

Commercieel lastenboek
Commerciële ruimtes 0.1 en 0.2
Residentie "HOPVELD",
Rijmenamsesteenweg, Klappgat te Haacht

Inhoudstafel

1.	Voorafgaand	3
2.	Afbraak en voorbereiding van de werken	4
2.1.	Werfinrichting	4
2.2.	Het afsluiten van de bouwplaats.....	4
2.3.	Afbraakwerken.....	4
2.4.	Diverse aansluitingen	4
3.	Ondergrondse ruwbouwwerken	5
3.1.	Grondwerken	5
3.2.	Funderingswerken.....	5
3.3.	Ondergrondse ruwbouwstructuur	5
3.4.	Ondergronds metselwerk.....	5
3.5.	Rioleringsnetten	5
4.	Bovengrondse ruwbouwwerken	7
4.1.	Beton	7
4.2.	Bovengrondse binnenwanden	7
4.3.	Gevels	7
4.4.	Dakwerken	7
4.5.	Buitenschrijnwerk	8
4.6.	Terrassen	8
5.	Afwerking van de gemene delen.....	10
5.1.	Gemeenschappelijke inkomhallen	10
	5.1.1. Vloerafwerking.....	10
	5.1.2. Wandafwerking.....	10
	5.1.3. Plafondafwerking.....	10
	5.1.4. Binnenschrijnwerk	10
	5.1.5. Trappen.....	10
5.2.	De traphallen naar ondergrondse verdieping	10
	5.2.2. Vloerafwerking.....	10
	5.2.3. Wandafwerking.....	10
	5.2.4. Plafondafwerking.....	11
5.3.	Garageboxen, parkingplaatsen en kelders	11
	5.3.1. Vloerafwerking.....	11
	5.3.2. Wandafwerking.....	11
	5.3.3. Plafondafwerking.....	11
	5.3.4. Binnenschrijnwerk	11
5.4.	Schilder- en decoratiewerken	11
5.5.	Fietsenstalling	11
5.6.	Omgevingsafwerking.....	12
6.	Afwerking van de privatieve commerciële ruimtes	12
6.1.	Vloerafwerking	12
6.2.	Wandafwerking	12
6.3.	Plafondafwerking	12
6.4.	Binnenschrijnwerk.....	12
6.5.	Schilderwerken.....	12
7.	Technische installaties	13
7.1.	Algemeen	13
7.2.	Videofonie / deuropener / belinstallatie / brievenbussen.....	13
7.3.	Liftinstallatie.....	13
7.4.	Brandvoorzorgsmaatregelen.....	13
7.5.	Isolatie	14

7.6.	Verluchtingskanalen.....	14
7.7.	Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie.....	14
7.8.	Elektriciteit	14
	7.8.1. Elektrische inrichting	14
	7.8.2. Gemene delen.....	15
	7.8.3. Privatieve delen	15
7.9.	Sanitair	15
8.	Algemene bepalingen.....	16
8.1.	Plannen en verschillen	16
8.2.	Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies	16
8.3.	Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper	17
8.4.	Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats	17
8.5.	Nutsvoorzieningen	17
8.6.	Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)	18
8.7.	Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	19
8.8.	Wijzigingen door de kopers.....	19
8.9.	Verzekeringen en risico-overdracht	20
8.10.	Tienjarige aansprakelijkheid.....	21
8.11.	Tegenstrijdigheden.....	21
8.12.	Uitvoeringstermijn - werkdagen	21
8.13.	Zettingen	22
8.14.	Veiligheidscoördinator	22
8.15.	Normeringen	22
8.16.	Eerste opkuis.....	22

1. Voorafgaand

De gegevens vermeld in huidig document zijn niet limitatief en hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in werf gestelde bouwmaterialen, in een begrijpelijke taal.

In huidig document is de “**bouwheer**” de verkoper van de constructies conform de met de koper gesloten koopovereenkomst en de daaraan gekoppelde basisakte waarin o.a. de statuten van het gebouw worden vastgelegd.

Het verkochte goed voldoet aan de bouwkundige normeringen van kracht op het moment van het indienen van de bouw aanvraag (november – 2018).

De bouwheer verklaart de werken uit te voeren naar goed vakmanschap en enkel materialen te gebruiken die geschikt zijn voor hun functie. Deze materialen voldoen aan de vereiste kwaliteitseisen met de nodige keuringslabel zoals CE/BENOR, ATG/ETA, BOSEC, CEBEC naargelang het toepassingsgebied.

Met betrekking tot de aangekochte zone zullen materialen die niet bepaald zijn in het lastenboek door de bouwheer steeds aan de koper ter goedkeuring voorgelegd worden, in functie van de vooropgestelde budgetten. Indien er een prestatie voorgeschreven wordt (bv. de U-waarde van een dak), behoudt de bouwheer het recht het materiaal te kiezen voor zover dit aan de voorgeschreven prestatie voldoet.

Het verkochte goed wordt door de bouwheer aan de koper casco afgeleverd. Na de voorlopige oplevering van de werken mbt het verkochte goed, staat het de koper vrij om binnen zijn aangekochte ruimte voor eigen rekening werken uit te voeren. De koper mag onder geen enkele voorwaarde de werken van het overige deel van het project hinderen. Hij heeft enkel toegang tot zijn eigendom (niet tot andere privatieve delen en tot de gemene delen) zolang de gemene delen niet zijn opgeleverd. Indien hij andere zones wenst te betreden moet dit steeds in overleg gebeuren met en na schriftelijke goedkeuring van de bouwheer. In het geval de koper werken voor eigen rekening wenst uit te voeren dan wordt hij zelf opdrachtgever van deze werken en dient hij zich in regel te stellen met de regelgeving hieromtrent, zoals daar bijvoorbeeld zijn :

- het naleven van de stedenbouwkundige en de brandweervoorschriften
- het naleven van de regelgeving inzake veiligheid en hygiëne (aanstelling van een veiligheidscoördinator is mogelijk nodig)
- het naleven van de heersende normeringen en wetgeving inzake thermische isolatie en ventilatie zoals opgelegd in de EPB-normeringen
- het naleven en uitvoeren van de maatregelen opgelegd in het tussentijds EPB – verslag
- het naleven van de normen ivm akoestiek
- het naleven van fiscale en andere regelgeving
- het nemen van een ABR-verzekering en een verzekering ‘burgerlijke aansprakelijkheid’
- ...

2. Afbraak en voorbereiding van de werken

2.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning.

De bouwheer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen.

De bouwheer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de bouwheer.

2.2. Het afsluiten van de bouwplaats

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

2.3. Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen. De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft plaats overeenkomstig de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

2.4. Diverse aansluitingen

De voorlopige aansluitingskosten en verbruikskosten voor water en elektriciteit nodig voor de uitvoering van de werken, zijn ten koste van de bouwheer.

3. Ondergrondse ruwbouwwerken

3.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolering, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. De werken worden uitgevoerd conform de Vlarebo-regelgeving.

3.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

3.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn bijgevolg zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent en zijn dusdanig behandeld dat een perfecte waterdichtheid van de keldermuren verzekerd is. De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de bouwheer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden (ontdaan van grondresten) of metselwerk in betonblokken met waterdichte bezetting. Het uitzicht van deze buitenmuren kan ruw zijn. De bouwheer zal de nodige maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat er geen hinder is voor het normale gebruik van de ondergrondse ruimtes indien er toch een infiltratie zou zijn.

3.4. Ondergronds metselwerk

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in betonblokken, achter de hand gevoegd.

3.5. Rioleringsnetten

De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen volgens de gemeentelijke voorschriften. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en gietijzeren deksels. Waar nodig worden de deksels van de toezichtputten in geurvrije uitvoering voorzien. De buizen in de kelders worden opgehangen door middel van aangepaste beugels die aan de bovenliggende vloerplaat worden bevestigd, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

De koper staat zelf in voor de afvoeren van zijn sanitaire (en overige technische) installaties. De afvoeren zullen aangesloten worden op het rioleringsstelsel door de bouwheer gerealiseerd. Deze aansluiting is voor rekening van de koper en dient te gebeuren volgens goed vakmanschap. Binnen het kavel wordt door de bouwheer een aansluitpunt voor afvoer van huishoudelijk afvalwater en een

afvoer voor fecaalwater voorzien. Indien door de aanleg van het sanitair stelsel door de koper een keuring noodzakelijk is, zal dit voor rekening van de koper zijn.

4. Bovengrondse ruwbouwwerken

4.1. Beton

Alle balken en kolommen worden uitgevoerd volgens de normen en onder de verantwoordelijkheid van een gespecialiseerd ingenieurbureau. Het beton is van rijke samenstelling, volgens de ingenieursstudie. De vloerplaten zijn van het type groot formaat platen, ter plaatse gestorte platen of welfsels.

Voorziene werken in beton: vloerplaten, trapslede, kolommen, lintelen, dit overeenkomstig de Belgische normen NBN. Koudebruggen worden onderbroken en/of als dusdanig geïsoleerd om condensvorming te vermijden.

De vloerplaat van de commerciële ruimtes werd berekend om een vaste last van 300kg/m² en een mobiele last van 500 kg/m² te dragen.

4.2. Bovengrondse binnenwanden

De commerciële ruimte wordt voorzien als één grote open ruimte, die door de koper kan worden ingedeeld. Niet dragende binnenwanden zijn niet voorzien met uitzondering van de voorzetwanden in gipsblokken of gipskartonplaten van de kavelscheidende wanden. Het is de koper niet toegestaan deze wanden te verwijderen.

Indien de koper wenst binnenwanden te plaatsen dient hij rekening te houden met de maximale voorziene vaste lasten (=300 kg/m²).

Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen / silicaatsteen / betonwanden / betonblokken cfr de eisen van het studiebureau.

4.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd:

- een dragend binnenspouwblad in snelbouwsteen / silicaatsteen / betonwanden / betonblokken.. cfr de eisen van het studiebureau.
- een geïsoleerde spouwopening
- een buitenspouwblad in metselwerk van gevelsteen (cfr. Aanduiding op plan)

Het type gevelsteen of -bekleding, verband en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect. Gevelmetselwerk met voeg wordt achteraf opgevoegd (kleur volgens keuze architect).

De gevels voldoen aan de thermische eisen van kracht bij het indienen van de bouwaanvraag (november - 2018).

4.4. Dakwerken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering, afgewerkt met dampscherm, isolatie en daarop de nodige bitumineuze dichtingslagen. De dakdichting valt onder de 10-jarige aansprakelijkheid van de bouwheer.

Conform de architectuurplannen is het dak al of niet bedekt met intensieve of extensieve groenvoorziening en betontegels op plaatsen waar terrassen zijn voorzien.

De daken voldoen aan de thermische eisen van kracht bij het indienen van de bouwaanvraag (november 2018).

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in geprepatineerd zink.

4.5. Buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen. Alle opengaande delen sluiten 'luchtdicht' af tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. Het aluminium is gemoffeld of geanodiseerd, waarvan de kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen. Waar nodig worden aluminium raamdorpels voorzien voor de ramen.

De buitendeuren van de inkomhallen van het appartementsgebouw zijn voorzien van veiligheidsglas, siertrekker en zelfsluitende deurveer.

De buitendeuren van de commerciële ruimtes die uitgeven op Klapgat worden voorzien van veiligheidsglas, siertrekker aan de buitenzijde, een kruk of trekker aan de binnenzijde en een rolslot.

De buitendeur van de commerciële ruimte 0.2 die uitgeeft op het binnengebied, zal voorzien worden van veiligheidsglas, een knop aan de buitenzijde, een kruk aan de binnenzijde en een cilinderslot.

De ondergrondse parking zal ter hoogte van de ondergrondse verdieping worden afgesloten met een automatische poort, waarbij de vormgeving, type en kleur worden bepaald door de architect. Deze poort wordt voorzien van een afstandsbediening (één afstandsbediening per parkeerplaats). Er worden verkeerslichten voorzien om de voorrangsregeling voor het in- en uitrijden van de ondergrondse parking te coördineren.

Alle beglazingen van de privatieve delen zijn uit te voeren in isolerend glas met een k-waarde van 1.0 W/m²K. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75kg/m².

Ter hoogte van het buitenschrijnwerk zullen regelbare toevoerroosters geplaatst worden, welke kunnen voorzien in een totaal maximaal toevoerdebit per commerciële ruimte van 239 m³/u.

4.6. Terrassen

De zelfdragende prefabterrassen worden uitgevoerd in architectonisch beton, waarvan kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens de keuze van de leidinggevende architect. Deze terrassen krijgen geen verdere afwerking of bekleding.

Inpandige terrassen en de terrassen op platte daken op de verdiepingen, worden uitgevoerd in tegels op tegeldraggers, waarvan formaat, kleur en structuur worden bepaald door de leidinggevende architect.

Gelijkvloerse terrassen worden uitgevoerd in klinkers, tegels of grootformaatdallen, waarvan formaat, kleur en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens de keuze van de leidinggevende architect.

De terrasleuningen worden uitgevoerd in aluminium profielen (gemoffelde of geanodiseerd) of in stalen profielen. Kleur en vormgeving wordt bepaald door de leidinggevende architect.

De gelijkvloerse terrassen op het gelijkvloers worden, cfr. aanduiding op plan, van elkaar gescheiden door bloembakken (hoogte +/- 45 cm boven de pas van de terrassen) voorzien van groenaanplanting.

Appartementen H 3.4 en H 3.5 worden cfr aanduidingen op het plan voorzien van bloembakken ter hoogte van het terras.

5. Afwerking van de gemene delen

5.1. Gemeenschappelijke inkomhallen

De architect maakt voor deze gemeenschappelijke inkomhallen een eigentijds ontwerp volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw.

5.1.1. Vloerafwerking

In de inkomhallen worden vloeren in natuursteen voorzien, met bijhorende plint. Tevens wordt op de gelijkvloerse verdieping, in het inkomstas over een lengte van minstens 1 m een verzonken vloermat voorzien.

5.1.2. Wandafwerking

De wanden in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd, eventueel nadat alle privatieve delen voorlopig zijn opgeleverd.

5.1.3. Plafondafwerking

De plafonds in de inkomhallen worden uitgevlakt en geschilderd, eventueel nadat alle privatieve delen voorlopig zijn opgeleverd.

5.1.4. Binnenschrijnwerk

De sasdeur is vervaardigd in aluminium schrijnwerk met glaspartij, voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de corresponderende appartementen, verbonden aan deze hal via de videofoon.

5.1.5. Trappen

De trappen van de bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd in beton en bekleed in natuursteen. De onderzijde en zijkant van de trappen wordt bepleisterd.

5.2. De traphallen naar ondergrondse verdieping

Er worden drie trappen voorzien naar de ondergrondse verdieping. Twee van deze trappen geven onmiddellijk uit in open lucht. Enkel de trap naast commerciële ruimte nr. 2 geeft uit in een bovengrondse trappenhal.

5.2.1. Trappen

De trappen worden uitgevoerd in prefabbeton met ingewerkte kunststof antislipneus zonder bijkomende afwerking.

5.2.2. Vloerafwerking

De bovengrondse trappenhal naast commerciële ruimte nr. 2 wordt op het gelijkvloers voorzien van een keramische vloerbekleding.

5.2.3. Wandafwerking

In de afgesloten traphal tussen ondergrondse verdieping en gelijkvloerse verdieping blijven de muren in een ruwe betonafwerking of zichtmetselwerk. In bovengrondse afgesloten traphal worden de muren geschilderd.

De gelijkvloerse borstwering rondom de trappen die uitgeven in open lucht worden uitgevoerd in zichtbaar ruwbouwmetselwerk of ruwe betonafwerking.

5.2.4. Plafondafwerking

De plafonds in de traphal tussen ondergrondse verdieping en gelijkvloerse verdieping blijven in een ruwe betonafwerking. De trapslede krijgt geen verdere afwerking.

5.3. Garageboxen, parkingplaatsen en kelders

5.3.1. Vloerafwerking

De vloeren in de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in gepolierd beton, kleur grijs, verharding in kwarts, beter gekend als "industrievloer" met bijhorende belijning en nummering van de parkeerplaatsen. De inrijhelling van de parking wordt uitgevoerd in geborsteld beton en voorzien van een anti-vrieslint.

5.3.2. Wandafwerking

Alle wanden in bergingen en/of ondergrondse parking worden afgewerkt in beton of in metselwerk achter de hand gevoegd.

5.3.3. Plafondafwerking

De plafonds in berging en/of ondergrondse parking worden uitgevoerd in zichtbaar beton.

5.3.4. Binnenschrijnwerk

De individuele garageboxen zullen worden afgesloten met een automatische poort, type sectionaalpoort, voorzien van (deels) geperforeerde segmenten. De poorten worden voorzien van een afstandsbediening (één afstandsbediening per parkeerplaats).

5.4. Schilder- en decoratiewerken

Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag, acryllaag gesatineerd. De kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect. Volgende gemene delen worden geschilderd:

- Muren en plafonds inkomhallen
- Inkomdeuren van de appartementen aan de zijde van de gang
- Liftdeuren
- Deuren in gemeenschappelijke delen
- Trapbalustraden, handgrepen en borstweringen
- Alle deuren in de ondergrondse verdieping worden tweezijdig geschilderd

5.5. Fietsenstalling

Conform de aanduiding op plan, wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling voorzien in de ondergrondse verdieping.

De fietsenstalling wordt ter hoogte van de helling afgesloten door middel van een openschuivend hekwerk.

Het plaatsen van fietsbeugels is lastens de gemeenschap van eigenaars.

5.6. Omgevingsafwerking

Het Project wordt voorzien van een kwaliteitsvol tuinontwerp opgemaakt door het bureau voor landschapsarchitectuur "KM tuinplanning bvba" in overeenstemming met de architectuur van het gebouw.

Het gemeenschappelijk domein en de tuinen met privaat genot worden voorzien van beplanting (gras, bomen, bodembedekkers, struiken...) conform het tuinontwerp, door en voor rekening van de bouwheer.

De toegangspaden tussen openbaar domein en inkomhal worden uitgevoerd in betonstraatstenen in strokenverband of gelijkwaardig conform het tuinontwerp.

De kosten van onderhoud van het terrein zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars, vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen. De bouwheer houdt zich het recht voor hiervoor een onderhoudscontract af te sluiten voor de duur van de garantieperiode. De kopers zullen hun aandeel hierin betalen op eerste verzoek van de bouwheer en dit op voorlegging van de facturen.

Het privaat domein wordt waar nodig afgesloten door middel van een draadafsluiting met een hoogte van 1.80 m. Tevens worden de nodige poorten voorzien cfr aanduiding op plan, geautomatiseerd ter hoogte van de onderdoornit van het gebouw naar de toegang van de ondergrondse parking.

6. Afwerking van de privaat commerciële ruimtes

6.1. Vloerafwerking

Er is geen vloerafwerking /isolatie of chape voorzien. Er is een ruimte van +/- 30 cm hoogte (excl. de betonnen draagvloer) voorzien voor het door de koper te plaatsen totale afgewerkte vloerpakket. De koper zal bij het plaatsen van de vloeropbouw rekening houden met de richtlijnen opgelegd door de studie akoestiek; de maatregelen opgelegd in het tussentijds EPB-verslag en met de maximaal voorziene vaste (300 kg/m²) en mobiele (500 kg/m²) lasten.

6.2. Wandafwerking

Alle wanden van de privaat commerciële ruimtes blijven onafgewerkt.

6.3. Plafondafwerking

De vlakke plafonds in de privaat commerciële ruimtes worden niet afgewerkt.

6.4. Binnenschrijnwerk

Er wordt geen binnenschrijnwerk voorzien.

6.5. Schilderwerken

Voor de privaat kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

7. Technische installaties

7.1. Algemeen

In de verkochte privatieve commerciële ruimtes zijn er geen technische installaties voorzien.

De koper moet erop toezien dat alle technische installaties (inclusief het leidingwerk) uitgevoerd worden binnen de daartoe beschikbare ruimtes in het project.

Het is de koper niet toegestaan om zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de architect en bouwheer gemeenschappelijke ruimtes (of delen van ruimtes) te gebruiken nodig voor zijn technische installaties.

In het geval de koper doorboringen uitvoert, staat hij tevens in voor een correcte afwerking van deze doorboringen (zowel technisch als esthetisch). Zo zullen doorboringen door waterdichtingen met speciaal daartoe voorziene hulpstukken door de koper opnieuw waterdicht gemaakt worden. Hetzelfde geldt voor doorboringen door bouwkundige elementen met een specifieke brandweerstand. De koper zal ervoor zorgen dat deze doorboringen minimaal dezelfde brandweerstand bezitten dan de bouwkundige elementen waarin de doorboringen werden aangebracht. Hiertoe zullen zij speciaal voorziene hulpstukken gebruiken (zoals onder andere brandmoffen, brandkleppen, ...).

7.2. Videofonie / deuropener / belinstallatie / brievenbussen

Voor de commerciële ruimtes wordt geen belinstallatie / videofonie of deuropener voorzien.

In de inkomzassen wordt een brievenbusensemble gebouwd, met ingebouwde belplaat en appartementnummering. Tevens wordt een sleutelplan opgemaakt en uitgewerkt door een erkende firma om het aantal sleutels te beperken en de veiligheid te garanderen. Voor de commerciële ruimtes worden de brievenbussen geplaatst ter hoogte van de gevel.

7.3. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt per traphal over een rolstoeltoegankelijke lift conform de "Stedenbouwkundige Verordening betreffende Toegankelijkheid" die sinds 31/03/2011 van kracht is. Elke lift is van een modern concept, geruisarm, voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordend aan alle voorschriften inzake veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. De kleur en afwerking worden bepaald door de leidinggevende architect.

De lift zal pas in gebruik worden gesteld na goedkeuring door een door de overheid erkend controleorganisme.

7.4. Brandvoorzorgsmaatregelen

De ondergrondse parking wordt uitgerust met een Rook- en Warmte Afvoer-installatie (RWA), ontworpen door een gespecialiseerd studiebureau (Peritec).

De parking en de gemeenschappelijke gangen en inkomhallen worden tevens voorzien van een automatische branddetectie.

Een rookkoepel met elektrische aandrijving boven elke trappenhal is voorzien, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankooprij, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de kopers

vallen van de appartementen en andere privatieve elementen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

In de commerciële ruimtes staat de koper in voor de brandpreventiemaatregelen. Hiervoor neemt hij zelf contact op met de bevoegde brandweerinstanties teneinde een akkoord te bekomen voor de realisatie ervan.

7.5. Isolatie

Hydro: alle buitenmuren op en onder het peil van het gelijkvloers zijn tegen opstijgend vocht voorzien door middel van een roofing of gelijkaardige folie. De ondergrondse bouwdelen zijn voorzien van betonblokken met dichtingslagen of waterdichte beton om bescherming te bieden tegen mogelijke waterinfiltraties.

Thermisch: alle buitenmuren en het dak worden afdoende geïsoleerd conform het tussentijds EPB-verslag. Ivm de vloerisolatie zal de koper zich schikken naar de eisen opgelegd door de energieverslaggever en deze werken verplicht uitvoeren.

Akoestisch: De bouwheer heeft een akoestische studie laten maken voor de door haar geplaatste constructies. Aangezien de verkoopovereenkomst tussen bouwheer en koper een ruimte betreft dat casco wordt opgeleverd, zal de door de bouwheer afgeleverde ruimte mogelijks niet beantwoorden aan de wettelijke akoestische eisen. De koper zal zelf verder instaan om zich in regel te stellen met deze eisen.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten verplicht worden uitgevoerd. De koper zal zich richten naar de geldende normen terzake en het tussentijds EPB-verslag.

7.6. Verluchtingskanalen

Om de koper de mogelijkheid te bieden een ventilatiesysteem (type C) te plaatsen, wordt voor de individuele ventilatie een aansluitpunt voorzien voor de extractie van vervuilde lucht met een aansluitdiameter van 160 mm, welke gedimensioneerd wordt voor een maximaal debiet van 239 m³/u.

7.7. Verwarmingsinstallatie / warmwaterproductie

In de commerciële ruimte wordt door de bouwheer geen verwarmingsinstallatie voorzien.

Om de koper in staat te stellen een warmtepomp te plaatsen op het dak, worden (wacht)leidingen – voorgeïsoleerde koperleidingen en elektrische voeding - voorzien vanaf het dak tot in de commerciële ruimte.

7.8. Elektriciteit

7.8.1. Elektrische inrichting

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften inzake veiligheid en elektrisch comfort, opgemaakt door de bouwheer in samenspraak met de elektrische installateur. Elk kavel beschikt over een eigen opstelruimte voor een individuele elektriciteitsmeter in het meterlokaal elektriciteit (ondergrondse verdieping). De gemeenschappelijke installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

- De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij.
- Aard van de stroom: 220V, wissel, tweefasig
- De installatie omvat onder meer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.

- De schakelaar met hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in meterlokaal elektriciteit (ondergrondse verdieping)
- De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen, bevinden zich in de privatieve kavels.
- Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, wit en van een modern design Niko of gelijkwaardig.
- De installatie bevat geen armaturen in de privatieve gedeelten.
- Alle verlichting in de ondergrondse verdieping, zowel in de parking, garageboxen als privatieve en gemeenschappelijke bergingen zal aangesloten worden op de gemeenschappelijke meter.

7.8.2. Gemene delen

Volgende zaken worden wat betreft elektriciteit voorzien in de gemene delen:

- Buitenverlichting met sensor aan de gevel ter hoogte van de gemeenschappelijke inkomdeur
- De lichtpunten in de gemene delen, zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsdetectoren en op minuterie ingesteld.
- De verlichting zelf zit geïntegreerd in het algemeen ontwerp van de hal opgemaakt door de architect.
- Noodverlichtingstoestellen (al dan niet geïntegreerd in de algemene verlichting) cfr. voorschriften brandweer
- Aangepaste armaturen in ondergrondse parking, verlichtingsniveau volgens geldende normen
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel

7.8.3. Privatieve delen

In de commerciële ruimte is geen privatieve elektrische installatie voorzien.

In het gemeenschappelijk meterlokaal wordt de nodige ruimte voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitsmeter. De voedingskabel vanaf het gemeenschappelijk meterlokaal tot in het kavel dient door de koper te worden voorzien. Hij zal het tracé van deze leiding ter goedkeuring voorleggen aan de architect en de bouwheer.

7.9. Sanitair

In de commerciële ruimte wordt geen sanitaire installatie voorzien.

Om de koper in de mogelijkheid te stellen een sanitaire installatie te plaatsen worden volgende zaken voorzien door de bouwheer:

- Aansluitpunt huishoudelijk afvalwater conform aanduiding op plan - diam: 75 mm.
- Aansluitpunt fecaal water conform aanduiding op plan - diam: 110 mm.

In het gemeenschappelijk meterlokaal wordt de nodige ruimte voorzien voor het plaatsen van een watermeter. De toevoerleiding vanaf het gemeenschappelijk meterlokaal tot in het kavel dient door de koper te worden voorzien. Hij zal het tracé van deze leiding ter goedkeuring voorleggen aan de architect en de bouwheer.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

Onderstaande appartementen en gemeenschappelijke delen worden voorzien van regenwater dat via een pomp wordt aangezogen uit de gemeenschappelijke regenwaterput. Het water wordt gefilterd via een voorfilter voor de regenwaterput. Het aangezogen water wordt nogmaals gefilterd via een fijnfilter en een koolstoffilter. Volgende toestellen worden aangesloten op de regenwatervoorziening:

- Alle WC's van appartementen
 - o H 0.8 / H 0.9 / H 0.10 / H 0.11 / H 0.12
 - o H 1.9 / H 1.10 / H 1.11 / H 1.12 / H 1.13 / H 1.14
 - o H 2.9 / H 2.10 / H 2.11 / H 2.12 / H 2.13 / H 2.14
 - o H 3.5 / H 3.6

- Vorstvrije buitenkraan voor appartementen
 - o H 3.4 / H 3.5 / H 3.6
- Twee buitenkranen voor de gemeenschappelijke binnentuin

Indien de regenwaterput leeg zou komen te staan, wordt voor deze tappunten automatisch overgeschakeld op leidingwater aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

8. Algemene bepalingen

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

8.1. Plannen en verschillen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van de commerciële ruimte welke aan de koper overhandigd werden bij ondertekening van de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de commerciële ruimte, zijn de aanduidingen op de plannen (o.a. meubilering, badkamers, vloerbekleding, keukens, ...) als louter indicatief te beschouwen.

De opgegeven verkoopoppervlakten worden gemeten vanaf de buitenkant van de buitenmuren tot aan de as van de scheimuren tussen twee kavels of de as van de scheimuur met de gemeenschappelijke kern. Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het kavel zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende kavel. Technische kokers gelegen tussen twee verschillende kavels of grenzend aan een gemeenschappelijk deel worden voor hun respectievelijke aandeel bij het kavel gerekend. Deze technische kokers kunnen vergroten of verkleinen in functie van de studie door de ingenieur technieken.

Maatvoeringen zijn louter indicatief en kunnen nog veranderen in functie van wijzigingen opgelegd door de ingenieurs stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB-verslaggever of door nieuwe regelgeving.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

Riolering en nutsleidingen in de ondergrondse parking zijn informatief weergegeven op de plannen en kunnen tijdens de uitvoering van de bouwwerken nog wijzigen.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

8.2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Architectenbureau OSQB te Antwerpen.

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en de controle uitgevoerd door Ingenieursbureau CONCREET bvba te Kapellen.

8.3. Erelonen en bijkomende raadgevers aangesteld door de koper

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Indien de koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten, erelonen, etc. daarvan te zijnen laste. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen koper en bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

8.4. Afsluitingen / bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Het is de koper tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn kavel vooraleer de voorlopige oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de commerciële ruimte en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

8.5. Nutsvoorzieningen

De definitieve aansluitingskosten (inclusief de eventuele noodzaak voor het plaatsen van een hoogspanningscabine, gascabine) en het plaatsen van de tellers voor water, elektriciteit, alsook het aansluiten van teledistributie, telefoon en internet alsook de noodzakelijke netuitbreidingen zijn ten koste van de koper. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn tevens ten laste van de koper.

Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen,... gebeurt voor rekening van de koper.

De koper moet zich steeds schikken naar de richtlijnen opgegeven door de nutsmaatschappijen, alsook naar de eisen van de bouwheer (m.b.t. bv. de inplanting van leidingen en technische lokalen, ...). Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie, drukverhogingsgroep...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare net, zal dit ten laste van de gemeenschap der eigenaars zijn.

Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatie-fee van 10% aangerekend. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen.

Om het de bouwheer toe te laten in de winterperiode het gebouw tijdig af te werken zal er mogelijks dienen verwarmd te worden. Het verbruik van de verwarming en van de droogstookkosten valt ten laste van de eigenaars-kopers.

Voor het plaatsen van de meters elektriciteit en water heeft de bouwheer de nodige ruimte voorzien in de desbetreffende tellerlokalen. De kostprijs voor het plaatsen van de meters is ten laste van de kopers.

8.6. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft cfr. deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld.

De energieverslaggeving wordt uitgevoerd door Studiebureau Kubiek bvba te Brugge.

De eisen op datum van het indienen van de bouwaanvraag (november 2018) voor de commerciële ruimtes is E54.

Om te voldoen aan de eisen in verband met de energieprestatieregelgeving worden voor onderstaande appartementen, PV-panelen (zonnepanelen) op het hoofddak (afdek 3^{de} verdieping) voorzien met een minimum totaal piekvermogen per appartement zoals opgegeven:

Minimaal totaal piekvermogen van 300 Wp voor appartementen:

H 0.3 / H 0.5 / H 0.7 / H 0.8 / H 0.9 / H 0.11
H 1.14

Minimaal totaal piekvermogen van 600 Wp voor appartementen:

H 0.2 / H 0.4 / H 0.6 / H 0.12
H 1.8
H 2.14
H 3.2 / H 3.3 / H 3.4 / H 3.5

Minimaal totaal piekvermogen van 900 Wp voor appartementen:

H 0.1
H 3.6

Minimaal totaal piekvermogen van 1.200 Wp voor appartementen:

H 2.8

Minimaal totaal piekvermogen van 1.500 Wp voor appartementen:

H 1.9
H 2.9
H 3.1

Voor de casco verkochte ruimtes wordt een tussentijds EPB-verslag opgemaakt. De desbetreffende koper dient voor eigen rekening een EPB-verslaggever aan te stellen om zich in regel te stellen met de van kracht zijnde EPB-regelgeving betrekking hebbende op het door hem gekochte en verder af te werken goed (conform de activiteit die hij er uitoefent). Voor wat betreft de gebruikte materialen van de "schil" van de door hem aangekochte casco-ruimte (gevel, vloerplaten, plafond,...) kan hij de nodige informatie inwinnen bij de architect.

Ivm de nog te plaatsen vloerisolatie zal de koper zich schikken naar de eisen van de ,door de bouwheer aangestelde, energieverslaggever (Kubiek bvba te Brugge). De koper erkent dat de

energieverslaggever en de architect de bevoegdheid hebben om deze werken te controleren op conformiteit met de opgelegde eisen. De koper zal ook de nodige staving stukken leveren van het plaatsen van de vloerisolatie. Indien niet wordt voldaan aan de gestelde eisen, is de koper gehouden om de nodige wijzigingen aan te brengen. Doet de koper dit niet dan heeft de bouwheer het recht om de nodige wijzigingen/herstellingen door derden te laten uitvoeren. De kosten hiervan zullen vermeerderd worden met een coördinatievergoeding van 15% en zullen samen aan de koper aangerekend worden. Boetes door het niet plaatsen van de opgelegde isolatie zullen steeds ten laste van de koper zijn.

De aangifteplicht is ten laste van de koper.

8.7. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemene delen of het nut ervan verbeteren, of 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 de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de koper.

8.8. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn kavel), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft. Wijzigingen zijn pas uitvoerbaar vanaf het moment van het verlijden van de authentieke akte. Mits toestemming van de bouwheer, is het evenwel mogelijk dat er op verzoek van de koper reeds wijzigingen uitgevoerd worden vóór het verlijden van de authentieke akte.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Volgende wijzigingen zijn echter uitgesloten :

- werken die het uitwendige van het gebouw of de uniformiteit van de gemene delen veranderen,
- werken die de stevigheid van de constructie aantasten
- of werken die de verdere uitvoeringstermijn van de werken bemoeilijken of in het gedrang brengen.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen; bij gebreke hieraan wordt de koper veronderstelt van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals beschreven in onderhavig lastenboek. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het kavel verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

In geval van meerwerken of veranderingen zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 400.00 Euro aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Ingeval de koper, voor de afwerking van zijn kavel, materialen zou bestellen die de waarde van de voorziene stelpost zouden overschrijden, dan kan de aannemer een voorschot bij bestelling opvragen van veertig procent (40%) van de waarde van de bijbestelde goederen en/of meerwerken. Het overblijvende saldo van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen : vijftig procent (50%) samen met de schijf die gefactureerd wordt na het plaatsen van de vloer en het saldo bij de voorlopige oplevering.

Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen die een invloed hebben op de EPB- en/of akoestische prestaties van zijn kavel, zullen deze wijzigingen onder zijn verantwoordelijkheid worden uitgevoerd. De extra studiekosten ten gevolge van deze wijzigingen vallen volledig ten laste van de koper. De koper zal de Bouwheer niet in gebreke kunnen stellen indien bepaalde EPB- en/of akoestische eisen niet gehaald zouden worden ten gevolge van de gevraagde wijzigingen

Indien door de koper, met instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen, beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde nevenaannemers en - leveranciers, dan moet het met hiernavolgende rekening worden gehouden:

1. Dergelijke werken kunnen enkel plaats vinden na de voorlopige oplevering.
2. Deze werken gebeuren onder uitsluitende verantwoordelijkheid van de door de koper aangeduide nevenaannemer.
3. Goederen, materialen en materieel noodzakelijk voor deze werken, moeten door deze nevenaannemer zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer noch verplichtingen om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.
De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
4. De koper is met de door hem aangestelde nevenaannemer, hoofdelijk verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer en/of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw, voor alle beschadigingen aan de bestaande gebouwen en de reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspuiten.

8.9. Verzekeringen en risico-overdracht

De bouwheer sluit vanaf de start der werken een ABR (alle Bouwplaats Risico's) verzekering af.

Voorts zal de bouwheer de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgehad. In dat geval worden de eerste polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars.

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

Vanaf de voorlopige oplevering is de koper verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

8.10. 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 gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), 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)

8.11. Tegenstrijdigheden

De beschrijving van de afwerking en de particuliere handelswaardes vermeld in dit lastenboek hebben steeds voorrang op de plannen. De aangehechte compromisplannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst.

Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Verkoopovereenkomst
2. Aangehechte compromis plannen (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)
3. Commercieel lastenboek

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

8.12. Uitvoeringstermijn - werkdagen

Uitvoeringstermijn :

De uitvoeringstermijn, met betrekking tot het verkochte goed voor zowel de privatieve als voor de gemeenschappelijke delen, betreft een vaste termijn zoals bepaald in de verkoopovereenkomst. De uitvoeringstermijn kan verlengd worden in volgende gevallen:

- Mogelijke verlenging uitvoeringstermijn ingevolge overmacht:

De uitvoeringstermijn kan verlengd worden ingevolge overmacht.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (Algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, onlusten, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, uitzonderlijke weersomstandigheden zoals extreme vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, lock-out, archeologisch onderzoek, onnaspeurbare bodemverontreiniging, edm.).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijdsperiode welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

- Mogelijke verlenging uitvoeringstermijn van het privaat kavel ingevolge wijzigingen gevraagd door de koper cfr. art. 8.8

Werkdagen :

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

8.13. Zettingen

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

Een en ander kan ook geen reden zijn tot het uitstellen of weigeren van betaling en/of van de vrijgave van de borg.

8.14. Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid, zowel tijdens de ontwerpfasen als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventie dossier.

Voor de afwerking van de casco verkochte ruimte dient de desbetreffende koper voor eigen rekening zich in regel te stellen met de wetgeving op de tijdelijke- en mobiele bouwplaatsen.

8.15. Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van indienen bouw aanvraag, zullen aangerekend worden aan de kopers van het kavel.

8.16. Eerste opkuis

Het kavel wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt om eventuele gebreken duidelijk op te merken.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, registratie –en notariskosten
- Aansluitingskost nutsvoorzieningen (cfr. Artikel 8.5)
- Kosten opmaak basisaktes en verkavelingsaktes (wijzigende en aanvullende)

Dit document wordt in **twee exemplaren** opgemaakt en ondertekend door de koper en de bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Datum:

De bouwheer (verkoper van de constructies)

De koper