

Verkoop lastenboek

Residentie “De Karabinier”

Zwarte Duivelstraat 19, 3545 Halen



Realisatie van:



B&W Invest bvba – Gelindendorp 104 - B 3800 Sint-Truiden

T: +32 479 60 97 22 - +32 473 75 50 78

E: info@b-w-invest.be

Naar een ontwerp van:



dbv architecten

Prins Bisschopssingel 34/b3 B 3500 Hasselt

T +32 11 22 90 74M +32 475 60 26 04

stefaan.vanheeswyck@dbv-architecten.be www.dbv-architecten.be

1. Algemene werken

1.0 Algemeen

De residentie zal gerealiseerd worden aan de Zwarte Duivelstraat 19, 3545 Halen. De residentie bestaat uit een gelijkvloers en 3 bouwlagen. In totaal worden er 7 eenheden aangeboden.

1.1 Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid, overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur. De werken omvatten alle grondwerken, nodig voor het uitgraven van funderingen, kelder, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen. Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende reglementering van OVAM. De verkoper voorziet in de volledige afwerking van de buitenaanleg.

1.2 Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

1.3 Draagstructuur

De funderingen, buitenwanden van de liftput, balken, dragende elementen, kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn indicatief. Alle hoogtes en diktes worden aangepast aan de stabiliteitsstudie.

1.5 Rioleringen

De riolering wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink voor de zichtbare delen, in PVC of PE voor de ingewerkte delen.

1.6 Buitenmuren

Het gevelmetselwerk wordt opgetrokken in gevelsteen. Merk en type volgens keuze architect. Bepaalde delen van de gevels worden afgewerkt in hout, met een duurzaamheidsklasse voor buitentoepassing, volgens keuze architect.

1.7 Voegwerken

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg of een UV-bestendige zwelband. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

1.8 Thermische Isolatie

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Concreet betekent dit dat het globaal thermisch comfort minstens verbeterd wordt tot S31 – E35. Tevens worden alle woningscheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

1.9 Akoestisch

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

Het project zal wat betreft woning-scheidende wanden, vloeren en plafonds, voldoen aan “normaal akoestisch comfort” volgens de Belgische norm NBN S01-400-1.

1.10 Vocht

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

1.11 Binnenmuren

Alle binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton, betonblokken, snelbouwsteen of gelijkwaardig.

1.12 Dakwerken

Op de platte daken zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische isolatie waarop een bitumineuze of EPDM-dakdichting wordt aangebracht.

Hellende daken worden geconstrueerd met een spantenstructuur, waartussen hoogwaardige thermische isolatie wordt aangebracht. De dakafwerking bestaat uit vlakke dakpannen. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

1.13 Bepoistering

Alle muren en plafonds worden bepoisterd, volgens de regels der kunst. Na eventueel licht schuurwerk is dit pleisterwerk behang gereed.

Nota: Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard (door het verschillend uitzettingsgedrag van de materialen). Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw helemaal niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding.

1.14 Buitenschrijnwerk

De buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium met een thermische onderbreking, incl. (hoog-rendement) dubbele beglazing. Kosten van glas, hang- en sluitwerk zijn inbegrepen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de EPB- studie. Kleur naar keuze van de architect.

1.15 Terrassen

De terrassen en balkons worden uitgevoerd in prefab beton. Kleur en type volgens keuze architect.

1.16 Terrasleuning

De borstweringen (leuning) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in glas of een ander type volgens de aanduiding op de plannen. De uitvoeringswijze en de kleur worden bepaald door de architect.

1.17 Dorpels

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, prefabbeton en/of staal-aluminium, kleur conform het buitenschrijnwerk en volgens keuze architect.

2. Afwerking van de private delen

2.0 Algemeen

Er wordt aan de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan dit aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er slechts één contactpersoon.

Alle prijzen vermeld zijn inclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

2.1 Pleisterwerken

2.1.1. Muren

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of afgefilmd in geval van gipsblokken, in dik- of dunpleister. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer.

Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

2.1.2. Plafonds

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchttingsbuizen, worden glad bepleisterd met een dunpleister en "klaar voor de schilder" afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden. Vertrekken onder het hellend dak worden eveneens "klaar voor de schilder" afgewerkt met één plaat gipskarton.

2.1.3. Zettingen van het gebouw

De krimp -en zettingsscheuren, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), is geen reden tot uitstel van betaling en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect.

2.2 Vloeren

2.2.1 chape

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape.

2.2.2. vloertegels

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/30cm, 45/45cm en 60/60 is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies.

Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, laminaat of andere vloerbekleding. Parket en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Plinten zijn in alle ruimtes voorzien op uitzondering van de wanden waar er wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/7cm 45/7cm en 60/7 cm is, type normaal. De basishoeveelheid voor plinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten.

Raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen naar keuze van de architect en hebben een dikte van 2cm. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel te kiezen door de klant bij (zie leverencierslijst). voor een waarde van:

- € 40,00/m² BTW incl. particuliere aankoopwaarde voor: keuken, eetkamer, zithoek, WC, inkomhal en nachthal
- € 30,00/m² BTW incl. particuliere aankoopwaarde voor: slaapkamers en badkamer en berging

2.2.3 Wandtegels

De wandtegels worden gelijmd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), gebruik van vloertegels als wandtegels, ... kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies inbegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

- *Badkamer: De basishoeveelheid wandtegels is gelijk aan 10m² (inclusief 5% snijverlies) per badkamer of natte cel. Achter de wandtegels van het douche gedeelte wordt een vochtcoating voorzien.*

- Keuken: Wandtegels in de keuken zijn niet voorzien.
- € 30,00/m² BTW incl. particuliere aankoopwaarde

2.3 Binnenschrijnwerk

2.3.1 Inkom deur

De toegangsdeur naar elk appartement is brandvertragend. De 'Rf' of weerstand tegen brand van een bouwelement, wordt bepaald volgens NBN713-020 of door een erkende berekeningsmethode. De Rf van de deuren wordt geattesteerd door het 'BENOR-ATG'- merk. De inkomdeuren zijn voorzien van een spionoog en een driepuntsluiting. De deuren worden aan de buitenkant geschilderd volgens de kleurkeuze van de architect.

2.3.2 Binnendeuren

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke schilderdeuren in tubespaan, met omlijsting in MDF om te schilderen en standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het voorziene budget omvat de deur, de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan

- € 240/st BTW incl. particuliere aankoopwaarde

2.3.3 Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

2.3.4 Keuken

Er is een kwalitatieve en goed uitgeruste keuken voorzien. De keuken wordt uitgevoerd volgens het plan van de keukenleverancier en de wensen van de klant. Voor de basisaansluitingen in de keuken zie 2.8.2 Sanitaire installatie - opbouw en 2.7 Elektrische installatie.

- € 85/m² BTW incl. particuliere aankoopwaarde voor het keukenmeubilair en -toestellen uit te kiezen bij (zie leverancierslijst). (voorbeeld: Voor een appartement van 85m² is dit aldus 85 m² * 85 €/m² = € 7 225,- € incl. BTW)

2.3.5. Berging / inbouwkasten

Indien er op een plan een ruimte benoemd is als 'berging' is enkel de ruimte op zich voorzien, niet de inbouwkasten, ...

Indien in de berging een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

2.4 Schilderwerk

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien voor de privatieve gedeeltes.

2.5 Centrale verwarming

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien op aardgas door middel van een gaswandketel met een gesloten verbrandingskamer. De verwarming gebeurt door middel van vloerverwarming. De individuele aardgas wandketel is van het condenserende type.

De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Living en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

Er worden geen verwarmingselementen voorzien in het toilet en de berging.

2.6 Ventilatie

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem met mechanische aanvoer en afvoer, type D, conform de nieuwe EPB richtlijn. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma. Na oplevering dient de eigenaar/bewoner het ventilatiesysteem te onderhouden volgens de gekende voorschriften. Nazicht, reiniging en controle van filters (frequent), alsook van de kanalen (minder frequent) dienen correct en tijdig uitgevoerd te worden!

2.7 Elektrische installatie

De elektrische installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende controledienst. De keuring is ten laste van de verkoper. Er wordt een gedetailleerd installatieschema met lichtpunten, schakelaars en stopcontacten samengesteld in samenspraak met de koper. De appartementen beschikken over een videofoon. Wij voorzien het onderstaande als basis in het appartement volgens aanduiding op het plan van de architect/ installateur:

Inkomhall:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 Schakelaar

Toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Zithoek (salon):

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars per lichtpunt

- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 coax en 1 utp aansluiting
- 1 videofoon installatie
- 1 aansluiting kamerthermostaat

Eetkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaars per lichtpunt
- 2 enkele stopcontacten
- 2 dubbel stopcontacten

Keuken:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 voeding voor keramische kookplaat op aparte kring
- 1 stopcontact voor oven op aparte kring
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasser op aparte kring
- 2 dubbel stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- 1 schakelaar voor lichtpunt terras

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact wasmachine op aparte kring
- 1 stopcontact droogkast op aparte kring
- 1 aansluiting voor ventilatie unit op aparte kring
- 1 dubbel stopcontact
- 1 stopcontact voor verwarmingsketel
- 1 verdeelkast met nodige automaten en differentiëlen

Badkamer:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 voeding badkamermeubel

Slaapkamer:

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbel stopcontacten
- 2 enkel stopcontacten
- 1 coax

Rookmelder:

- 1 rookmelder
- In geval van duplexappartement wordt 1 extra rookmelder voorzien op de verdieping

Terras:

- 1 lichtpunt met armatuur bepaald door de architect
- 1 spatvast opbouwstopcontact

2.8 Sanitaire installatie

2.8.1. Algemeen

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor het wasmachine, vaatwasmachine, toilet en handwasbakje waar enkel een koude watertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

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

2.8.2. Opbouw

- Badkamer
 - o 1 aansluiting voor bad of douche (warm en koud water)
 - o 1 aansluiting voor wastafels met eengreepsmengkraan (warm en koud water)
- Keuken
 - o 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
 - o 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)
- Toilet
 - o 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
 - o aansluiting voor handwasbakje (koud water)
- Berging
 - o 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)

2.8.3. Badkamer en toiletinrichting

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen

voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden aangeboden. Voor de basisaansluitingen in de badkamer zie 2.8.2 sanitaire installatie- opbouw en 2.7 Elektrische installatie.

- € 50/m² BTW incl. particuliere aankoopwaarde voor het sanitairmeubilair en –toestellen uit te kiezen bij (zie leverancierslijst). (voorbeeld: Voor een appartement van 85m² is dit aldus 85 m² * 50 €/m² = € 4 250,- € incl. BTW)

Nota: betegelde inloopdouches zijn niet mogelijk. Er dient steeds gekozen te worden voor een doucheplaat.

2.9 Nutsvoorzieningen

Ieder appartement heeft zijn eigen aardgas , elektriciteits- en waterteller. De kosten voor het plaatsen en aansluiten van de installaties, het in dienst stellen van de diverse installaties (elektriciteit + gas + water) zijn ten laste van de koper, niet inbegrepen in de verkoopprijs. De keuring van de installaties is ten laste van de verkoper. De verkoper doet de aanvragen voor de aansluitingen en zal ook contracten afsluiten voor het gebruik van water, gas en elektriciteit (zodanig dat alle installaties kunnen opgestart worden). Bij afgifte van de sleutels zullen de meterstanden opgenomen worden en overdrachtsformulieren ingevuld worden. De aansluitingskabels van zowel Telenet als Proximus zullen tot in het appartement gebracht worden.

De verkoper voorziet een elektriciteitsaansluiting monofasig 40A met dag- en nachtteller.

3. Afwerking gemene delen

3.1 Gemeenschappelijke inkomhal

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder beglaasd. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De vloerafwerking van de inkomhal en gemeenschappelijke gang op het gelijkvloers is voorzien in keramische vloertegels. De wanden zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een slot en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens het ontwerp, kleur- en materiaal keuze van de architect.

3.2 Trappenhal

De gemeenschappelijke trappen, traphallen en gangen worden bekleed met keramische vloertegels volgens keuze architect. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt aan één zijde voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elk verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

3.3 Lift

Er wordt één personenlift voorzien van 6 personen en rolstoeltoegankelijk volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer. De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren, zijn in staalplaat, die in de fabriek van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. De liftkooi is voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon of gsm module voor noodgevallen.

3.4 Zonnepanelen

Indien nodig voor het behalen van de EPB-normering zullen deze geplaatst worden.

3.5 Brandbeveiliging

Het brandweeradvies wordt rigoureus opgevolgd. Dit houdt o.a. in dat een strikte compartimentering wordt aangehouden, er brandhaspels en poederblussers worden voorzien zoals voorgeschreven, noodverlichting aangebracht wordt, elk appartement voorzien wordt van een rookmelder, enz....

3.6

Het gebouw zal discreet en zonder storende lichtinval voor de bewoners uitgelicht worden aan de buitenzijde.

3.7 Schilderwerken

De gemeenschappelijke hal, bovengrondse trappenhal, gangen worden geschilderd.

De kleur is naar keuze van de verkoper.

3.8 Buitenaanleg

De inkom wordt voorzien van een huisnummer. Er wordt gezorgd voor een aangepaste buitenverlichting naar de toegangen, deze zal gestuurd worden door een schemerschakelaar.

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. De buitenaanleg zal worden uitgevoerd conform de plannen van de architect.

4. Administratieve bepalingen

4.1 Plannen en Lastenboeken

Wij garanderen de kwaliteit en het concept van het project, maar het valt niet uit te sluiten dat er in de vooraf beschreven materialen en/of installaties wijzigen plaatsvinden. Maar dit zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit of het concept.

Noodzakelijke wijzingen omwille van constructieve of esthetische redenen, vereisen geen voorafgaande toestemming van de kopers.

4.2 Keuze afwerking

De verkoper zal de koper verzoeken om al zijn keuzes voor een bepaalde datum vast te leggen. Wanneer de keuzes niet op tijd worden gedaan en hierdoor de opleveringstermijn wordt overschreden, zal dit nooit ten nadele van de projectontwikkelaar kunnen gebruikt worden.

4.3 Opkuis

Het appartement wordt voor de oplevering een eerste keer gekuist. Eventuele verdere detailreiniging valt ten laste van de koper.

4.4 Voorlopige oplevering

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouwwerken vorderen zal er een prognose van opleveringsdatum worden gegeven.

4.5 Garantie

Het appartementencomplex wordt gebouwd volgens de "Wet Breyne". De promotor gaat hiervoor een voltooiingswaarborg aan om de volledige afwerking van het complex te garanderen.

Opmerkingen:

- De plaatsing van de vloer, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels en sanitaire toestellen is inbegrepen in de totale prijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.
- Bij de keuken en het binnenschrijnwerk is de plaatsing in de prijs inbegrepen. Bij een andere keuze of andere afmetingen kan een meerprijs aangerekend worden.
- Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs inbegrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte. Met privatieve decoratie werken wordt bedoeld het schildervlak maken van de muren en plafonds, het schilderen of behangen, de meubels en inbouwkasten, gordijnen, verlichtingsarmaturen, ook al worden ze op het plan wel voorzien;

- De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw is geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken
- Dit Verkoop Lastenboek heeft voorrang op de plannen.
- De verkoper behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan het lastenboek, welke door de architect of hemzelf nodig worden geacht.
- De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).
- Documentatie en/of stalen van de meeste hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de verkoper.
- Indien de kopers andere dan in dit lastenboek beschreven materialen wensen, kan dit aanleiding geven tot een verrekening.
- Indien de materialen reeds besteld zijn bij de aankoop van het appartement is de koper verplicht deze materialen aan te houden.
- Afgifte sleutels: de sleutels van het appartement worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.
- De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden.
- Een offerte voor een eventueel gevraagd mee werk door de koper, dient steeds aan de verkoper te worden terug bezorgd, voorzien van handtekening. Dit dient als basis om de bestelling en uitvoering van het werk te garanderen.
- Het te behalen E-PEIL bedraagt E35.
- **Indien de koper bepaalde supplementen (meer-werken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Supplementen m.b.t. ruwbouw, worden gefactureerd samen met één van de eerste schijven. Supplementen m.b.t. de binnen afwerking worden gefactureerd vanaf fase "ruwbouw winddicht", en wanneer de bestelbon definitief is bevestigd door de koper.**

Gelezen en goedgekeurd,

Dhr. en Mevr.

De koper (s)