruit voortvloeien zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De gemeenschappelijke afvalbering is voorzien ter hoogte van de onderdoorgang, aan de linkerzijde. Het geheel wordt aan de buitenzijde afgewerkt in een houten gevelbekleding en is toegankelijk door middel van een deur, gelijkliggend met het gevelvlak.

4.10 GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

De gemeenschappelijke tuin wordt aangelegd door de bouwheer conform het inplantingsplan en de omgevingsvergunning.

5 FIETSENBERGING

Het project beschikt over diverse mogelijkheden tot het stallen van fietsen. De private berg ruimten op kelderniveau bieden allen de mogelijkheid om één fiets te stallen. Bijkomend is er op kelderniveau een gemeenschappelijke fietsenberging die ruimte biedt voor het stallen van 19 fietsen. Op het perceel werd eveneens een bovengronds, vrijstaand volume voorzien dat ruimte biedt voor het stallen van 30 fietsen.

5.1 AFWERKING VAN DE VLOER

De vloer van de fietsenberging is in gepolierd beton.

5.2 MUREN EN PLAFONDS

De muren en plafonds zijn voorzien in vlak beton.

Muren, kolommen en balken in het materiaal voorzien door de stabiliteitsingenieur.

5.3 ELEKTRICITEIT

Er is een automatische verlichting door drukknoppen met timer of door een bewegingsmelder. Alle technische leidingen zijn in opbouw uitgevoerd. De verlichtingsarmaturen worden gekozen door de architect en de Opdrachtgever. Ze worden aangestuurd door drukknoppen met een timer of door een bewegingsmelder. De noodverlichting voldoet aan de geldende normen. De toegang tot de parkeerkelder vindt plaats via de garagepoort, die elektrisch wordt aangestuurd. Het openen en sluiten van de garagepoort gebeurt met behulp van een zender en/of een codeklavier.

5.4 UITRUSTING

De fietsenberging is uitgerust met fietsenrekken. Per wooneenheid is er 1 oplaadpunt voorzien voor het opladen van een elektrische fiets.

6 AUTOSTANDPLAATS

6.1 AFWERKING VAN DE VLOER

De vloer van de autostandplaats is in gepolierd beton.

6.2 MUREN EN PLAFONDS

De muren en plafonds zijn voorzien in vlak beton.

Muren, kolommen en balken in het materiaal voorzien door de stabiliteitsingenieur.

6.3 ELEKTRICITEIT

Er is een automatische verlichting door drukknoppen met timer of door een bewegingsmelder. Alle technische leidingen zijn in opbouw uitgevoerd. De verlichtingsarmaturen worden gekozen door de architect en de Opdrachtgever. Ze worden aangestuurd door drukknoppen met een timer of door een bewegingsmelder. De noodverlichting voldoet aan de geldende normen. De toegang tot de parkeerkelder vindt plaats via de garagepoort, die elektrisch wordt aangestuurd. Het openen en sluiten van de garagepoort gebeurt met behulp van een zender en/of een codeklavier.

6.4 UITRUSTING

De autostandplaats is afgelijnd door middel van vloermarkeringen.

7 BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN

7.1 ALGEMEEN

Dit project wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, met oog op de stevigheid en esthetiek van het gebouw. De Koper aanvaardt de staat van het gebouw zoals voorzien door de architect en de studiebureaus.

7.2 GRONDVERZET EN KELDER

De graafwerkzaamheden worden uitgevoerd teneinde een correcte uitvoering van alle werkzaamheden voor aansluitingen van funderingen, kelder, leidingen en riolering te realiseren. De kelder wordt definitief bepaald na een studie door de ingenieur en is gebaseerd op de resultaten van de bodemanalyse en de berekening van de draaglast van het gebouw. Bijgevolg bepaalt de ingenieur het juiste type, de afmetingen en de kwaliteit van het beton van de kelder. De kelderwanden (liftschachten, ...) zullen worden uitgevoerd in waterdicht beton.

7.3 DRAAGSTRUCTUUR

Muren, vloeren, balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van architecten en ingenieurs. De architecturale plannen zijn indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast volgens de stabiliteitsberekeningen. Alle constructies in gewapend beton voldoen aan de Belgische normen ter zake (NBN 15). Voor de constructie in staal gebeuren de berekeningen, het ontwerp, de fabricage, de oppervlaktebehandeling en montage in overeenstemming met de wetgeving, de huidige geldende voorschriften en normen ter zake. De kolommen en de liggers zullen worden uitgevoerd volgens de studie van het ingenieursbureau. Inzake dit aspect dienen de architectuurplannen als louter informatief te worden beschouwd. De gemene scheidingsmuren tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Tussen de scheidingsmuren wordt akoestische isolatie geplaatst. Waar dit vanwege uitgangspunt stabiliteit niet mogelijk is wordt een geïsoleerde voorzetwand voorzien. De diktes en hoogtes zouden (sporadisch) kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces en dit conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of in functie van de thermische berekeningen en naargelang de keuze van gebruikte materialen en uitvoeringsdetails.

7.3.1 Vloerplaat

Vloerplaat in gewapend beton, met een dikte volgens de berekening van de stabiliteitsingenieur.

7.3.2 Kolommen / balken / muren / vloerplaten

- ter plaatse gegoten beton;
- de binnenspouwmuur bestaat uit snelbouwstenen (Thermoblok) van 14 cm dikte naar keuze van de architect en berekeningen van de stabiliteitsingenieur;
- de gelijkvloerse aanzet van het binnenspouwblad en de binnenmuren gebeurt met een geïsoleerde steen zodat de continuïteit van de isolaties verzekerd wordt.

7.4 VLOERCOMPLEX TUSSEN DE APPARTEMENTEN

- afwerking van de vloer ingevolge de keuze van de Koper;
- dekvloer volgens het principe van zwevende dekvloer;
- geluidsisolatiemembraan, inclusief isolatiestroken die omhoog langs de muren worden aangebracht;
- egalisatiedekvloer met ingewerkte technische leidingen;
- draagstructuur met ingewerkte technische leidingen;
- pleister op beton of plafondpanelen van gipsplaat.

7.5 DAKCOMPLEX

- alle platte daken zijn bedekt met gerold grind;
- enkel het plat dak boven het gelijkvloers is tussen de dakterrassen bedekt met een extensief groendak;
- de terrassen zijn allen afgewerkt volgens artikel 3.11.b (p8)
- waterdichtheid conform het certificaat van de BUtgb of de EUtgb;
- thermische isolatie volgens berekening EPB-verslaggever;
- dampscherm;
- hellingschape,
- draagstructuur;
- pleister op beton of valse plafonds in gipsplaat.

Alle dakdelen (algemeen) zullen waterdicht worden afgewerkt. De platte daken zullen voorzien zijn van thermische isolatie en een dakdichting met 10-jarige garantie van de aannemer. De opbouw van het dak wordt voorzien volgens het bestek van architect en EPB-verslaggever. De dakranden zullen worden bedekt met prefab betonnen dekstenen en dit volgens tekening van de architect. Het regenwaterafvoersysteem voor de daken zal worden uitgevoerd in PE afvoerbuizen, die verwerkt worden in de spouwmuur, volgens tekening en keuze aannemer/architect.

7.6 GEVELS

Definitieve kleuren en overige esthetische aspecten volgens de keuze van de Oprachtgever en de architect. Afwerking van de gevels:

- de buitenspouwmuur (parament) in baksteen van Vandersanden, Hubertus Snowdust, kleur wit-grijs genuanceerd, formaat 210 x 100 x 50 mm;
- de doorlopende dorpels in prefab betonnen dekstenen, kleur wit-grijs, met gladde textuur;

7.7 ISOLATIE

7.7.1 Thermische isolatie

Dikte, plaats en type isolatie volgens de toepassing en de berekening door de EPB-verslaggever en conform aan de geldende wetgeving op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige vergunning.

7.7.2 Akoestische isolatie

- het niveau van het geluidscmfort is het normale geluidscmfort overeenkomstig norm NBN S01-400-1 "Akoestische criteria voor woongebouwen";
- de vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken;
- tussen de muren van de appartementen onderling en tussen de scheidingsmuren wordt akoestische isolatie aangebracht.

7.7.3 Vochtisolatie

- dit zal worden voorzien op alle platte daken;
- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond;
- aan alle dichtingen van spouwen;
- overal waar vochtindringing, capillair- of zakwater, mogelijk is, aangegeven op de plannen en waar vereist is voor goede constructie.

7.8 BUITENSCHRIJNWERK

7.8.1 Ramen

Het buitenschrijnwerk en de buitendeuren en -vensters van de privatieve delen worden uitgevoerd in aluminium met een thermische onderbreking. Zoals blijkt uit de plannen zijn er zowel vaste ramen als schuif-, kantelbare en draaiende ramen. De gebruikte profielen zijn van hoge kwaliteit en garanderen een dichtheid conform de geldende eisen voor lucht- en waterdichtheid. Zij zijn bestand tegen normale weersomstandigheden.

Met als kleurkeuze bruin-brons (bi-color met binnenzijde neutrale, witte kleur) en afgewerkt volgens de keuze van de architect. Voor de thermische isolatie is alle buitenschrijnwerk uitgerust met dubbele beglazing. De U-waarde van de beglazing bedraagt maximaal 1,0 W/m²K. Bepaalde raamtypes worden voorzien van zonnwerende beglazing. De beglazingsdiktes en isolatiewaarden komen overeen met de wetgeving en normen die van kracht zijn op het moment dat de bouwvergunning werd aangevraagd.

7.8.2 Hang- en sluitwerk

De buitendeur van de inkomhal van de appartementen is uitgerust met:

- 1 deurgreep aan de buitenkant;
- 1 deurgreep aan de binnenkant;
- 1 elektrisch slot;
- 1 deurpomp;
- paniekontsluiting.

Geplaatst volgens voorschriften toegankelijkheid.

De binnendeuren van de inkomhal van de appartementen zijn uitgerust met:

- 1 deurgreep aan de buitenkant;
- 1 deurkruk aan de binnenkant;
- 1 deurpomp.

Geplaatst volgens voorschriften toegankelijkheid.

De deuren naar de trappenhal (kelder) zijn uitgerust met:

- 1 deurgreep aan de buitenkant;
- 1 deurgreep aan de binnenkant;
- zelfsluitend.

Elke deur wordt geleverd met 3 sleutels met bijhorend certificaat.

De deuren hebben een deurgreep. Het zichtbare beslag heeft steeds dezelfde kleur als het profielstaal vanaf dezelfde kant gezien.

7.8.3 Borstweringen

De borstweringen van de terrassen, balkons en vensters aan de gevelzijde bestaan uit verticale, stalen spijlen. Er wordt gebruik gemaakt van platte, stalen elementen, waardoor er een mooi lijnenspel ontstaat en een uiterst slank profiel. De borstweringen worden gepoederlakt in dezelfde RAL-kleur als het buitenschrijnwerk. De tussenafstand, breedte spijlen en bevestigingswijze is te bepalen door de architect.

De borstweringen van de terrassen van appartement A 4.2 en de penthouse, A 5.1, bestaan uit gelaagd glas, al dan niet verwerkt in een metalen kaderment, vervaardigd uit gemoffeld staal in dezelfde kleur als de raamprofielen. De architect bepaalt de bevestigingswijze.

7.8.4 Garagepoort

Voor de bediening ervan wordt er één handzender per beschikbare parkeerplaats voorzien. Mogelijks wordt de poort deels voorzien van verluchtingsopeningen.

7.9 TECHNISCHE LEIDINGEN

7.9.1 Watertoevoer

De koudwaterleidingen vertrekken in het meterlokaal, door het kelderplafond, de gemeenschappelijke verticale technische koker en de dekvloer van het appartement.

7.9.2 Afvoer van afvalwater

De afvalwaterleidingen lopen door de dekvloer van het appartement, de gemeenschappelijke verticale technische koker en door de kelderplafonds.

7.9.3 Afvoer van regenwater

De verticale regenwaterpijpen met de juiste diameter worden gepositioneerd volgens de situatie in verticale trechters. Een waterdichte verbinding met het dak wordt gemaakt door middel van dakaansluitingen, beschermd met een dakgootfilter tegen bladeren. Ter hoogte van de terrassen worden behoudens andere vermeldingen op plan of uitvoeringsdossier enkel spuwers voorzien.

7.9.4 Aansluiting op de riolering

Deze aansluiting gebeurt in overeenstemming met de gemeentelijke verordening. De positie van de riolen worden indicatief op het bouwplan aangegeven. De exacte plaatsen en de secties worden ter plekke door de aannemer bepaald op basis van een technische studie door de bevoegde ingenieur en/of de architect.

7.10 VERWARMING

De verwarmingsinstallatie per appartement wordt geplaatst conform de omschrijving in hoofdstuk 3.5.

7.11 LIFT

In de trappenhall wordt een personenlift voorzien volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de liften aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn in staalplaat, die in de fabriek van een grondlaag worden voorzien en een eindlaag krijgen bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een afstandsmonitoringsysteem dat een permanente bewaking mogelijk maakt om onmiddellijk bereikbaar te zijn via een contactcentrum wanneer nodig.

7.12 BRANDVEILIGHEID

Alle toestellen, in het bijzonder branddeuren, muurhaspels en poederblussers, worden geïnstalleerd overeenkomstig het advies van de brandweer bij de bouwvergunning en de Koninklijke besluiten van 17 juli 1994 en 7 december 2016. In trappenhuisen, op de verdiepingen, in gangen, parkeerplaatsen en fietsenstalling zijn noodverlichting en bewegwijzering voorzien. In de appartementen zijn autonome rookmelders voorzien. Elk appartement geeft toegang tot een beveiligde nooduitgang, zijnde het trappenhuis met natuurstenen trappen. De bewoonde verdiepingen zijn uitgerust poederblussers om een brand te blussen. De rook wordt via de rookluiken uit de trappenhuisen afgevoerd.

7.13 VENTILATIE IN DE KELDERVERDIEPING

De parking is voorzien van een kelderverluchting.
Mogelijks wordt de garagepoort deels voorzien van verluchtingsopeningen.

7.14 NUTSLEIDINGEN

7.14.1 Algemeen

Aanvragen voor aansluiting op de distributenetten van water, elektriciteit en gas, op het rioleringsysteem en voor de telefoon in de lift wordt ingediend door de Opdrachtgever in naam van en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars. De hoofdaannemer treedt op als tussenpersoon voor deze procedures.

7.14.2 Water, gas en elektriciteit

De individuele elektriciteitsmeters en individuele watermeters worden geïnstalleerd in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping -1. De gemeenschappelijke meters staan in de respectievelijke lokalen voor water, elektriciteit en gas.

7.14.3 Telefoon, internet en teledistributie

De aannemer legt de kabels voor de teledistributie-, internet- en telefoonaansluitingen. Die worden in afwachting van de aansluiting gelegd tot binnenin de appartementen. De Koper zorgt zelf voor de aansluiting en de installatie. Alle abonnementen voor teledistributie, internet en telefoon worden aangevraagd door de Koper.

7.14.4 Kosten nutsleidingen

Gezien alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-distributie) niet gekend zijn alvorens de bouwwerken af te ronden, zijn deze niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatiefee van 10% aangerekend.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/verkoper voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen, afhankelijk van de situatie en gebruiken van de lokale maatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen (maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen, plaatsen van wachtbuizen, aankopen en plaatsen meterkasten, ...)

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, alsook het verbruik hiervan gedurende de werken, zijn ten laste van de verkoper. De verbruikskosten zijn ten laste van de kopers van bij de oplevering van het door hun gekochte appartement.

8 KEUZES EN WIJZIGINGEN

8.1 KEUZE VAN DE AFWERKING

De Koper heeft de mogelijkheid om voor materiaalafwerking in de privéruimtes te kiezen tussen de volgende elementen die in dit lastenboek zijn gedefinieerd:

- de vloertegels: zie keuzemogelijkheden in hoofdstuk 3.1;
- de keuken: zie keuzemogelijkheden in hoofdstuk 3.3;
- de badkamer- en douchemeubilair: zie keuzemogelijkheden in hoofdstuk 3.4.

De beschikbare materialen zijn te zien in de showroom van de leverancier.

8.2 TIJDSHEMA VAN DE BESLISSINGEN

In overleg met de aannemer deelt de Opdrachtgever aan de Koper een bindend tijdschema mee in verband met de voortgang van de werken. In dit tijdschema zijn de vastgestelde termijnen voor de keuzes van de afwerkingen, die in dit lastenboek verschijnen, opgenomen.

8.3 WIJZIGINGEN OP VRAAG VAN DE KOPER

Indien de Koper wijzigingen wenst aan te brengen aan de afwerking die voorzien is in dit lastenboek of aan de plannen van het appartement, om welke reden ook, is dit alleen mogelijk mits het schriftelijk akkoord van de Opdrachtgever. Mondelinge overeenkomsten zijn niet geldig. In het algemeen zijn geen wijzigingen toegestaan die de aanpassing van de stedenbouwkundige omgevingsvergunning of veranderingen in constructies, technische uitrusting, gevels, daken of gemeenschappelijke ruimtes met zich meebrengen.

De Opdrachtgever heeft de mogelijkheid om wijzigingen te weigeren die ofwel te veel impact hebben, te laat worden ingediend met betrekking tot de voortgang van het project, ofwel te storend zijn voor het goede verloop ervan. Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen leiden tot een verlenging van de termijnen ten opzichte van de oplevering, wat de Koper erkent en aanvaardt. Wijzigingen die door de Koper worden aangevraagd en de buitenkant van de gebouwen of de uniformiteit van de gemeenschappelijke of structurele delen veranderen, worden niet toegestaan. Eventuele wijzigingen zullen slechts worden uitgevoerd na voorafgaand en tijdig schriftelijk akkoord van de Koper met betrekking tot de prijs van deze wijzigingen, zoals vermeldt in de afrekening van de Opdrachtgever.

8.4 BEHEER VAN DE WIJZIGINGEN

8.4.1 Afrekeningen

Nadat ze tussen partijen zijn geaccepteerd, worden min- en meerwerken volgens onderstaande principes in rekening gebracht:

1. Bij het schrappen of verminderen van hoeveelheden of budgetten zal de Koper 70% van de publieke handelswaarde van het materiaal voorzien in dit lastenboek recupereren.
2. De “publieke handelswaarde” die in dit lastenboek vermeld wordt, is de prijs die de eindverbruiker aan de leverancier voor dit materiaal betaalt in normale omstandigheden (exclusief BTW). De “publieke handelswaarde” van de vloeren, wanden, plinten en sanitair zijn exclusief plaatsing, deze kost valt bijgevolg ten laste van de Opdrachtgever. De “publieke handelswaarde” van de keuken is inclusief plaatsing, deze valt bijgevolg ten laste van de Koper.
3. Het is niet uitgesloten dat een andere keuze van afwerkingsmateriaal, ook al komt deze overeen met de in dit lastenboek vastgestelde publieke handelswaarde, toch extra installatiekosten met zich mee kan brengen als gevolg van een andere installatiemethode.
4. Eventueel meerwerk als gevolg van deze wijzigingen wordt in rekening gebracht op basis van de publieke handelswaarde van de materialen, waaraan de plaatsingskosten worden toegevoegd.
5. De kosten van studies door architecten of ingenieurs, indien zij nieuwe plannen moeten tekenen, metingen of berekeningen maken of andere documenten opstellen omwille van deze wijzigingen, worden aan de koper in rekening gebracht.
6. In de afrekeningen zijn de beheerskosten opgenomen van de Opdrachtgever met betrekking tot de wijziging van materialen, van de afmetingen of van de inrichting. Deze kosten bedragen 10% over het totaal van de eindafrekening waarin de publieke handelswaarde, de levering, de plaatsing, bijkomende werkzaamheden, enz. zitten verwerkt.
7. In de afrekening worden ook de gevolgen opgenomen voor de termijn van de voltooiing van de werken, die eventueel dient te worden verlengd.
8. Alleen afrekeningen opgesteld door de Opdrachtgever en goedgekeurd door de Koper zijn geldig.
9. De kosten van de meerwerken dienen door de Koper op eenvoudige vraag van de Opdrachtgever te worden betaald, alleszins ten laatste vóór de oplevering.
10. Wanneer het saldo van de afrekening negatief is, zal dit bedrag worden verrekend via de laatste betalingschijf aan de Koper.

8.4.2 Wijziging van de plannen

De architect of de aannemer maakt de definitieve plannen op van de appartementen volgens de gewenste wijzigingen. De Opdrachtgever zorgt voor de goedkeuring door de Koper van de gewijzigde plannen, tegelijkertijd met de bijhorende afrekening.

8.5 WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor zowel de gemeenschappelijke, als de privatieve delen wijzigingen aan te brengen aan dit lastenboek en aan de plannen en/of de voorziene of gekozen materialen te vervangen door materialen van een evenwaardige kwaliteit of een gelijkwaardige of superieure functionaliteit voor de verbetering van technische aspecten en/of het comfort van de Kopers om technische, logistieke, juridische, esthetische of economische redenen, alsook om een goede progressie van de bouwwerken te kunnen garanderen ten tijde van

schaarste in grondstoffen. In geen enkel geval kunnen dit soort wijzigingen aanleiding geven tot een vraag van de Koper op schadevergoeding of compensatie.

8.6 WERKEN UITGEVOERD DOOR DE KOPER

De Koper mag noch zelf noch via derden werken uitvoeren op de werf vóór de voorlopige oplevering. Indien de Koper zelf of via derden werken uitvoert zonder medeweten van de Opdrachtgever, wordt dit beschouwd als aanvaarding van de oplevering van zijn privaatieve delen. In dat geval vervalt elke aansprakelijkheid en garantie van zowel de aannemer als van de Opdrachtgever ten opzichte van de Koper voor de werken aan de betrokken woning. Elke vorm van ingenottreding geldt ook als aanvaarding van de oplevering.

9 OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT

9.1 ALGEMEEN

De gebruikte afwerkingsmaterialen worden door de aannemer beschermd voor de duur van de uitvoering tot de oplevering van het appartement. De aannemer voorziet een schoonmaakbeurt op het einde van de werken. Het appartement wordt borstelschoon en vrij van vuilnis of materiaalresten opgeleverd. Op de dag van de oplevering zijn alle technische installaties (elektriciteit, sanitair, verwarming en ventilatie) operationeel. Om de installaties te controleren en het beheer te vergemakkelijken, worden alle meters door de aannemer of de Opdrachtgever namens de Opdrachtgever geopend. De Opdrachtgever duidt één enkele distributiemaatschappij aan per installatie. Bij de oplevering worden de tellers overgedragen aan de Koper.

9.2 OPLEVERING

De appartementen worden opgeleverd zonder de Wet van Breyne toe te passen (volgens Koop op plan). Zodra het gebouw is afgewerkt zal dit ter beschikking worden gesteld aan de Koper en zal anderzijds ook deze laatste het appartement in ontvangst nemen en aanvaarden. De eindoplevering is in feite een vaststellingsovereenkomst tussen partijen, waarmede de werken als beëindigd worden verklaard en waardoor de Opdrachtgever van al zijn verplichtingen tegenover de koper ontslagen wordt geacht. De oplevering uit zich in de praktijk in een rondgang in de voltooide wooneenheid en vertegenwoordigt het sluitstuk van de bouwtijd, waarbij de koper eindelijk de sleutels in ontvangst kan nemen.

10 ALGEMENE BEPALINGEN

10.1 ALGEMEEN

Dit lastenboek heeft tot doel de uitvoering en de afwerking te beschrijven van de wooneenheden en het gebouw waarin deze zich bevinden. Voor verdere inlichtingen betreffende de afmetingen van de appartementen, de technische uitrusting, enz. fungeren de architecturale en de technische plannen als referentie. Voor de beschrijving van de afwerkingsmaterialen van privaatieve delen heeft dit lastenboek voorrang op de plannen.

10.2 MEETCODE

De berekende oppervlakte is de bruto-vloeroppervlakte, (de zgn. "extra muros") volgens de meetcode van de BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoed- sector). De oppervlakte wordt gemeten tussen de buitengrens van de gevels en de helft van de gemene muren. Bij de berekening van de oppervlakte worden derhalve alle binnen- en buitenmuren, alle technische kanalen en technische ruimtes voor privé en gemeenschappelijk gebruik, die deel uitmaken van de perimeter van het appartement, opgenomen. De afmetingen die in de plannen zijn opgegeven, zijn de plannen van de ruwbouw.

Hun nauwkeurigheid is dus niet gegarandeerd tot op de centimeter; elke tolerantie (naar boven of beneden) van de oppervlakte van het appartement die winst of verlies oplevert voor de Koper, geeft geen aanleiding tot een wijziging van de prijs van het appartement.

10.3 NORMEN

De bouwwijze voldoet aan de geldende voorschriften op de datum waarop de omgevingsvergunning is aangevraagd. De ruwbouwwerken en de afwerking gebeuren volgens alle regels van de kunst, normen en praktijkcodes, met name:

- de Belgische en Europese normen;
- het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming (ARAB);

- de technische infofiches van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB);
- het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI);
- de voorschriften van fabrikanten en/of leveranciers van de gebruikte materialen en componenten.

10.4 TOELAATBARE TOLERANTIES

Vloeren:

De toleranties voor de afwerking van vloeren staan beschreven in Infofiche 189 van het WTCB voor een standaardafwerking (klasse 2 = normale toleranties):

- 3mm onder de lat van 1m;
- 4mm onder de lat van 2m.

Beprestering:

• De afwijkingen staan beschreven in Infofiche 199 van het WTCB voor een standaardafwerking.

Vlakheid:

Maximum 5 mm elke 2 m in verticale en horizontale richting onder de lat van 2 m.

Loodrechtheid:

Tolerantie tussen het plafond en de vloer van maximum 8 mm/2.5 m hoogte.

Haaksheid:

- 3mm op een afstand van <25cm;
- 5mm op een afstand van <50cm.

10.5 AANDUIDINGEN OP PLAN

Alle afbeeldingen zijn slechts indicatief en niet-bindend. Tevens is alle meubilair en kasten (getekend op de plannen) ook slechts indicatief en niet inbegrepen.

10.6 (FABRIEKS-)WAARBORGEN

Op bepaalde toestellen worden er fabriekswaarborgen gegeven. Na de oplevering dient de bouwheer zich rechtstreeks te richten tot deze fabrikanten/leverancier voor de uitoefening van deze waarborg en niet tot de aannemer.

10.7 TOEGANG TOT DE WERF

Noch bezoekers, noch de Koper hebben toegang tot de werf, tenzij na afspraak en vergezeld door een vertegenwoordiger van de Opdrachtgever. Gedurende deze bezoeken dienen bezoekers de veiligheidsvoorschriften na te leven die op de werf gelden en de aanwijzingen van de Opdrachtgever of zijn vertegenwoordiger op te volgen. In alle gevallen is een plaatsbezoek uitsluitend op risico van de bezoeker. De aannemer zorgt voor de tijdelijke omheining rond de werf. Deze omheining verhindert de toegang van derden tot de werf. De Opdrachtgever mag publiciteit aanbrengen op de omheining. Bij het einde van de werken wordt de omheining weggehaald op kosten van de aannemer.

10.8 OPMERKINGEN

De verkoopprijs van het appartement omvat niet:

- de verlichtingsarmaturen, behalve in de gemeenschappelijke ruimtes en op de privéterrassen;
- gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
- de meubelen.

10.9 RESPECTIEVELIJKE KOSTEN

Vallen ten laste van de Koper:

- alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-distributie);
- de registratierechten op het grondaandeel en de BTW op de constructiewaarde, de notariskosten van de verkoopakte en de kosten van de basisakte;
- de woonverzekering vanaf de oplevering;
- de belastingen en taksen van overheidswege vanaf het verlijden van de authentieke akte;
- het water-, gas- en elektriciteitsverbruik vanaf de oplevering;
- het onderhoud van de gemeenschappelijke delen vanaf de oplevering.

Vallen ten laste van de Verkoper:

- Een eerste schoonmaak van het appartement (vloeren, ramen, wandtegels, ..) en andere privatieve delen (berging, keldervloer, ...), alsook alle gemeenschappelijke delen alvorens de oplevering plaatsvindt.

II SLOTBEPALING

Dit verkoopslastenboek bevat 21 genummerde bladzijden en maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. Dit document wordt opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door de Koper en de Opdrachtgever. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen. Hiermee verklaart de Koper kennis te hebben genomen van alle details van de inhoud van dit lastenboek.

Datum:

Plaats:

Voor de Koper
"Gelezen en goedgekeurd"

Voor de Opdrachtgever
"Gelezen en goedgekeurd"