

KOPERSLASTENBOEK



ONDERWERP : Appartementgebouw met 14 zorgappartementen en een ondergrondse parkeergarage

APPARTEMENT TE BOUWEN : Antwerpsesteenweg 218
2350 Vosselaar

BOUWADVISEUR :

DOSSIER : U120055

DATUM : 02/09/2015

1. ALGEMEEN

De gegevens hierna vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen. Verder in de tekst wordt verwezen naar bouwbestuur, d.i. architect en aannemer. Het bouwbestuur kan autonoom beslissen om een taak door te schuiven aan één van haar leden.

2. RUWBOUWWERKEN

2.1. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

2.1.1. Verlaging grondwaterstand

De uitvoering van de ondergrondse constructieonderdelen gebeurt in droge omstandigheden. Zo nodig wordt de grondwaterstand verlaagd door een bronbemaling.

2.1.2. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen en voldoende grondweerstand hebben om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen. Alle grond voortkomend uit de graafwerken wordt gestockeerd op het perceel voor latere aanvulling. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel hypothetisch en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen op het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit en deze worden verrekend indien deze afwijkend zijn van de architectuurplannen. Deze verrekening is ten laste van de gemeenschap van eigenaars, in opdracht van het bouwbestuur. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2.1.3. Grondafvoer

De afvoer van de grond, komende uit de uitgraving van de kelder en berekend als code 211, is inbegrepen. Indien de grond een andere code blijkt te hebben, zal dit verrekend worden.

2.1.4. Kelder

De ondergrondse keldergarage wordt waterdicht uitgevoerd in gewapend beton volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. De vloerplaat is volledig gepolierd, de binnenmuren worden opgetrokken in betonblokken, die achter de hand gevoegd worden. Leidingen worden in opbouw voorzien.

2.1.5. Riolering

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect/ingenieur. Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect voor de afvoer van het regenwater, voor de zeefhoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien overeenkomstig de gemeentelijke bepalingen. Een infiltratievoorziening volgens de normen is eveneens inbegrepen in deze offerte.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelinginstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap van eigenaars gebeuren, in opdracht van het bouwbestuur.

In de offerteberekening gaan we uit van het gebruikelijke gescheiden openbaar rioleringsstelsel waardoor er geen septische put moet worden geplaatst.

2.2. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

2.2.1. Gewapend beton – staal

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Waar mogelijk worden eventueel geprefabriceerde elementen gebruikt. Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen en deze worden verrekend indien deze afwijkend zijn van de architectuurplannen. Deze verrekening is ten laste van de gemeenschap van eigenaars, in opdracht van het bouwbestuur.

2.2.2. Binnenspouwblad & binnenmuren

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in dragend metselwerk in snelbouw, gipsblokken, kalkzandsteen of gelijkwaardig, waar mogelijk worden deze wanden geprefabriceerd.

De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouw, gipsblokken, kalkzandsteen of gelijkwaardig voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid. De keuze wordt steeds bepaald door het bouwbestuur.

2.2.3. 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 en dit volgens keuze van het bouwbestuur.

De gevelisolatie zal voorzien worden qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de minimumeisen van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Dorpels van ramen en deuren die tot op het vloerniveau komen of een overgang hebben naar een platte dakconstructie worden uitgevoerd in geschuurde blauwe hardsteen. De andere ramen worden voorzien in arduin en/of hetzelfde materiaal als het buitenschrijnwerk, de keuze maakt het bouwbestuur.

2.2.4. Akoestische isolatie

Isolatie tussen aangrenzende appartementen wordt uitgevoerd met akoestische isolatie. Alle vloeren worden met een akoestische isolatie uitgevoerd met uitzondering van het gelijkvloers.

Tegen eventueel bestaande scheidingsmuren wordt er een akoestische isolatie geplaatst.

2.2.5. Rook- en verluchtingskanalen

C.V.-bergingen, keukens, toiletten en de badkamers van de appartementen worden mechanisch verlucht door middel van een unit aan te sluiten op de verluchtingskanalen, conform de geldende EPB-norm. Teneinde deze buizen weg te werken worden er plaatselijk verlaagde plafonds in gipskartonplaten voorzien.

In de bergingen blijven de verluchtingskanalen in het zicht.

Er zal een ventilatiesysteem Type C (natuurlijke aanvoer en gedwongen afvoer) worden voorzien.

2.2.6. Dakwerken

2.2.6.1. Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een waterdichte, meerlaagse bitumineuze dakbedekking met technische goedkeuring wordt aangebracht.

De dakranden worden afgewerkt met aluminium profielen.

In de traphal zijn op de bovenste verdieping 2 rookkoepels voorzien, welke openen bij brand, volgens de geldende brandweervoorschriften.

2.2.6.2. Dakafvoeren

De afvoerbuizen worden ingewerkt in de leidingschachten en zijn vervaardigd uit hoogwaardige kunststof.

2.2.7. Buitenschrijnwerk

De ramen zijn gefabriceerd met aluminium profielen met thermische onderbreking, voorzien van een technische goedkeuring met certificaat. Deze goedkeuring betreft het raamsysteem alsook het dichtingssysteem en voorzien van een degelijke sponningsafwatering. De onderbreking is bekomen door het samenvoegen van twee profielen met glasvezel versterkte omega polyamide stegen van 23 mm. De profielen ondergaan een oppervlakte behandeling moffelen en dit voor de verwezenlijking van de thermische onderbreking. Tocht- en waterdichting worden verzekerd door meervoudige neopreendichtingen en voldoen aan de opgelegde voorschriften.

Hang- en sluitwerk met ingewerkte en soepele bediening.

De ramen kunnen uitgevoerd zijn als vaste ramen, draairamen, draai-kipramen of schuiframen en dit volgens de aanduidingen op plan.

Het buitenschrijnwerk wordt geplaatst met voldoende verzinkte ankers.

Kleur te kiezen door het bouwbestuur.

Een sleutelplan is voorzien in combinatie met de inkomdeuren van de appartementen.

2.2.7.1. Sectionaalpoort

Er is een sectionaalpoort voorzien, afmetingen volgens plan. De poort wordt uitgevoerd in dubbelwandig geïsoleerde stalen vlakke panelen.

2.2.7.2. Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing, warmtedoorgangscoefficiënt kleiner of gelijk aan 1,1 W/m²K.

Veiligheidsbeglazing is voorzien aan de ramen en deuren die zich lager dan 90 cm t.o.v. de vloerpas bevinden.

2.2.7.3. Borstweringen terrassen

De borstweringen (leuning) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in gemoffeld stalen of aluminium profielen, met glasvulling. Kleur en vormgeving wordt bepaald door het bouwbestuur.

De terrasschermen op de terrassen tussen de verschillende appartementen zijn eveneens voorzien in stalen of aluminium profielen, met glasvulling. Kleur en vormgeving wordt bepaald door het bouwbestuur.

2.2.8. Terrasafwerking

De terrassen op plat-dak constructies worden voorzien in terrastegels. De tegels met afmetingen van 30 x 30 cm of 40 x 40 cm, standaard in recht patroon, worden geplaatst op tegeldragers, volgens de regels van de kunst.

De plafonds van de inpandige terrassen op de verdiepingen worden bekleed met rockpanel of gelijkwaardig, op een regelwerk geplaatst.

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in betonnen terrasklinkers met gestructureerd oppervlak, geplaatst in een bedding (stabilisé, breekzand of gelijkwaardig), bepaald door het bouwbestuur.

3. AFWERKING

3.1. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gelijkvloerse toegang naar de appartementen wordt uitgevoerd in betonklinkers.

De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden gekozen door het bouwbestuur en worden via minuterie aangestuurd.

Aan de voordeur wordt een paneel met individuele deurbellen en een videofooninstallatie met zwart-wit scherm voorzien.

Elk appartement heeft een deurbel ter hoogte van de voordeur van het appartement.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen eveneens ter hoogte van het toegangspad van het wooncomplex.

De 3 dubbele deuren in de gemeenschappelijke hallen zijn voorzien in hout RF 30'. De deur is voorzien van een elektrische deurpomp zodat de deuren sluiten bij brand.

De vloerbekleding en plinten in de traphal worden uitgevoerd in keramische vloer of natuursteen volgens keuze van het bouwbestuur.

De trappen zijn vervaardigd uit prefab beton, voorzien van een antislipneus.

3.2. BEPLEISTERING

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of afgefilmd in geval van gipsblokken. 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.

Op bepaalde plaatsen, daar waar nodig, worden verlaagde plafonds in gipskartonplaten uitgevoerd. De beslissing hierover gebeurt door het bouwbestuur. De leidingen in de bergingen blijven steeds in het zicht.

3.3. VLOERUITVULLING

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een akoestische isolatie en een licht gewapende chape.

3.4. VLOERTEGELS / WANDTEGELS

Vloertegels zijn steeds recht geplaatst en van het formaat groter of gelijk aan 30 x 30 cm tot kleiner of gelijk aan 49,5 x 49,5 cm (andere afmetingen en legpatronen, speciale voegkleuren, dunnere voegen ed. vragen een speciale behandeling welke dient te worden verrekend).

Keramische vloeren zijn voorzien in alle kamers. Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Er zijn plinten voorzien in alle kamers met uitzondering van de badkamer waar wandtegels voorzien zijn.

Keramische wandtegels zijn voorzien in de volledige badkamer over de volledige hoogte.

Wandtegels zijn steeds recht geplaatst en zijn van het formaat kleiner of gelijk aan 25 x 40 cm tot het formaat groter of gelijk aan 20 x 20 cm (andere afmetingen en legpatronen vragen een speciale behandeling welke dient te worden verrekend).

Voorziene budgetten:

Keramische vloertegels	35 Euro/m² handelswaarde	(particuliere verkoopprijs, excl. btw)
Plinten	10 Euro/lm handelswaarde	(particuliere verkoopprijs, excl. btw)
Keramische wandtegels	30 Euro/m² handelswaarde	(particuliere verkoopprijs, excl. btw)

3.5. BINNENSCHRIJNWERK

3.5.1. Binnendeuren + inkomdeur appartement

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag met driepuntsluiting. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van Rf 30'.

Eventuele opgelegde eisen in het brandpreventieverslag of eisen door omstandigheden opgelegd door de overheid zullen ten laste zijn van de gemeenschap van eigenaars, in opdracht van het bouwbestuur.

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren met celroosterstructuur, voorzien van een standaard beslag en worden opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard kruk.

3.6. SCHILDERWERKEN

Het bouwbestuur voorziet de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De gemeenschappelijke binnendeuren bovengronds worden dubbelzijdig geschilderd in een kleur naar keuze van het bouwbestuur. De inkomdeuren van de appartementen worden enkelzijdig geschilderd, aan de zijde van de gemeenschappelijke gang.

In de ondergrondse parkeergarage is de belijning tussen, alsook de nummering van de parkeerplaatsen voorzien.

3.7. TUINAANLEG

Zowel de privatieve als de gemeenschappelijke tuinzones worden genivelleerd afgewerkt met de op het terrein aanwezige grond. De oprit, parking en wandelpaden zijn voorzien in betonnen klinkers.

Gazon wordt gezaaid op de plaatsen tussen de betonnen klinkers, zoals voorzien is op de plannen. Links en achteraan op de perceelsgrens komt een leischerm van Steeneiken en lage beplanting (volgens plan). Er is eveneens een haag voorzien.

De plaatsing en de aanschaf van de afsluitingen van de tuinen met privaat genotsrecht zijn ten laste van de koper.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin is ten laste van de gemeenschap van eigenaars. De tuinen met privaat gebruiksgenot zijn te onderhouden door de individuele privatieve eigenaars.

De inrit van de parkeergarage, wandelpad rondom het gebouw en naar de inkom en het parkeerterrein achteraan het gebouw worden uitgevoerd in betonnen klinkers met gestructureerd oppervlak, geplaatst in een bedding (stabilisé, breeksand of gelijkwaardig), bepaald door het bouwbestuur. Leuningen aan de hellingen en trappen zijn voorzien in staal- of aluminiumprofielen. Kleur en vormgeving wordt bepaald door het bouwbestuur.

De plaatsing en de aanschaf van de afsluitingen van het perceel zijn niet inbegrepen in deze offerte.

4. TECHNISCHE INSTALLATIES

4.1. ELEKTRICITEIT

4.1.1. Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter met dag- en nachttarief (tweevoudig uurtarief) voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene technische ruimte/meterlokaal. De aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

4.1.2. Gemeenschappelijke delen

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, incl. ondergrondse garage en ruimtes, de liftinstallatie en brand-technische voorzieningen.
- Aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen en ruimtes bediend door bewegingsmelders.
- Het positioneren van de voorzieningen voor de lichtpunten van de gemene delen wordt bepaald door het leidinggevende bouwbestuur.
- De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de daarvoor voorziene technische ruimte/meterlokaal.
- De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de inhuur name van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

4.1.3. Appartementen

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten,...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Original of gelijkwaardig.

Een eventuele andere keuze is, mits goedkeuring afzonderlijke offerte en mogelijkheid van uitvoering, steeds mogelijk.

Per appartement is een installatie voor een telefoonaansluiting en kabeldistributie voorzien.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

INKOMHAL en/of NACHTHAL

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

WOONKAMER

- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars
- 4 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting UTP
- 1 aansluiting kabeldistributie
- 1 videfooninstallatie
- 1 belinstallatie
- 1 leiding voor thermostaat

KEUKEN

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar
- 4 enkele stopcontacten
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor dampkap
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor koelkast
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor kookplaat
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor oven of microgolfoven
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor vaatwasser

BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor CV-installatie
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact voor EPB-unit
- Bedrading voor bedieningsschakelaar EPB-unit

GROTE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

OVERIGE SLAAPKAMERS

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

BADKAMER(s)

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding bediend met 1 schakelaar (badkamermeubel)
- 2 enkele stopcontacten

TOILET(ten)

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

TERRAS

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

4.2. SANITAIRE INSTALLATIE

4.2.1. Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene technische ruimte/meterlokaal.

De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

4.2.2. Appartementen

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt volgend budget voorzien:

3.500 Euro handelswaarde (excl. btw)

Wanneer de koper meer of andere toestellen dan op de plannen vermeld wenst te plaatsen, zal er een extra offerte volgen voor de plaatsing indien dit meer leidingwerk en aansluitwerk betreft.

Alle warm- en koudwaterleidingen zijn voorzien voor de basisopstelling van de toestellen hoger vermeld. Ook de leidingen voor de spoeltafel in de keuken en de aansluiting voor een vaatwas- en wasmachine is voorzien.

In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor 1 wasmachine en 1 droogkast. Eventuele droogkasten dienen van het type "condensatiedroogkast" te zijn.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC, PE of PP, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in koper, poly-ethyleen of buis-in-buis systeem.

Één regenwaterpomp wordt voorzien, plaatsing in de gemeenschappelijke kelder.

Indien de keuze van bepaalde sanitaire toestellen tot gevolg heeft dat een plaatsing groter dan 1 uur per toestel nodig is, geeft dit aanleiding tot een meerwerk van 45 euro per uur.

4.3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individueel centrale verwarmingsinstallatie op aardgas, met een gaswandketel met doorstroomsysteem voor warm water en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. De verwarming in de appartementen gebeurt door middel van radiatoren, type Henrad Standard of gelijkwaardig, in de standaardkleur bepaald door de fabrikant.

Sier- of andere radiatoren kunnen mits verrekening voorzien worden. De voedingsleidingen van de radiatoren komen indien mogelijk uit de wand. In de nabijheid van de gaswandketel zullen de collectoren in het zicht opgesteld staan.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- Woonkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers: 18°C
- Badkamer / douchekamer: 24°C
- Hal: 16°C

Er worden radiatoren voorzien in alle kamers uitgezonderd wc, hal en berging.

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat, voor dag- en nachtregering die in de leefruimte wordt geplaatst. Er worden standaard geen thermostatische kranen voorzien.

De individuele gasaansluiting is voorzien, aansluitkosten zijn ten laste van de koper. De gasinstallatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen conform de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij en wordt gekeurd opgeleverd.

4.4. KEUKENINSTALLATIE

Voor de aankoop en plaatsing van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien:

7.500 Euro handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien. Deze kan wel voorzien worden, mits de goedkeuring van de koper met de meerkost.

De dampkap dient van een koolstoffilter voorzien te zijn.

4.5. LIFTINSTALLATIE

De lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

4.6. NOODHULPSYSTEEM

In elk appartement wordt een telefoontoestel geplaatst waarmee hulp kan gevraagd worden. Op het toestel kunnen draadloze polszenders geconnecteerd worden, of een bekabelde drukknop/trekkoord aangesloten worden. In het toestel worden telefoonnummers geprogrammeerd die opgebeld moeten worden bij een alarmoproep.

5. PLANNEN

De intekening van meubilair zoals kasten en buitenaanleg zijn louter indicatief en geenszins inbegrepen in de prijs

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd steeds in overleg met bouwbestuur. In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen en balken. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen en buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

Het bouwbestuur heeft het recht de leidingen, buizen, aflopen, betonkolommen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Het bouwbestuur mag aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van een aangestelde aannemer, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteit- en/of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. 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 het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

5.1. NUTSVOORZIENINGEN

De centrale verwarming is individueel. Om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zeker elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden.

Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen door de bouwheer/aannemer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. Op alle aansluitingskosten zal een coördinatiekost gerekend worden van 20%. Ook het eigen werk van de koper ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en het plaatsen van de wachtkabels en buizen gebeurt op kosten van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de verkoper voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.

De eventuele premies die door de koper door het afsluiten van deze contracten worden geïnd, zijn uitsluitend haar ten goede. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de kopers zijn in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Het bouwbestuur heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privaatieve kavel volmacht aan het bouwbestuur om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz. of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

5.2. MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

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

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan het bouwbestuur de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen:

De voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken of de uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

Het bouwbestuur 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 of omdat het bouwbestuur meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat het bouwbestuur 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 enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld. De verkoopprijs werd bepaald op basis van kortingen die de aannemer bekomt bij leveranciers. Bijkomende kortingen die de koper bekomt bij leveranciers (omwille van opendeur, ...) kunnen enkel indien deze de afspraken tussen leverancier en hoofdaannemer niet beïnvloeden. De hoofdaannemer zal in dit geval hierover zijn schriftelijk akkoord geven. Indien de koper kiest voor materialen van “einde reeks”, tweede keuze, e.d. vervalt de verantwoordelijkheid van het bouwbestuur. Zelfs indien deze bereid zijn deze materialen te verwerken.

5.3. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privaatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. Het bouwbestuur kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/planaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door het bouwbestuur, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien. Of de uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij het bouwbestuur alle elementen kan inroepen m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 20 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Nota: indien de wijzigingen, gevraagd door de koper, een herberekening van de EPB-studie vereisen, zullen alle kosten die hiermee gepaard gaan, aan de koper doorgerekend worden.

5.4. AFSLUITINGEN / BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van het bouwbestuur, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de aannemer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders. De kopers mogen zich op de werken begeven vergezeld van het bouwbestuur.

5.5. TERMIJNEN / WEERVERLET-DAGEN

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar dagen, de zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen. Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten; waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen, zullen extra weerverletdagen toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken,... zullen beschouwd worden als vriesverletdagen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen. De voorlopige oplevering van privaatieve delen kan ten vroegste plaats hebben na beëindiging werken beschreven in lastenboek en de goedgekeurde meerwerken (vloer- + wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/ wijzigingen i.v.m. de afwerking en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

5.6. WINST

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 80 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer uit het contract kunnen genomen worden.

5.7. KRIMP- EN ZETTINGSBARSTEN

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van bouwbestuur en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaatief. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de aannemer afgewezen.

5.8. 10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1972 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 aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

5.9. TEGENSTRIJDIGHEDEN

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek, besprekingsblad (n.a.v. technische bespreking tussen koper en bouwbestuur) en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan heeft het besprekingsblad steeds voorrang. 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.

5.10. SUBLEVERANCIERS VAN DE KOPER

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door het bouwbestuur wordt aangeduid.

5.11. VERPLICHTINGEN VAN DE AANNEMER TIJDENS DE WAARBORGTERMIJN

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

5.12. VRIJGAVE BORG (VOORLOPIG EN DEFINITIEF)

Vrijgave van borg: 50% bij Voorlopige Oplevering
 50 % bij Definitieve Oplevering

Enkel van toepassing indien het appartement volledig dient afgewerkt te worden. Ook indien tijdens de werken een bepaald onderdeel geannuleerd wordt door de koper, dient de borg vrijgegeven te worden bij annulatie van deze werken.

Elke aangevangen maand van onterechte inhouding van een borg geeft de aannemer recht op een vergoeding van 100 euro per aangevangen maand.

Dit bestek bevat 17 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de aannemingsovereenkomst of koopovereenkomst en zal aangehecht worden aan het besprekingsblad.

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door het bouwbestuur ondertekend.

Er dient een kopie bijgevoegd te worden van de identiteitskaart(en) van de koper(s).

Naam:

Naam:

Voornaam:

Voornaam:

Adres:

Adres:

Woonplaats:

Woonplaats:

GSM/TEL:

GSM/TEL:

Handtekening Koper,

Handtekening Koper,

Naam:

Handtekening Verkoper,