

VERKOOPLASTENBOEK

1 INLEIDING

Dit verkooplastenboek verschaft u (de koper) een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving. De promotor verleent een team van specialisten ter zake dat instaat voor alle coördinatie en opvolging, zowel vóór, tijdens als na de oplevering van de werken. Dit lastenboek is zowel voor de koper als voor de verkoper de contractuele leidraad. De woning wordt afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit verkooplastenboek met technische beschrijving van de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen.

2 ALGEMENE BEPALINGEN

De promotor biedt de koper steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. De prijsopgave omvat naast de werken voorzien in het lastenboek, ook steeds een raming voor de kosten die gepaard gaan met de aankoop van de woning, zoals de notariskosten, registratierechten en btw. Deze kosten worden niet beschreven in het lastenboek. Alle afwerkingsmaterialen dienen door de koper gekozen te worden bij de door de promotor aangeduide toonzalen. De koper kan bij de materiaalkeuze steeds rekenen op de nodige klantenbegeleiding van een toonzaalverantwoordelijke en van So Real. De koper dient de keuzes van de afwerkingsmaterialen te bevestigen binnen de door de promotor vooropgestelde termijn teneinde de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn te respecteren. Afwerkingsmaterialen buiten het standaardpakket kunnen leiden tot de verlenging van de uitvoeringstermijn. In de verkoopprijs zijn geen decoratiewerken voorzien. Onder decoratiewerken verstaan we: schilderwerken van de privatieve delen, raamdecoratie, verlichtingsarmaturen, meubilair etc. Het privatieve deel wordt schilderklaar opgeleverd aan de koper. Dit wil zeggen: klaar voor de schilder om het pleisterwerk te schuren en te verven. De schilder staat dus in voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De promotor heeft het recht om aan de plannen wijzigingen aan te brengen die hij nuttig of noodzakelijk acht, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper. Indien kleine

verschillen voorkomen op de plannen, kunnen deze in geen geval aanleiding geven tot schadevergoeding of meerprijzen, noch voor de promotor, bouwheer, koper en verkoper. De verkoper heeft het recht om het huidige lastenboek aan te passen gedurende de werken – in functie van levertermijnen, materialen op stock, veiligheid etc - zolang dit geen invloed heeft op de kwaliteit noch het esthetische aspect van het gebouw. Dit zal steeds in overleg gebeuren met de architect. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische “ruwbouw”-afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die nooit gegarandeerd zullen zijn. Afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus steeds mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
 - Het toezicht op de werken, de controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het Bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de promotor.
 - De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
 - De bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregeling.
- De promotor wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun woning. De klantenbegeleider van de promotor overloopt de gemaakte materiaalkeuzes van de koper en begeleidt de uitvoerende werken van zijn toekomstige woning:
- Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen/leveranciers en de uitvoerders op de werf.
 - In samenwerking met de onderaannemers overloopt hij/zij de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming en verluchting.
 - Hij/zij overloopt met de koper de verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en

badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloeren en wandbekleding.

De klantenbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeringen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

Voor het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo betaald hebben. Het betrekken van de woning geldt als aanvaarding.

3 ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

Het effen maken van het terrein met de aanwezige grond, het wegnemen van hindernissen zoals bomen of oude gebouwen is in de prijs inbegrepen daar waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van het gebouw.

De promotor zorgt voor water en elektriciteit voor eigen gebruik tijdens de werken. De aannemer zorgt voor het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden aan het in het contract vermelde gebouw. De definitieve aansluitingen van riolering, water, elektriciteit, internet, de voorbereidende werken, de keuringen en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper. Deze kosten worden door de promotor doorgefactureerd aan de koper. Idem wat betreft de telecom- en data-aansluiting, waarbij een aansluiting zal voorzien worden op het netwerk van Proximus en/of Telenet.

4 RUWBOUWWERKEN

4.1 GRONDONDERZOEK

Met het oog op de correcte bepaling van het funderingssysteem, is het nodig de grondmechanische eigenschappen van de ondergrond te kennen. Hiertoe werd in de bouwzone op weloverwogen punten een grondonderzoek of grondsondering uitgevoerd. Via het sonderingsverslag is de weerstand van de grond gekend en wordt het juiste funderingstype bepaald door de stabiliteitsingenieur.

4.2 GRONDWERKEN

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen van de architect.

Waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Ter plaatse van groene en onverharde zones wordt gerecupereerde of

aangevoerde teelaarde verspreid. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering.

4.3 FUNDERING

De fundering van het gebouw wordt aangezet op draagkrachtige grond en diepte.

Alle structurele elementen worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's.

4.4 RIOLERING

Het rioleringsstelsel is rationeel opgevat en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien wordt. Het waterafvoernet heeft voldoende waterafvoercapaciteit en verval. De normale aansluiting op het openbaar rioleringsnet – vanaf de aanwezige toezichtspotten – wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor dient er wel een aparte aansluitingskost betaald te worden. De promotor zal deze kost doorfactureren aan de koper. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in pvc, polyethyleen (PE), gres en/of betonbuizen volgens de geldende stedelijke verordeningen. Alle aansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet gebeurt conform de voorschriften van de stad.

4.5 GEVELVLAKKEN

Het binnenspouwblad van de gevels wordt opgetrokken in dragend metselwerk en geïsoleerd. De gevelsluiting gebeurt deels in parementmetselwerk, deels gekaleid. De loopvlakken van de terrassen zijn antislip afgewerkt. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkennis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd. Alle dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen. De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en gevelvlakken wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur.

4.6 BINNENMETSELWERK

Woningscheidende wanden worden uitgevoerd als ontdubbelde wand in zware of halfzware blokken met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal of akoestische voorzetwand. Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende

lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

Op de plannen zijn de leidingkokers principieel reeds aangegeven. Het geheel van deze leidingkokers en verluchtingen maken deel uit van een studie welke ter inzage ligt bij de bouwheer en kan afwijken van de vergunningsplannen. Indien deze leidingkokers en schachten op de plannen gewijzigd dienen te worden naar aanleiding van de technieken, kan dit niet verhaald worden op de koper noch op de verkoper, promotor.

4.7 DAKWERKEN

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en zijn voorzien van de nodige beugels en koppelstukken. De dakpannen hebben een zwarte en rode kleur.

4.8 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium volgens geveltekening. Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele beglazing met een maximale K-waarde van 1,0 W/(m²K). Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de glasnorm NBN S23-002. Alle buitenramen en -deuren van de woning zijn voorzien van dorpels in natuursteen. Opengaande ramen (draairichtingen: zie uitvoeringstekeningen) zijn zodanig ontworpen dat zij kunnen worden schoongemaakt zonder gevaar voor vallen. De terrasscheidingen zijn voorzien in metselwerk. Zonneweringen zijn enkel voorzien indien de EPB-studie dit nodig acht. In voorkomend geval worden deze dan uitsluitend op de zuidgevel van het project aangebracht. In de constructie zijn standaard geen voorzieningen voor inbouwrolluiken aanwezig, indien gewenst (rekening houdend met de deadlines) kan er geopteerd worden voor een ingebouwd systeem.

4.9 THERMISCHE ISOLATIE

In buitenwanden, in hellende daken en in de vloeropbouw is de nodige thermische isolatie voorzien, met een dikte conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

4.10 AKOESTISCHE ISOLATIE

De akoestiek van het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen ruimtes, de geluidsisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, houdt rekening met de criteria voor normaal

akoestisch comfort overeenkomstig de Belgische norm NBN S01-400-1.

Om geluidshinder tussen de woningen onderling te beperken, zijn de scheidende wanden akoestisch geïsoleerd. Het soepele isolatiemateriaal heeft zowel thermische als akoestische eigenschappen en zal dienstdoen als 'veer' om het omgevingsgeluid te dempen. De vloeren zijn geconcipeerd als zwevende dekvloeren, waarbij een verende laag voor een akoestische ont koppeling zorgt tussen de draagvloer in beton en de afwerkvloer. Door deze opbouw is de afwerkvloer in hoge mate akoestisch ont koppeld ten opzichte van de draagvloer en omliggende constructies. De 'veer' verzwakt in sterke mate de geluidstrillingen die vanuit de dekvloer aan de draagvloer kunnen worden doorgegeven. De beglaasde delen van het buitenschrijnwerk zijn opgevat als samengestelde glasbladen van verschillende dikte opdat de gewenste akoestische dempingswaarde wordt gehaald.

5 BUITENOMGEVING

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd conform het tuinplan:

- Terrastegels 60 x 60
- Zwarte RAL 9005 draad zonder betonplaatje – hoogte 180 cm tussen de tuinen van beide woningen
- Zwarte RAL 9005 draad zonder betonplaatje, inclusief poort – hoogte 180 cm van de zijgevel(s) naar de aangrenzende buur/omheining.
- Dolomiet kiezel inrit en pad naar voordeur
- Teelaarde wordt ingezaaid met gras
- Tuinhuizen zijn enkel vergund (worden niet voorzien door de bouwheer)

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opvangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

6 AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

6.1 ALGEMEEN

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken en sanitaire toestellen in de

toonzaal van de leveranciers, aangewezen door de promotor.

De koper maakt zijn keuze bekend aan de bouwheer, binnen de 30 kalenderdagen nadat de promotor om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de promotor de keuze bepalen. De hierna vermelde handelswaardes zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 5 tot 10% of zelfs méér.

De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

6.2 PLEISTERWERKEN

Alle bovengrondse plafonds en wanden in metselwerk die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd. De wanden en plafonds zijn klaar voor de schilder, die mogelijk nog wat schuur- en plamuurwerk heeft uit te voeren als voorbereiding op de eigenlijke schilderwerken.

6.3 VLOEROPBOUW

Alle vloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvlakt.

Vervolgens wordt op deze uitvulling een gewapende en zwevende afwerkvloer of chape. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

6.4 VLOERAFWERKING

In de keuken, leefruimte, berging, hal, badkamer en toilet zijn keramische tegelvloeren met bijpassende plinten voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier voor zover ze nog niet besteld zijn.

De particuliere handelswaarde voor de levering van de vloertegels is 42,00 €/m² (inclusief 21% btw). Die van de keramische plinten bedraagt 14,00 €/lm (inclusief 21% btw).

De plaatsing voor een standaardformaat gegerectificeerde tegel van 60x 60 cm is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning.

Voor kleinere en/of grotere formaten tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. In de slaapkamers wordt standaard een laminaat van hoogwaardige kwaliteit geplaatst met HW 30 €/m² (inclusief 21% btw.) MDF-plinten hebben een HW van 5,80 €/lm. Wenst de koper keramische tegels in zijn volledige woning, zal de meerprijs het verschil zijn tussen laminaat in de slaapkamer(s) en keramische tegels formaat 60x60 cm aan 42 €/m².

De vloeren worden in standaard grijs gevoegd, net zoals de verticale voegen, de bovenzijde van de plinten dient door een schilder/koper afgekit te worden; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg. Indien gewenst kan er eventueel een prijsopfferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, keramische stenen parketvloeren (steeds met ontkoppelingsmat), vinyl of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

6.5 VLOEROVERGANGEN

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staat de promotor en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer. De plaats van de uitzetvoeg hangt af van het type deur dat de koper gekozen heeft. Het is de verantwoordelijkheid van de koper hier duidelijk en schriftelijk over te communiceren.

6.6 WANDBETEGELING

Badkamers:

De wanden worden afgewerkt met keramische wandtegels aan de douche of (indien geopteerd wordt voor een bad) boven het bad met een totale oppervlakte van maximaal 10 m² per badkamer. Deze tegels hebben een handelswaarde van 42,00 €/m² (inclusief btw) en worden standaard grijs ingevoegd, formaat 60x60.

De voorziene plaatsingsprijs is voor een standaardformaat gegerectificeerde tegels van 60 x 60 cm inbegrepen in de aankoopprijs van de woning. Voor kleinere en/of grotere formaten en gegerectificeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

6.7 KEUKEN

De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing, bedraagt:

- 10.000 € (excl. btw)

6.8 BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting, tubespaan-vullingen en standaard deurbeslag. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect. Een steellook glasdeur helder 10mm, 2150mm hoog en 900mm breed, asymmetrisch vier vak verdeling, 2-zijdig pivotsysteem, vierkant greep 300mm in Ral 9005 structuur twv. 1.625€ in de leefruimte is voorzien, leverancier hiervan wordt bepaald door de bouwheer. Offerte ter inzage bij de bouwheer.

Er zijn geen gordijnkasten voorzien, noch enig ander los of vast binnenmeubilair. Indien de draairichting gewijzigd wordt op vraag van de koper, dient de koper dit schriftelijk te melden aan de bouwheer. Onregelmatigheden met het elektriciteitsplan en draairichtingen zijn tevens de verantwoordelijkheid van de koper.

7 TECHNISCHE INSTALLATIES

7.1 AANSLUITINGEN

Elke woning heeft een eigen digitale elektriciteitsmeter en een watermeter. De locatie hiervan wordt bepaald door de architect en de nutsmaatschappijen. In de woning is een aansluiting voorzien voor telecom. In de huidige marktomstandigheden betreft dit een aansluiting op het netwerk van Proximus en/of Telenet.

De aansluitingskosten voor elektriciteit, water en telecom-distributie (eventueel een waterontharder), het plaatsen van de diverse meters en de aansluitingskosten van de riolering zijn ten laste van de koper. De keuringen en voorbereidend werk van deze aansluitingen zijn eveneens voor de koper.

7.2 CENTRALE VERWARMING

Voor verwarming en sanitair voorzien we een systeem op basis van warmtepompen. In de woning gebeurt de warmteafgifte door vloerverwarming. De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte.

Er wordt geen koeling noch een elektrische sierradiator voorzien omdat in dat geval het

vooropgestelde E-peil niet gehaald kan worden.

Er bestaat een beperkte technische mogelijkheid voor de koper om later zelf koeling te installeren, doch dit dient dan te gebeuren na de voorlopige oplevering. In elk geval kan de promotor niet verantwoordelijk gesteld worden voor de eventuele non-conformiteit met EPB hierdoor.

In de woning kan geen gashaard voorzien worden omdat de nutsmaatschappij geen gastoevoer meer levert.

7.3 VENTILATIE EN ENERGIE

Ventilatie van de woning gebeurt door een ventilatiesysteem type C+ met smartzones. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient die van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

Dampkappen moeten van het type recirculatie zijn. De woning zal voldoen aan de nieuwe EPB-norm en zijn BEN-woningen volgens de huidige normen.

7.4 SANITAIRE INSTALLATIE

7.4.1 Sanitaire installatie – algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijke waterbedrijf en de stedelijke verordeningen en hygiëne-voorschriften.

De collectoren worden open geplaatst, boven de plint en zonder omkasting.

Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in dubbelwandige kunststof.

De afvoerbuizen en valbuizen en sanitaire kolommen worden in pvc of PE uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren. Deze afvoerbuizen zullen onzichtbaar zijn en dus weggewerkt worden met behulp van schachten of verlaagde plafonds. Uiteraard worden verlaagde plafonds tot een minimum herleid. Indien er geopteerd wordt voor een extra toilet, zal dit een meerprijs toilet, leidingen, af -en toevoeren, omkasting sanibloc tot gevolg hebben.

7.4.2 Individuele installatie

Voor sanitaire afvoer- en toevoerleidingen wordt uitgegaan van volgende toestellen, overeenkomstig het basisplan van de woning:
Toilet

- Toilet: aanvoer koud water; afvoer
- Handenwasser: aanvoer koud water; afvoer Badkamer
- Bad of douche: aanvoer koud/warm water; afvoer. Indien geopteerd wordt voor een

bijkomend bad/douche, zijn de aan -en afvoeren supplementair te verrekenen aan de koper alsook het betegelen (en omkasten) van bad/douche.

- Dubbele of enkele wastafel: aanvoer koud/warm water; afvoer

Berging

- Warmtepomp-unit: aanvoer koud water; afvoer

- Wasmachine: aanvoer koud water; afvoer

Keuken

- Spoelafel: aanvoer koud/warm water; afvoer

- Afwasmachine: aanvoer koud water; afvoer

Indien er een individuele waterontharder geplaatst wordt, dient dit tijdig (d.w.z. voor deadline sanitair) gecommuniceerd te worden zodat de nodige voorzieningen geplaatst kunnen worden mits betaling van een meerprijs.

Terras

- Vorstvrije kraan

7.4.3 Sanitaire toestellen

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

De levering van plaatsing van sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren in de woning zijn berekend op een handelswaarde van:

- 5.527,63 € (excl. 21% btw)

Deze bedragen zijn exclusief de douchegoot, die wordt geplaatst door onze vloerders. Indien u wenst te opteren voor een douchebak, wordt het sanitair budget verhoogt met 650 euro inclusief 21% btw.

7.4.4 Regenwaterrecuperatie

Het gebouw wordt voorzien van een installatie voor regenwaterrecuperatie zonder automatische navulling. Die zal aangewend worden voor de bevoorrading van de vorstvrije buitenkraan en gastentoilet gelijkvloers.

7.5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

7.5.1 Elektrische installatie – algemeen

Alle materialen zijn CEBEC-gekeurd, de installatie wordt door een erkend controleorganisme gekeurd. De elektriciteitsuitrusting is gesplitst in meerdere stroomkringen teneinde overbelasting tegen te gaan. Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten op de wettelijke aarding onder de fundering. De voedingskabel van het net tot aan de teller en de aansluitingskosten,

keuringskosten worden voorzien en betaald door de promotor aan de leverancier/Fluvius en nadien doorgefactureerd aan de koper. Voedingen voor lichtpunten, stopcontacten en schakelaars zijn voorzien volgens onderstaande beschrijving. Indien er door meerwerken gevraagd door de koper, een noodzaak is aan extra zekeringen, automaten of verdeelborden, komt dit ten laste van de koper.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het type NIKO Original, in standaard witte kleur of gelijkwaardig.

Om akoestische redenen zijn inbouwspots in de betonnen draagvloeren niet toegelaten. Er kan, op expliciete vraag van de koper, wel gewerkt worden valse plafonds/inbouwspots.

7.5.2 Individuele elektrische installatie

De hieronder vermelde configuratie is standaard. Indien er een verkoopovereenkomst ondertekend is vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper desgevallend hiervan afwijken.

Er zal dan door de promotor een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer of min verrekend zullen worden. De standaardhoogte van de stopcontacten bedraagt circa 25-30cm gemeten vanaf het afgewerkt vloerniveau. Indien er geopteerd wordt voor andere afmetingen, zal dit op de individuele elektrische plannen vermeld worden. De standaardhoogte van schakelaars wordt aangehouden tenzij er specifiek van wordt afgeweken.

Eventuele gewenste aanpassingen na uitvoering van de elektrische leidingen zijn enkel mogelijk vóór de uitvoering van de afwerklaag op de draagvloeren.

Volgende elektrische installatie is voorzien:

Inkom en/of nachthal

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars

- 1 stopcontact

- deurbelinstallatie

Afzonderlijk toilet

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

Woonkamer

- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars

- 6 stopcontacten

- 1 contactdoos UTP/coax

- aansluiting telefoon

- thermostaat verwarming

Keuken

- 1 dubbel + 1 enkel stopcontact boven het werkblad

- 1 lichtpunt boven eiland met schakelaar

• 5 vaste voedingen voor keukentoeestellen (dampkap, kookvlak, combi-oven, koelkast en vaatwasser)

Bureau

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 UTP
- Meterkast
- Modem

Hoofdslaapkamer

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten
- 1 contactdoos UTP

Bijkomende slaapkamers

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten
- 1 contactdoos UTP

Badkamer

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact aan het lavabomeubel
- 1 enkel stopcontact
- 1 lichtpunt aan het lavabomeubel bediend met 1 schakelaar (ev. geïntegreerd in spiegel)

Bergruimte

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 dubbel stopcontact modem
- 1 enkel stopcontact
- 2 vaste voedingen voor warmtepomp en ventilatiesysteem

Zolder

- 1 lichtpunt met schakelaar

Terras

- Lichtpunt met armatuur bediend met 1 schakelaar voor elk terras

De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren, alsmede eventuele aanpassingen aan de draagstructuur ingevolge de stabiliteitsstudie.

Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover die vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De promotor behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voziene. Dit is van toepassing wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar

zouden zijn door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen...), bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.

In onderhavig verkooplastenboek wordt de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden inbegrepen, tenzij expliciet vermeld.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. De technische en eventuele financiële impact van deze wijzigingen dient binnen de uitvoeringsplanning afgerond te worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking en/of meerwerken kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen, zijn niet mogelijk. Alle meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaande en tijdige goedkeuring door de koper.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit toe, dan zal de koper 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal aangerekend worden in een laatste betalingsschijf min- en meerwerken. Dit kan enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door bv. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper over de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te

worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Wijzigingen aan dragende wanden en wanden van de technische schachten zijn niet mogelijk.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning hem verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend. De promotor stelt een klantenbegeleider aan.

7.6 ALGEMENE BEMERKINGEN

7.6.1 Aanvullende uitvoeringsbeschrijving

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Enkel de posten beschreven in dit lastenboek zijn voorzien in de prijsberekening. Eventuele afwijkingen van de beschrijvingen vermeld in dit lastenboek zijn enkel van toepassing indien ze in een contractbijlage worden vermeld en verrekend. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de promotor of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen.

Bij de voorlopige oplevering van het gebouw wordt steeds een onderhoudsboekje afgegeven met bijkomende tips. Het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator en het EPB-dossier worden binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering afgeleverd. Deze dienen door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het gebouw.

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever

doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

7.6.2 Plannen

De plannen van de woning die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter-expert. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan afwijken van de gedigitaliseerde 3D-beelden.

De bruto verkoopbare oppervlakte van een woning betreft de oppervlakte van elke woonverdieping gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden (gevel) enerzijds en tot het hart van de woning-scheidende wanden anderzijds en met een vrije hoogte ≥ 180 cm. De bruto verkoopbare oppervlakte bevat ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers, bergingen en circulatieruimte.

7.6.3 Materialen en handelswaardes

De klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes. Wanneer wijzigingen en/of keuzes voor een derde keer dienen te worden herzien, kan een forfaitaire vergoeding van 250,00 € excl. btw aangerekend worden. Dit bedrag dekt het extra uurloon en de administratieve kosten om deze wijzigingen te verwerken.

De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de bouwheer of zijn afgevaardigde besproken te worden. Alle documenten dienen voor uitvoering ondertekend te worden, evenals eventuele min- of meerwerken.

De nutskosten mogen niet verrekend worden in het totaal van de min- en meerwerken van de materiaalkeuze en worden apart aangerekend in een slotfactuur.

7.6.4 Afmetingen en plannen

De oppervlakte en afmetingen op de plannen zijn geldig onder voorbehoud van een mogelijke afwijking van maximaal 5%, toegepast

betreffende gebouwoppervlakte. De verschillen die zouden voorkomen, worden aanzien als toleranties die geen basis kunnen vormen tot klacht. Wijzigingen in EPB-calculatie, ingenieursstudies, plannen, materialen ed. kunnen eveneens voordoen tijdens het bouwproces. Ingrijpende wijzigingen zullen U meegedeeld worden.

Meubilair of welke inhoud, uitrusting of illustraties dan ook zichtbaar op de plannen, zijn niet inbegrepen in de prijs en zijn vermeld ter informatieve titel.

8. Wijzigingen

Er wordt met nadruk beklemtoond dat de promotor zich steeds, in alle omstandigheden, en onder welke voorwaarden dan ook, uitdrukkelijk het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak met de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als betreffende de uitvoering gebrachte werken, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan voorzien.

De koper die een wijziging wenst aan te brengen aan zijn woning, zal hiervan een schriftelijke aanvraag indienen bij de bouwheer. Wijzigingen goedgekeurd door de architect en de bouwheer worden uitgevoerd tegen voorwaarden, overeengekomen tussen koper en bouwheer tegen afgesproken prijzen. De architect behoudt zich het recht voor, in overeenstemming met de bouwheer, wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

De promotor biedt volgende opties aan, die tegen verrekening uitgevoerd kunnen worden:

- Verandering van indeling van woning:

Voor zover de mogelijkheid nog bestaat is de indeling te wijzigen met uitsluiting van dragende muren.

De prestaties van de architect en het uitwerken van de technische gevolgen inzake deze wijzigingen, worden in regie doorgerekend aan de koper. De plaatsing van aan-en afvoeren, plaats van elektrisch bord,

energiemeter, aan-en afvoer van lucht zijn vastgelegd en kunnen niet gewijzigd worden.

- Individuele alarminstallaties
- Inbouwspots
- Bekabeling muziekinstallaties
- Airco (eventuele boetes in het kader van EPB zijn ten laste van de koper)
- Dressingkasten/inbouwkasten
- Rolluiken en screens
- Waterontharder
- etc.

De koper krijgt hiervoor een aangepaste aparte prijsop offerte en beslist of hij hierop al dan niet wenst in te gaan. Al deze opties kunnen enkel besteld worden indien zij passen in het schema van de bouwwerken, het is aan de koper om zelf tijdig te informeren of deze opties nog uitgevoerd kunnen worden.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet vergund en dus niet mogelijk.

9 Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden zoals overmacht behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor ingebruikname van de woning. Eventuele zware gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid die start bij de voorlopige oplevering. Er geldt 1 jaar waarborgtermijn voor lichte verborgen gebreken.

9 Verzekeringen – overdracht

De bouwheer onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's betreffende brand, bliksem, ontploffing etc. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars na oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag.

De overdracht van risico's zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen of desgevallend bij de voorlopige oplevering van de verkochte

privatieve delen in het gebouw, indien deze vroeger zouden gebeuren.

In overeenstemming van artikels 1792 en 2270 BW neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens de voorlopige oplevering schriftelijk werd gedaan, is de bouwheer niet meer aansprakelijk voor zichtbare gebreken (art. 1642 BW).

9.1 Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator in met opdracht de veiligheid garanderen zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het project. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventieplan bepaald volgens KB. 25/01/2001 betreffende tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

9.2 Kosten schoonmaak

De woning wordt bezemschoon gepoetst voor de voorlopige oplevering, dwz puin en bouwafval zullen verwijderd worden. Kosten voor droging met als doel het versnellen van het droogproces, zijn niet inbegrepen en zijn ten koste van de koper.

10 Inbegrepen in de verkoopprijs

Het project omvat alle onmisbare werken tot de volledige afwerking der gebouw. In de prijs van de woning is inbegrepen:

- - Het aandeel in de grond
- - De funderingen
- - De bouw + volledige afwerk van de wooneenheid
- - Het opmaken van alle plannen en studies en de hierop aangerekende erelonen voor architect en ingenieur
- - De opvolging en toezichtkosten van alle werken volgens:

- o De wettelijke verordeningen
- o De administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw

- o De bouwrechten

- o De eerste schoonmaak na voltooiing

Blijven ten laste van de kopers:

- Onkosten notaris en basisakte
- Taksen toepasselijk op de verkoopwaarde van de woning aan de geldende tarieven meer bepaald BTW
- Aansluitingen, keuringen, voorbereidende werken en inleiding water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon, kabel-tv, eventuele gemeenschappelijke waterontharder.

11 Betalingen

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

A. Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom.

B. Bij het verlijden van de notariële akte wordt een som betaald die, na aftrek van de waarborg, zal gelijk zijn aan de prijs van de grond of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken tot wind en waterdicht, volgens een aan de akte gehechte goedkeuring van de architect; de betaling van deze som zal gebeuren door middel van overschrijving via een nog te verkrijgen krediet.

C. Het saldo van de bouwprijs

- schijf 1: na plaatsing binnenschrijnwerk: vijventwintig procent (25%)
- schijf 2: na plaatsen van leidingen voor elektriciteit, verwarming en water : vijventwintig procent (25%)
- schijf 3: na chapewerken : vijftien procent (15%)
- schijf 4: na pleisterwerken : vijftien procent (15%)
- schijf 5: na plaatsen binnenschrijnwerk en keukens procent : tien procent (10%)

- schijf 6: bij voorlopige oplevering en afrekening meer- en of minwerken procent : tien procent (10%)
ledere schijf is te verhogen met de verschuldigde belasting over de toegevoegde waarde. Iedere schijf is te verhogen met de verschuldigde belasting over de toegevoegde

De notariële akte zal verleden worden door notaris Colson-Fagard te Maasmechelen, eventueel met tussenkomst van een tweede notaris gekozen door de koper, wetende dat de aanduiding van een tweede notaris geen verhoging van de kosten met zich meebrengt. De bouw prijs is voor herziening vatbaar in overeenstemming met de wettelijke herzieningsclausule op basis van de stijging van loonkosten en materiaal prijzen. Dit is uiterst zeldzaam en zal steeds gestaafd worden.

12 Verplichtingen der partijen

De verkoper is verplicht de woning te leveren, bij het ondertekenen van het proces verbaal van voorlopige oplevering en na volledige betaling van de bouwwerken en meerwerken. De koper heeft de verplichting het woning in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig art. 1582, 1650 en volgenden van het BW. De koper zal de woning niet in het bezit nemen, vooraleer de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van de woning wordt een PV van voorlopige oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Hierna worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woning, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

13 Handelswaarde

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan:
" de particuliere toonzaal verkoopprijzen" in de gebruikelijke handel. Bij het geheel en/of gedeeltelijk niet uitvoeren van bepaalde werken door de bouwheer ten gevolge van een gewijzigde keuze door de koper, zullen de verrekende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van het woning rekening gehouden werd met onze

gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project. Dit kan alleen in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect hiervoor zijn akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ter financiële laste van de koper.

14 Waarborg

De verkoper levert een voltooiingsgarantie verstrekt door een erkende financiële instelling na wind en waterdichtattest van de architect. Aan al de wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt volstaan.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het gebouw nieuw is en dat er zich lichte algemene zettingen kunnen voordoen waardoor zich lichte barsten kunnen vertonen. Deze zijn inherent aan een nieuwbouw en noch de bouwheer, noch de aannemer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de eventuele schade teweeggebracht door vroegtijdige schilderwerken of behangwerken door de kopers.

14.1 Bijkomende opmerkingen

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten heeft het lastenboek steeds voorrang. De plannen zijn opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische "ruwbouw"-afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Minimale afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing. Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.

Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie teneinde een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van een der merken die in dit bestek bij wijze van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (bv. muren van technische kokers...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Om veiligheidsredenen is het verboden de werf te betreden zonder begeleiding van de klantenbegeleider, projectleider of promotor. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op eigen risico, waarbij de koper geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper/ bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Er wordt één werfbezoek georganiseerd na chape -en pleisterwerken, op vraag kunnen er extra bezoeken ingepland worden, afhankelijk van de werken en mogelijkheden.

Opgemaakt te

.....
Voor akkoord,