

NIEUWBOUWPROJECT ' PHILIPPA '

Commercieel lastenboek



A. SAMENSTELLING EN OPZET VAN HET PROJECT

Philippa is een nieuwbouwproject bestaande uit 12 nieuwbouwappartementen en een ondergrondse parking -1 & -2 met 13 autostaanplaatsen, bergingen en fietsenplaatsen.

De volledige ontwikkeling wordt nieuw gebouwd.

De site bevindt zich waar vroeger het hotel ' Ter Duinen' was in de Duinenstraat 9 - 13 te Knokke-Heist.

B. BEKNOPTE BESCHRIJVING GEBOUWEN

Zoals hierboven beschreven bestaat residentie Philippa uit een bovengronds volume die bovenop een kelder -1 & -2 wordt gebouwd en dewelke bereikbaar is met een autolift.

Het gelijkvoers heeft 2 appartementen met een kleine tuin.

Verdieping 1 -2 -3 hebben steeds 3 appartementen welke telkens 1 – 2 of 3 slaapkamers hebben.

Verdieping 4 & 5 bestaan uit een grote duplex penthouse.

In de kelder zijn er ook nog 11 privatieve bergingen voorzien alsook gemeenschappelijke fietsenstallingen.

C. INHOUDSTAFEL

- A. Samenstelling en opzet van het project – 2
- B. Beknopte beschrijving gebouwen – 2
- C. Inhoudstafel – 3
- D. Algemeen – 3
- E. Technische bepalingen – 4
- F. Administratieve bepalingen - 15

D. ALGEMEEN

De verkoper verbindt zich ertoe de bouw en de afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek.

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op eventuele aanduidingen op de plannen.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van het appartement, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen (bv. kokers). De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter. 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 indicatieve maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang of opgelegd door de bevoegde autoriteiten of door de regels der kunst bij uitvoering zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Alle illustraties omtrent aanplanting, tuinmeubilair en tuinverlichting zijn louter illustratief en niet bindend voor de bouwheer.

Bepaalde materialen beschreven in onderhavig lastenboek kunnen vervangen worden door gelijkwaardige producten voor zover de kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.

Bij de constructie en de afwerking van het gebouw wordt gebruik gemaakt van elastische voegmaterialen. Deze voegen dienen met een correcte regelmaat en volgens de regels van de kunst door de (mede-) eigenaars onderhouden te worden om de kwaliteit van de aansluitingen te garanderen.

Het is de kopers toegestaan aan de bouwheer te vragen wijzigingen aan te brengen aan de afwerking der privatieve delen van het gebouw, dit op voorwaarde dat aan de sterkte of aan het algemeen uitzicht en comfort niet wordt geschaad.

Ingeval de koper wijzigingen of meerwerken vraagt, zal de verkoper hem een geschreven staat van de globale meerprijs met geldigheidsduur doorgeven. De wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden na tijdige en schriftelijke bevestiging door de koper.

A Zettingen

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren en plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het betreft immers verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Het is mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als verticaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen. Ook in de vloer- en wandtegels dienen er uitzetvoegen voorzien te worden. Deze zullen elastisch afgewerkt worden.

B Verzekeringen

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de voorlopige oplevering van de werken het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal verschillende mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR - polis (Alle Bouwplaats Risico's) af bestaande uit twee afdelingen. De eerste afdeling verzekert de schade aan het op te richten gebouw, de tweede afdeling verzekert de schade aan derden.

Bovendien heeft de bouwheer cfr. de Wet Breyne een borg gesteld bij de Deposito en Consignatiekas.

E. TECHNISCHE BEPALINGEN

1. NORMEN EN BEPALINGEN

De uitvoering van de werken geschiedt conform de voorwaarden vermeld in de diverse vergunningen.

De uitvoering zal geschieden door uitvoerders die de regels van goed vakmanschap volgen en werken volgens de code van goede praktijk en de richtlijnen van het WTCB.

De realisatie van het gebouw zal verder rekening houden met volgende normen en voorschriften:

- de vigerende Belgische bouwnormen en wetgeving,
- deze van de verschillende nutsmaatschappijen,
- de normen op het gebied van EPB en technieken,

2. EPB

Het ontwerp van het gebouw respecteert de bestaande energieprestatieregelgeving en de opgelegde verwachtingen uit de bouwvergunning.

Het toepassen van een degelijke isolatie in combinatie met verschillende energiebesparende maatregelen en een doordachte architectuur hebben ervoor gezorgd dat het gebouw ruim voldoet aan de verwachting. Alle appartementen kennen immers een **maximaal** S-peil van 31 en maximaal E-peil van 30.

Alle appartementen hebben het BEN label = Bijna Energie Neutraal. Dit wil zeggen dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nog nodig is wordt uit groene energiebronnen gehaald.

3. RUWBOUW en DAKWERKEN

3.1 Inplanting

Het gebouw wordt ingeplant volgens de wettelijke bepalingen en aanduidingen.

3.2 Omheining van de bouwplaats

De kosten voor de voorlopige omheining rond de bouwplaats zijn ten laste van de bouwheer. De omheining moet beletten dat derden toegang krijgen tot de werken. Ze zal conform zijn aan de gemeentelijke reglementering en wordt bij het beëindigen van de werken verwijderd op kosten van de bouwheer.

3.3 Grondwerken

Bouwrijp maken terrein, slopen van bestaande constructies.

Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen en rioleringen. Het aanvullen van de ruimtes rondom de ondergrondse constructies gebeurt, na voldoende uitharding van deze constructiedelen, volledig of gedeeltelijk met grond van de uitgraving. Er wordt een aardingslus voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften.

3.4 Funderingen

Het gebouw wordt geplaatst op een funderingssysteem dat de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit.

3.5 Riolering

De riolering wordt hoofdzakelijk opgehangen aan het plafond en de wanden van de kelderverdieping en wordt uitgevoerd in PE en/of PVC. Deze kan ook voorkomen ter hoogte van autostaanplaatsen, bergingen en fietsenstallingen. Buiten het gebouw worden de nodige inspectieputten en/of deksels voorzien. De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet.

Alle putten (regenwater-, septische – en andere putten) en leidingtracés worden op de plannen ten indicatieve titel weergegeven. De juiste plaatsing zal bepaald worden in functie van de technische studie en de specifieke plaatselijke situatie.

Het volledige systeem van regenwater- en vuilwaterafvoer beantwoordt aan de geldende voorschriften.

De riolering is van het gescheiden type (afvalwater en regenwater).

De standleidingen van de binnen installatie worden waar mogelijk bovendaks primair verlucht.

Teneinde het hemelwater te kunnen recupereren worden de buitenkraantjes in de tuinzone alsmede een aantal toiletten aangesloten op de installatie.

3.6 Structuur

Het gebouw wordt opgetrokken in traditionele en kwalitatieve bouwmaterialen volgens de traditionele bouwwijze. Het betreft dragende muren uit metselwerk in snelbouwsteen, kalkzandsteen, betonblokken of beton eventueel aangevuld met stalen constructie elementen.

De vloerplaten worden opgebouwd in voornamelijk gewapend beton met behulp van breedplaatvloeren-of ter plaatse gestorte platen en eventueel welfsels voor de gelijkvloerse verdieping of in de ondergrondse parkeergarages.

De betonstudie wordt uitgevoerd door een ingenieursbureau.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van constructie elementen in staal gebeuren overeenkomstig de studie van een ingenieursbureau

De afmetingen van de constructieve bouwdelen worden bepaald in functie van de resultaten van de stabiliteitsberekeningen, waarbij wordt rekening gehouden met een gebruiksbelasting van 200kg/m² voor de vloerplaten van de appartementen.

3.7 Gevels

De gevels worden uitgevoerd op één van de volgende manieren, afhankelijk van de voorwaarden in de bouwvergunning :

1 een binnenspouwblad in snelbouw betonblokken of silicaatsteen,...afhankelijk van de stabiliteitstudie

2. Isolatielaag conform epb berekening

3. afwisselend:

1 een buitenspouwblad in gevelsteen (kleur en type volgens de bouwtoelating en naar keuze van de bouwdirectie).

2. Natuursteen (kleur en type naar keuze van de bouwdirectie)

Overall waar vochtindringing, capillair of zakwater mogelijk zijn wordt een afdoende vochtisolatiescherm geplaatst volgens de regels van de kunst. Gevelplinten worden waar nodig voorzien ter hoogte van het gelijkvloers.

3.8 Scheidingswanden

Ondergrondse wanden worden uitgevoerd in beton of in meegaand opgevoegd metselwerk in betonblokken.

Bovengrondse, niet-dragende binnenmuren en voorzetwanden, worden uitgevoerd in volle gipsblokken of kalkzandsteen (dikte 10 cm) of snelbouw metselwerk. Indien dit omwille van specifieke of technische redenen/voorkeur niet mogelijk is kan ook gebruik gemaakt worden van metselwerk of een metaal/hout structuur met gipskarton afwerking.

3.9 Isolatie

Thermische Isolatie

Met het oog op de EPB-regelgeving is gestreefd naar een compact, beschermd volume en een bijzondere aandacht wordt besteed aan de isolatie van het gebouw.

Het beschermd (geïsoleerd) volume wordt volgens de geldende wetgeving geïsoleerd. Alle muren, platte en hellende daken worden thermisch geïsoleerd. De glasvlakken zijn voorzien van dubbele beglazing en zijn thermisch isolerend.

Geluidisolatie

De bouwheer streeft de eisen van de Belgische Norm 'Akoestische criteria in woongebouwen' voor normaal akoestisch comfort na.

Diverse maatregelen om waar mogelijk aan de bovenstaande norm te voldoen, worden opgenomen in het ontwerp en de realisatie. Enkele voorbeelden hiervan zijn (niet limitatief):

- ✓ De scheidingsmuren tussen de appartementen worden gebouwd als ontdubbelde muren voorzien van een akoestisch isolatiemateriaal.
- ✓ De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de “zwevende vloeren”.

In volgende situaties wordt er onder meer afgeweken van de akoestische norm :

- ✓ Het is niet altijd mogelijk de akoestische eis te combineren met eisen die een goede ventilatie stelt. Een eventuele opening onder deuren verlaagt de akoestische eigenschappen van de deur.
- ✓ Appartementen waarbij de inkomdeur direct uitgaat naar de leefruimtes zonder inkom sas.

3.10 Daken en terrassen

De hellende dakvlakken worden uitgevoerd in ongeglazuurde gebakken aarden pannen kleur oranje/bruin/roodbruin.

De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, thermische dakisolatie en een bitumen waterdicht membraam of een gelijkwaardig alternatief.

Waar nodig wordt een dakrandprofiel of muurkap voorzien in aluminium, kleur identiek aan het buitenschrijnwerk.

De structuur van de terrassen is uitgevoerd in beton die, afhankelijk van de positie van het terras, bijkomend afgewerkt kunnen zijn met terrastegels op tegel dragers. De onderzijde van de terrassen zijn afgewerkt in crepi/siliconepleister.

Rondom zijn de terrassen beveiligd met een borstwering met ingeklemd glas volgens ontwerp van de architect.

De terrassen op het gelijkvloers zijn voorzien van een verharding in beton, terrastegels of gelijkwaardig door de architect bepaald.

3.11 Goten afvoeren

De inwendige regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in polyethyleen. Alle goten en regenwaterafvoeren aan de buitenzijde van het gebouw zijn materialen volgens keuze van de architect en in op- of inbouw volgens de plannen.

4. BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit behandeld, thermisch onderbroken aluminium, kleur antraciet of volgens keuze van de architect en bouwheer. De ramen zijn voorzien van raambeslag en krukken, rolluiken zijn niet voorzien.

De beglazing is helder en voldoet aan de eisen opgelegd door de geldende EPB regelgeving en normaal akoestisch comfort.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht af tegen de vaste kaders d.m.v. rondlopende dichtingstrips.

5. TECHNIEKEN

5.1 Elektriciteit

De installatie voldoet aan de technische voorschriften en is conform aan de voorschriften van de distributie maatschappij.

De toebehoren zoals schakelaars, stopcontacten, ... zijn uit kunststof volgens keuze van bouwheer en architect.

De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen. Omwille van de uniformiteit is de armatuur van de eventuele terrasverlichting en de private kelderberging inbegrepen.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle leidingen, stopcontacten en schakelaars worden ingebouwd met uitzondering van de garages en de private bergingen, waar ze in opbouw zijn. De sectie van de leidingen voldoet aan de Belgische normen.

Minimaal is (in zoverre deze plaatsen voorkomen in het appartement) het volgende voorzien:

INKOM

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

WC

- 1 lichtpunt

LIVING/LEEFRUIMTE

- 2 lichtpunten
- 8 stopcontacten
- 1 aansluiting voor teledistributie (COAX en UTP – bekabeling)

KEUKEN

- 2 lichtpunten
- 4 stopcontacten op het werkblad
- 1 voeding voor oven/kookplaat
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor eventuele diepvries
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact afwasmachine

NACHTHAL

- 1 lichtpunt

GROTE SLAAPKAMER (MASTER)

- 1 lichtpunt
- 5 stopcontacten

OVERIGE SLAAPKAMERS

- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

BADKAMER(S)

- 2 lichtpunten
- 2 stopcontacten

DOUCHEKAMER(S)

- 2 lichtpunten
- 2 stopcontacten

BERGING (in het appartement)

- 1 lichtpunt
- 4 stopcontacten nutsvoorzieningen
- 1 voeding voor de ventilatie unit

PRIVATE KELDERBERGING

- 1 lichtpunt

Afhankelijk van de positie kan het terras uitgerust zijn met

- 1 lichtpunt + armatuur
- 1 buitenstopcontact

TELEFOON

In elke appartement is in basis een aansluiting op het telefoonnet mogelijk.

RADIO EN TV

In elke appartement is in basis een aansluiting op het net van teledistributie mogelijk.

5.2 Verwarmingsinstallatie

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming met een warmtepomp type combi met ingebouwde sanitaire warmwaterboiler met hoog rendement. Deze heeft een energieklassen A. Er is een individuele meter per appartement voorzien in het tellerlokaal.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare thermostaat die compatibel is met SmartPhone/Tablet bediening waardoor de verwarming ook vanop afstand beheert/bediend worden. De bediening op afstand is optioneel.

De warmtepomp werkt op lage temperatuur die de vloerverwarming aanstuurd.

In de hoofdbadkamer is een elektrische handdoekradiator voorzien.

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens NBN B 62-003.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C en waterregime van 75/65° volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

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

In de WC en de berging zijn geen vloerverwarming voorzien.

Warm Water:

Het warm water wordt via een warmtewisselaar geproduceerd door de verwarmingsunit.

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig per appartement.

5.3 Luchtverversing

De ventilatie wordt voorzien door een individuele ventilatieunit type D.

De installatie zorgt ervoor dat dat het gebouw op een goede en juiste manier wordt voorzien van verse lucht en waarbij de afvoer van vuile lucht wordt gegarandeerd.

Het systeem is dermate opgevat dat een geforceerde afvoer gebeurt in de keuken, de berging, de badkamer, de eventuele doucheruimte en het toilet. De toevoer van de verse lucht gebeurt via kanalen en roosters in de droge ruimten.

Belangrijk:

- ✓ de koper staat zelf in voor het periodieke onderhoud van het ventilatiesysteem volgens de voorschriften van de fabrikant en de installateur.
- ✓ Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, dient deze van het type met ingebouwde condensatie te zijn.

6. AFWERKING

6.1 Sanitair

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de distributie maatschappij en de vigerende Belgische wetgeving en elk appartement heeft een individuele watermeter van de watermaatschappij.

Alle aanvoerleidingen en stijgleidingen zijn uitgevoerd in kunststof kwalitatief of gelijkwaardige materialen. De afvoerbuizen en valbuizen worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd.

De individuele uitrusting kan gekozen worden bij een gespecialiseerde leverancier aangeduid door de bouwheer. De bouwheer heeft een voorstel opgemaakt gebaseerd op volgende handelswaarden inclusief btw (winkelwaarde).

- één-slaapkamerappartement: €5.000

- twee-slaapkamerappartement: €9.000

- drie-slaapkamerappartement: €9.000

- vijf-slaapkamerappartement: €14.000

Voor een keuze boven de handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt.

Indien de koper een andere keuze wenst dan kan dit besproken worden in de toonzaal volgens keuze van de bouwheer alwaar de nodige inlichtingen en informatie zal worden verstrekt bij de keuzemogelijkheden.

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden, wordt er een verrekening gemaakt gebaseerd op de noodzakelijke bijkomende werken en installaties.

6.2 Keuken

De keuze van keukenmeubilair en toestellen dient te geschieden bij een van de door de bouwheer aangeduide leverancier. Een zeer degelijke keuken is voorzien met minimaal volgende kenmerken: inox spoeltafel met verlek en ééngreepsmengkraan, een ingebouwde vaatmachine, een vitrokeramische kookplaat, een inbouwoven, een koelkast en afzonderlijke diepvrieser, een dampkap met recirculatie (enkel dit type is mogelijk omwille van het toegepaste ventilatie systeem), een werkblad in composiet of natuursteen.

De aankoopwaarde (inclusief toestellen en plaatsing, exclusief btw) van de keuken is afhankelijk van het type en de grootte van het appartement:

- één-slaapkamerappartement: €12.500

- twee-slaapkamerappartement: €15.000

- drie-slaapkamerappartement: €17.500

- vijf-slaapkamerappartement: €37.500

6.3 Binnenschrijnwerk

A Toegangsdeur:

De appartementen zijn standaard voorzien van een brandwerende EI30 schilderdeur. De deuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting met veiligheidsslot, een spionoog en cilinder met 3 sleutels geïntegreerd in een sleutelplan. Omwille van het comfort kennen ze goede een geluidisolatiewaarde . De toegangsdeuren die behoren tot het buitenschrijnwerk zijn opgebouwd en afgewerkt volgens de keuze van de architect en het voorziene ontwerp van de gevel.

B Binnendeuren:

De binnendeuren van de appartementen en van de (ondergrondse)bergingen zijn vlakke, scharnierende schilderdeuren met metaalkleurig beslag. Het deurblad is van het type tubespaan en is voorzien van een houten deurkader. Ze zijn voorzien van een standaard inox kruk of gelijkwaardig. De deur van de badkamer en het toilet is afsluitbaar. De deur van de ondergrondse berging kan worden afgesloten met een private sleutel.

Andere deurtypes kunnen door de koper tegen meerprijs bij de door de bouwheer opgegeven leverancier gekozen worden.

6.4 Bepoistering

De muren en plafonds worden vlak afgewerkt overeenkomstig de voorschriften van TV 201 - Binnenbepoisteringen - Deel 2 : Uitvoering (WTCB, 1996), aangevuld met de voorschriften van de fabrikant, hetzij met een klassieke bepoistering op gemetselde bouwblokken, hetzij met een afwerkingslaag op de gipswanden, hetzij met een spuitpleister op de kalkzandsteenblokken.

De wanden, plafonds en dagkanten moeten door de schilder (te voorzien door de koper) definitief afgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken.

Gedurende de eerste jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en t.g.v. van de verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de kopers.

6.5 Wandafwerking

Bepoistering

Alle muren, exclusief op het kelderniveau, worden gepleisterd met een witte gipspleister of dunpleister of afgefilmd in het geval van wanden in gipsblokken of gipskarton. De afwerking van de wanden op het kelderniveau (o.a. de ondergrondse bergingen) zijn in beton, metselwerk in betonstenen meegaand opgevoegd of door de architect bepaald.

De uit te voeren bezettingswerken houden niet in dat de muren en plafonds schilderklar worden afgeleverd. De voorbereidende werkzaamheden die nodig zijn voor het schilderen en behangen, zoals plamuren, opstoppen van kleine gaten en lichte beschadigingen, afschuren, ontstoffen, enzovoorts, zijn niet voorzien en maken deel uit van het lot schilderwerken dat door de koper te realiseren is.

Wandbetegeling

Per appartement is een wandbetegeling (10 m²) voorzien met een handelswaarde van 65 EUR per m². De “handelswaarde” is de particuliere verkoopprijs, zoals weergegeven in de showroom (geen promotie prijzen), niet geplaatst, incl. BTW.

Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde, zal een verrekening worden opgesteld.

In het budget is er rekening gehouden met wandtegels formaat 20x20 cm tot 25x40 cm geplaatst volgens een normaal recht patroon. Het snijverlies is inbegrepen in dit budget. Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, speciale voegselkleuren of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsméerprijs wordt gerekend.

In de badkamers met een douche is de wandbetegeling in de douche voorzien van een waterkerend membraan, type KERDI of gelijkwaardig.

De tegels dienen gekozen te worden bij de leverancier door de bouwheer bepaald.

Daar waar de faïence vanaf de betegelde vloer vertrekt, worden geen plinten geplaatst.

6.6 Vloeren

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst.

Onder alle vloeren (exclusief garage en private kelderberging) is contactgeluidsisolatie voorzien onder de cementgebonden dekvloer.

Overgangen tussen vloeren worden gerealiseerd met stopprofielen.

Keramische vloeren en parket zijn voorzien met schilderbare plinten in mdf, behalve waar faïence is geplaatst tot op de vloer (badkamer en eventuele douchekamer) en onder de keukenkasten.

De keuze van de vloerbedekking dient te geschieden bij een leverancier door de bouwheer aangeduid volgens een voorzien aankoopbudget:

- Handelswaarde (incl. BTW en excl. Plaatsing): 75 €/m² voor de vloertegels en 65 €/m² voor de parket en worden gekozen uit een door de bouwheer geselecteerd gamma met verschillende kleuren en afmetingen (oa. 30/30cm, 40/40cm, 45/45cm, 60/60cm voor de tegels) die bij de leverancier aanwezig zijn. De eventuele keramische plinten worden uitgevoerd in dezelfde tegel als de vloer.

In de bergingen op niveau van de ondergrondse parking is een vloerafwerking gelijk aan die van de parking voorzien in gepolierde beton of gelijkwaardig.

In optie kan, onder voorbehoud van technische goedkeuring, worden gekozen voor natuursteen of niet geselecteerde tegels en/of parketvloeren. De keuze hiervan vindt plaats bij door de bouwheer vooropgestelde leveranciers. De eventuele meerprijs zal dan volgens een opgestelde verrekening aan de koper worden doorgerekend.

6.7 Venstertabletten/dagkanten

Onder de ramen wordt de binnenmuur afgewerkt met een MDF venstertablet, niet geschilderd. Waar de ramen tot op de vloer komen loopt de vloerbekleding door tot tegen het raamprofiel.

De dagkanten van de ramen worden afgewerkt met bepleistering.

6.8 Decoratiewerken:

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de statuten van mede-eigendom. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

6.9 Plafonds:

Alle ruwbouw plafonds, exclusief parking en privatieve (kelder)bergingen, worden gepleisterd. In de gemene delen is de afwerking volgens de architect bepaald.

Ten gevolge van aanwezige luchtkanalen en andere technieken is in bepaalde zones het pleisterwerk vervangen door een verlaagd plafond in gipskartonplaten.

Buitenplafonds worden volgens keuze van de architect uitgevoerd met kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke afwerkingsmaterialen.

7. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De wanden van de bovengrondse en gemeenschappelijke ruimten, zijnde de inkomhal, de lifthal en de bordessen op de verdiepingen worden bepleisterd en geverfd en afgewerkt volgens keuze van de architect. De wanden van de ondergrondse ruimten en de trappenhal (afgesloten) worden afgewerkt met metselwerk in het zicht. In deze zones zijn de vloeren bekleed met tegels volgens keuze van de architect en de trappen en bordessen uitgevoerd in geprefabriceerd, glad zichtbeton. De architect bepaalt de “look and feel” van de gemeenschappelijke delen waardoor wijzigingen op bovenstaande nog door hem bepaald kunnen worden.

Op kelderniveau zijn de wanden in betonmetselwerk meegaand opgevoegd of in gewapend beton.

7.1 Personenlift

De lift is van een hedendaags modern concept en beantwoorden aan alle voorschriften inzake veiligheid.

De aandrijving garandeert een traploze en soepele vaart van de liftkooi.

Deze is voorzien van automatische niveauregeling en telescopische schuifdeuren en worden afgewerkt met degelijke materialen in overleg met de architect en conform de interieurarchitectuur van de inkomhallen.

7.2 Buitenaanleg

De buitenaanleg thv de privatieve tuinen van de gelijkvloerse appartementen zal uitgevoerd worden met een keramische terrastegel op tegel dragers van het formaat 60x60cm, naast de verharding zal de overige oppervlakte ingezaaid worden met gras.

7.3 Sanitaire installatie

Er is geen sanitaire installatie voorzien in de gemeenschappelijke delen.

Er wordt een gemeenschappelijk kraantje voorzien, aangesloten op de regenwaterrecuperatie.

7.4 Centrale verwarming

De gemeenschappelijke delen (inkomhal en traphal) worden niet voorzien van enige verwarming.

7.5 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het algemeen reglement AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

Alle leidingen in de kelderverdieping worden in opbouw geplaatst. Op de bovengrondse verdiepingen worden deze verzonken geplaatst.

Op sommige locaties wordt gewerkt met bewegingsmelders ipv. Schakelaars.

Verlichtingstoestellen:

- Noodverlichting is voorzien conform de geldende voorschriften.
 - De verlichtingsarmaturen worden gekozen door de bouwheer en de architect.
- De verlichting in de inkomhal, traphal alsook in de fietsenstallingen en autostaanplaatsen, wordt voorzien van een bewegingsdetector. Deze detectoren vervangen de schakelaars en automatiseren het licht-aansteken bij elke beweging.
- Aan elk terras wordt een identiek buitenverlichtingsarmatuur voorzien, van binnenuit bediend en aangesloten op de individuele elektriciteitsmeter van het appartement.
 - Volgens wensen van bouwheer en de architect wordt omgevingsverlichting voorzien.

7.6 Fietsenstallingen

Er worden fietsenstallingen voorzien in de ondergrondse parking, deze zullen bestaan uit standaard gegalvaniseerde fietsenrekken.

7.7 Ondergrondse parking

De toegang van de ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd door middel van een autolift. Deze zal uitgevoerd worden cfr de machinerichtlijnen en kan 3.500kg heffen. De snelheid is 0,1m/sec. De kooiafwerking is in gelakt staal in een lichtgrijze kleur. De poort zal bediend worden met een handzender.

Bediening van de autolift wordt aan de binnen- en buitenzijde voorzien dmv een codeklavier. Per parkeerplaats wordt ook 1 zender voorzien.

De ventilatie van de ondergrondse parking voldoet aan de voorschriften van de brandweer.

De privatieve berging deuren zonder brandweerstand in de kelderverdieping zijn van het type schildersdeuren en laten natuurlijke ventilatie toe.

In de kelderverdieping worden de parkeerplaatsen met markeringen op de grond aangeduid.

F. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Bouwwerken

De werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect, de studiebureaus voor bijzondere technieken, stabiliteit, EPB, akoestiek en van de bouwheer/aannemer, overeenkomstig de technische plannen, volgens de regels van de bouwkunst met nieuwe materialen.

De aanwijzingen van de beschrijving van het deel: TECHNISCHE BEPALINGEN hebben voorrang op of vullen de aanwijzingen van de verkoopplannen aan.

De maten en waarden vermeld op de verkoopplannen of in deel E van onderhavig lastenboek zijn cijfers die bij benadering opgegeven zijn. De kleine verschillen in meer of in min die zouden worden vastgesteld na de uitvoering of bij de oplevering, zijn toegestane afwijkingen en gelden als verlies of winst voor de koper; zij geven geen aanleiding tot enige aanpassing van de prijs.

De bouwheer/aannemer is niet verantwoordelijk voor kleine wijzigingen aan de bouw, maten en kleuren, aangebracht door de fabrikant. Deze wijzigingen worden niet beschouwd als zijnde een zichtbaar of verborgen gebrek.

De materialen waarvoor de koper een keuzemogelijkheid heeft en in de mate dat de koper niet van plan is de standaarduitvoering te volgen zoals voorzien in het lastenboek, moeten gekozen worden in de showrooms van de leveranciers aangeduid door de bouwheer/aannemer.

Zowel voor de gemeenschappelijke als voor de privaatieve delen, kunnen de bouwheer/aannemer en diens aangestelden niet verantwoordelijk gesteld worden voor scheurtjes van de voegen in de niet-dragende muren of grondlagen die het gevolg kunnen zijn van het zich zetten van het bouwwerk of de gedeeltelijke zetting van bepaalde delen van het gebouw, zoals dit het geval kan zijn bij nieuwe gebouwen. Lichte scheuren in de muren en plafonds zijn normaal in nieuwe gebouwen en kunnen geen aanleiding zijn tot een weigering van voorlopige oplevering.

Zijn niet in de prijs begrepen:

- De definitieve aansluitingen op water (tot aan de teller), op gas (tot aan de teller), op elektriciteit (tot aan de teller), op televisiedistributie, op telefoon en op de riolering, deze dienen betaald te zijn voor de voorlopige oplevering.
- De privaatieve decoratiewerkzaamheden binnenin de appartementen, garages en private kelderbergingen. Onder privaatieve decoratiewerkzaamheden wordt begrepen de voorbereiding tot het verven van de muren en plafonds, het verven of behangen, meubileren, het aanbrengen van gordijnen en overgordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.
- Taxen voor inname openbaar domein & bouwtaxen

2. Werfbetreding-interventie door koper

De koper verbindt zich ertoe om tijdens de duur der werken niet tussen te komen en geen rechtstreeks contact op te nemen met de uitvoerders van de werken noch hen aanwijzingen of wijzigingen mee te delen. Het is de koper niet toegestaan om de werf te betreden zonder begeleiding en akkoord van de bouwheer/aannemer. De bouwheer/aannemer zal dit enkel in uitzonderlijke gevallen toelaten op door hem vooropgestelde tijdstippen.

Bij ongeval of enig ander incident zal de koper zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de bouwheer/aannemer, of afgevaardigde van de bouwheer/aannemer noch vanwege de architect. De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, elektriciteit, water, enz ... Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de bouwheer/aannemer om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

3. Wijzigingen

De bouwheer/aannemer behoudt zich het recht voor de materialen en/of installaties vermeld in deel E, te vervangen door elementen van gelijkwaardige of betere kwaliteit, functionaliteit of performantie en dit, om technische redenen, vertraging in de levering, vertraging in fabricatie of problemen in de bevoorrading, in functie van het programma van bekleding of esthetiek ontworpen door de architect, ontwerpers van het project of wanneer hij daartoe gedwongen is door wijzigingen in de wetgeving of reglementering.

4. Wijzigingen aangevraagd door de koper

Indien de koper wijzigingen wil aanbrengen aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, of andere materialen wenst dan degene die voorzien zijn in het lastenboek dat aan de koper werd overhandigd, met uitzondering van de werken die reeds zijn uitgevoerd en de materialen die reeds geleverd of besteld zijn, dient de koper deze wijzigingen schriftelijk aan te vragen aan de bouwheer/aannemer en dit binnen één maand na de ondertekening van de verkoopovereenkomst teneinde het voorziene werkschema niet in de war te brengen.

De bouwheer/aannemer zal de haalbaarheid van de vraag van de koper onderzoeken.

Indien de bouwheer oordeelt dat hij de gevraagde wijzigingen niet kan uitvoeren, brengt hij de koper daarvan op de hoogte binnen de 4 weken na ontvangst van het verzoek.

Indien de bouwheer een gunstig gevolg kan geven aan de vraag van de koper, zal hij aan de koper een schriftelijk prijsvoorstel bezorgen voor deze wijzigingen binnen een termijn van 4 weken na ontvangst van het verzoek. De koper dient dit voorstel voor akkoord te ondertekenen binnen 2 weken na verzending doch uiterlijk vóór de uitvoering van de werken in kwestie.

Het spreekt voor zich dat de leveringsdatum verlengd wordt met een duurtijd die nodig is voor de levering van de extra werkzaamheden.

De bouwheer zal de nodige inspanningen leveren voor het bekomen van de vergunningen of machtigingen die nodig zijn voor de wijzigingen die door de koper zijn aangevraagd aan het goed dat hij koopt en de koper aanvaardt het risico en staat in voor de gevolgen van het niet bekomen van gezegde vergunningen en machtigingen en doet uitdrukkelijk afstand van ieder verhaal desbetreffend tegen de bouwheer die desbetreffend geen enkele verbintenis aangaat.

In de mate waarin de koper, binnen de maand na de ondertekening van de verkoopovereenkomst, vraagt om bepaalde werken niet uit te voeren, met uitzondering van de reeds uitgevoerde werken of de reeds bestelde of geleverde materialen, zal de koper 70% van het aangegeven budget recupereren. De aannemer heeft maw recht op een winstderving van 30% die zal verrekend worden in de nog te betalen betalingsschijven. Per €400,00 excl. BTW aan meerwerken voortkomende uit de individuele klantenkeuzes heeft de Bouwheer recht op 1 extra werkbare dag. Indien de meerwerken volgens de Bouwheer een grotere invloed hebben op de projectplanning zal deze een voorstel doen van termijnsverlenging op dit specifieke meerwerk.

5. Overdracht van eigendom en genot

Door de ondertekening van de notariële akte worden de rechten van de verkoper op de grond en op de reeds bestaande bouwwerken betreffende de goederen, onmiddellijk overgedragen aan de koper.

De koper is eigenaar van de op te richten gebouwen naarmate de verwerking van de materialen en de incorporatie ervan in de grond of in het gebouw dat opgetrokken wordt; alle vorderingsrechten van de verkoper met betrekking tot de betalingen, blijven onverminderd bestaan. De overgang van het risico bedoeld in de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek geschiedt bij de voorlopige oplevering van de werken (privatieve delen).

De koper neemt het deel op zich dat betrekking heeft op de goederen in alle gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom(en), op de wijze en in de verhouding zoals voorzien in de algemene en particuliere statuten, te rekenen vanaf de dag van de voorlopige oplevering van de privatieve delen van de goederen.

In voorkomend geval, zal de syndicus op die dag een tegensprekelijke opname te doen van de gemeenschappelijke tellers voor elektriciteit, water en gas, met de bouwheer en de overdracht door te voeren van de abonnementen naar de verschillende betrokken openbare nutsbedrijven.

6. Belastingen en heffingen

De koper draagt alle taksen, belastingen, lasten, ... vanaf zijn ingetreding.

De koper dient in de plaats van de bouwheer alle abonnementen (bijdragen, waarborgen en verbruik) bij de distributiemaatschappijen (water, elektriciteit, telefoon, teledistributie, enz.) verder te zetten en alle kosten, het verbruik en de bijdragen te betalen, zulks te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

Eveneens betaalt de koper, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de privatieve delen, de voorschotten voor de kosten van de mede-eigendom ten belope van zijn aandeel evenals, in voorkomend geval, de voorschotten voor de verwarming en warm water van zijn privatieve delen.

7. Opkuis

Het appartement alsook de gemeenschappelijke delen, zullen door de bouwheer éénmaal veegschoon worden opgeleverd; dwz vrij van enig werfmateriaal of puin. Bij ingebruikname van het appartement wanneer de werf nog bezig is, zal de bewoner instaan voor de opkuis van zijn appartement (hij mag geen gebruik maken van eventuele geplaatste afvalcontainers).

Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen, ... valt ten laste van de koper.

De bouwheer kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor indringen van vuil door de uitvoering van de werken. De bewoner zal alle maatregelen treffen om indringen van vuil zoveel mogelijk te beperken. Hij zal de last die werfactiviteiten met zich meebrengen aanvaarden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden door de koper, of in opdracht buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer mag er geen gebruik gemaakt worden van de trappenhal. Deze mag pas gebruikt worden na oplevering aan de gemeenschap. Eigen werken na oplevering dienen te gebeuren via een ladderlift om de gemene delen niet te beschadigen

8. Opleveringen

8.1 Algemeen:

De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding in door de koper van de werken die hem worden geleverd en dekt de zichtbare gebreken aan de goederen die in ontvangst genomen zijn. Kleine onvolmaaktheden staan de oplevering niet in de weg.

De waarborgtermijn bedraagt één jaar en vangt aan op de datum van de voorlopige oplevering. Tijdens de waarborgtermijn dient de bouwheer, naast de punten vermeld tijdens de voorlopige oplevering en onverminderd de tienjarige aansprakelijkheid, de verborgen gebreken te herstellen. Op straffe van verval dienen deze gebreken bij aangetekend schrijven aan de bouwheer meegedeeld te worden binnen de twee maanden te rekenen vanaf het ogenblik waarop het verborgen gebrek werd vastgesteld of had kunnen vastgesteld worden en, in ieder geval, gedurende de waarborgtermijn.

Zijn niet begrepen in deze verplichting tot waarborg: de werken van regelmatig onderhoud en deze die het gevolg zouden zijn van een wangebruik, een onhandigheid, een ongewild incident, een diefstal of een poging tot diefstal, een abnormaal gebruik of een slecht onderhoud, een toevallige gebeurtenis of een geval van overmacht.

De termijn van de tienjarige aansprakelijkheid voorzien in de artikelen 1792 & 2270 van het Burgerlijk Wetboek vangt aan op de datum van de voorlopige oplevering.

8.2 Formaliteiten gemeenschappelijk aan alle opleveringen:

De opleveringen worden op tegensprekelijke wijze vastgesteld en gebeuren schriftelijk tussen de bouwheer en de koper.

Bij een ter post aangetekend schrijven of overhandiging tegen ontvangstbewijs, vraagt de bouwheer over te gaan tot de oplevering door de betrokken partij uit te nodigen tot de oplevering over te gaan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen, volgend op de datum van verzending of overhandiging van gezegd verzoek.

Voor de voorlopige oplevering vermeldt deze uitnodiging eveneens de datum en het tijdstip van de tegensprekelijke visuele inspectie van het goed.

Een eventuele weigering om tot de tegensprekelijke visuele inspectie over te gaan dient, op straffe van verval, bij een ter post aangetekend en gemotiveerd schrijven ter kennis gebracht worden van de bouwheer. De bouwheer dient dit schrijven te ontvangen uiterlijk twee werkdagen vóór de datum die vermeld staat in de uitnodiging.

Een eventuele weigering de oplevering toe te staan dient, op straffe van verval, bij een ter post aangetekend en gemotiveerd schrijven aan de bouwheer meegedeeld te worden binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de datum van verzending of overhandiging van het verzoek van de bouwheer om tot de oplevering over te gaan.

Wanneer een gemotiveerde weigering om tot de tegensprekelijke visuele inspectie over te gaan in het kader van de voorlopige oplevering of de oplevering toe te staan, aan de bouwheer betekend is, kan deze laatste ofwel de weigeringsgronden aanvaarden en opnieuw vragen tot de oplevering over te gaan na de gevraagde herstellingswerken te hebben uitgevoerd, ofwel, hetzij in der minne, hetzij langs gerechtelijke weg, de aanstelling van een deskundige vragen die het al dan niet gegrond zijn van de weigering dient te onderzoeken.

8.3 Opleveringen van de privatieve delen:

A Voorlopige oplevering

Zodra het goed zich in een voldoende staat van afwerking bevindt en onder voorbehoud van de werken van herstel en aanpassing evenals van de laatste rechtzettingen of afstellingen, nodigt de bouwheer de koper uit over te gaan tot de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De werken worden geacht klaar te zijn om over te gaan tot de voorlopige oplevering, tot bewijs van het tegendeel, op de datum van voltooiing vermeld door de bouwheer in het verzoek tot oplevering.

Indien de koper geen gevolg geeft aan het schriftelijk verzoek van de bouwheer om over te gaan tot de voorlopige oplevering, zal de bouwheer de koper bij deurwaardersexploot aanmanen en de koper zal geacht worden de voorlopige oplevering te aanvaarden, zonder opmerkingen, indien binnen de vijftien kalenderdagen die volgen op deze aanmaning, hij niet verschijnt op de vastgestelde datum in gezegd deurwaardersexploot, ter fine van de oplevering.

In het proces-verbaal van voorlopige oplevering worden desgevallend de punten opgenomen die niet aanvaard zijn omdat zij niet (op correcte wijze) zijn uitgevoerd. De voorlopige oplevering wordt in dat geval toegestaan met de opmerking van de uitvoering van kleine werkzaamheden, afwerkingen, herstellingen of rechtzettingen, uit te voeren door de bouwheer. De laatste betaling is integraal verschuldigd door de koper aan de bouwheer op de datum van de voorlopige oplevering.

Indien het appartement in staat van oplevering is vóór de erbij horende parkeerplaats en private kelderberging, kan de Bouwheer overgaan tot een afzonderlijke voorlopige oplevering van het appartement zonder de erbij horende parkeerplaats en private kelderberging.

De sleutels en/of andere middelen om toegang en genot te verkrijgen, worden overhandigd op het ogenblik van de voorlopige oplevering, op voorwaarde dat de prijs, inclusief eventueel bijkomend bestelde verrekeningen, volledig betaald is.

Gelden als stilzwijgende voorlopige oplevering: het gebruik of de bewoning van de privatieve delen, met daarin begrepen het feit dat de sleutels aanvaard worden, meubilair geplaatst wordt, aan onderaannemers of woninginrichters die niet door de bouwheer zijn aangesteld, werken worden toevertrouwd, zonder het schriftelijk akkoord van de bouwheer, vóór de voorlopige oplevering, enz.

B Definitieve oplevering

Bij het verstrijken van de waarborgtermijn, zijnde één jaar na de datum van de voorlopige oplevering, wordt overgegaan tot de definitieve oplevering van de privatieve delen in zoverre reeds is overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen. De werken worden geacht in staat van definitieve oplevering te zijn, tot bewijs van het tegendeel, op de datum die overeenstemt met één jaar na de datum van de voorlopige oplevering.

De definitieve oplevering wordt toegestaan na vaststelling van de opheffing van eventuele opmerkingen vermeld in het proces-verbaal van voorlopige oplevering en de opmerkingen die op gegronde wijze geformuleerd worden tijdens de waarborgtermijn.

Indien de koper geen gevolg geeft aan het schriftelijk verzoek van de bouwheer om over te gaan tot de definitieve oplevering, zal de bouwheer de koper bij deurwaardersexploot daartoe aanmanen en de koper zal geacht worden de definitieve oplevering te aanvaarden, zonder enige opmerking, indien binnen de vijftien kalenderdagen die volgen op deze aanmaning, hij niet verschijnt op de vastgestelde datum in gezegd deurwaardersexploot, ter fine van de oplevering.

8.4 Opleveringen van de gemeenschappelijke delen:

De opleveringen van de gemeenschappelijke delen gebeuren in naam van de vereniging van mede-eigenaars, door de voorzitter van de raad van de mede-eigendom van de vereniging, door de voorzitter van het bureau van de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars of door iedere andere gevolmachtigde die daartoe is aangeduid en aan wie de mede-eigenaars een uitdrukkelijke volmacht geven daartoe, zoals bepaald in de statuten. De gevolmachtigde kan zich laten bijstaan door één of meerdere deskundigen die al dan niet lid zijn van de mede-eigendom. De benoeming van één of meerdere deskundigen kan via stemming gebeuren tijdens een algemene vergadering of een buitengewone algemene vergadering en de desbetreffende kosten worden verdeeld onder de mede-eigenaars met uitzondering van de bouwheer die geen van de rechten uitoefent die verbonden zijn aan de mede-eigendom bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

De bouwheer is gemachtigd om de gemeenschappelijke delen te splitsen in meerdere kavels teneinde deze afzonderlijk en op verschillende data op te leveren. Indien de geldigheid van de oplevering de aanwezigheid eist van de gevolmachtigde of van één van de mede-eigenaars en deze niet verschijnt binnen de redelijke termijn die de bouwheer hem ter kennis heeft gebracht via deurwaardersexploot, beslist de rechtbank over de gezegde oplevering wat betreft de gevolmachtigde of mede-eigenaar die in gebreke blijft te verschijnen.

A Voorlopige oplevering

Zodra de gemeenschappelijke delen in een voldoende staat van afwerking zijn en onder voorbehoud van de werken van herstel en aanpassing evenals van de laatste rechtzettingen of afstellingen, nodigt de bouwheer de voorzitter van de raad van de mede-eigendom van de vereniging van mede-eigenaars, de voorzitter van het bureau van de eerste algemene vergadering van mede-eigenaars of iedere andere gevolmachtigde die daartoe werd aangeduid door de mede-eigenaars, uit om over te gaan tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen. Deze uitnodiging vermeldt eveneens de datum en het tijdstip van de tegensprekelijke visuele inspectie.

Het feit dat de verfwerken in de inkomhallen, gangen en trappen nog niet zijn uitgevoerd, verhindert niet dat wordt overgegaan tot de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

In het proces-verbaal van voorlopige oplevering worden desgevallend de punten opgenomen die niet aanvaard zijn omdat zij niet (op correcte wijze) zijn uitgevoerd. De voorlopige oplevering wordt in dat geval toegestaan met de opmerking van de uitvoering van kleine werkzaamheden, afwerkingen, herstellingen of rechtzettingen, uit te voeren door de bouwheer.

B Definitieve oplevering

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering ervan. De werken worden geacht zich in staat van definitieve oplevering te bevinden, tot bewijs van het tegendeel, op de datum die overeenstemt met één jaar na de datum van de voorlopige oplevering. De definitieve oplevering moet toegestaan worden na vaststelling van de opheffing van de eventuele opmerkingen die vermeld zijn in het proces-verbaal van voorlopige oplevering en van de gegronde opmerkingen gemaakt tijdens de waarborgtermijn.

9. Termijnen

De datum van aanvang der werken en de tijden van oplevering van de privatieve en van de gemeenschappelijke delen die de normale bewoonbaarheid verzekeren van deze privatieve delen, worden vermeld in iedere verkoopovereenkomst. De werken van aanleg van de omgeving zijn niet in deze termijn begrepen en zullen uitgevoerd worden bij het einde van de werf.

In geval van een termijn uitgedrukt in werkdagen, worden niet beschouwd als werkdagen: weekends, wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantie, compensatiedagen in de bouwsector, lokale politieverordening (bv. Toeristische zones) de dagen waarop de temperatuur daalt beneden 0°, de dagen waarop het meer dan 2 uur regent of de dagen waarop de wind harder waait dan 16,6 m/s. Deze dagen van meteorologische rust worden vastgesteld op basis van de gegevens zoals vermeld op officiële verslagen, hetzij de tabellen van het KMI.

Nochtans kan de bouwheer vóór de uiterste datum de voorlopige oplevering vragen.

Iedere gebeurtenis die een onoverkomelijke belemmering is voor de normale uitvoering van de normale verplichtingen van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt tijdelijk of definitief zijn werkzaamheden te schorsen, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bv.: ongevallen, oorlogen of de gevolgen ervan, stakingen, lock-out of uitzonderlijke atmosferische omstandigheden, gebrek aan arbeidskrachten, problemen met de transportdiensten, ...).

De tijdelijke opschorting van de werkzaamheden door overmacht verlengt van rechtswege en zonder enige vergoeding, het oorspronkelijk voorzien tijdstip van de oplevering, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, verlengd met de duurtijd die normaal nodig is om de werken opnieuw op te starten.

De koper mag niets doen waardoor er een vertraging in de werken kan ontstaan. Zo dient hij telkens binnen tien kalenderdagen te antwoorden op de vragen van de bouwheer met betrekking tot de afwerking van het goed waarvan sprake in onderhavig lastenboek.

Voor iedere onderbreking van de werken tijdens de termijn van de oplevering, enkel te wijten aan de afwachtende houding van de koper, is de vergoeding waarvan sprake in de verkoopovereenkomst niet van toepassing en de bouwheer behoudt zich het recht voor een vergoeding te eisen die in het geheel de bijkomende kosten dekt die veroorzaakt zijn door de vertraging in de uitvoering van de werken.

10. Meting van de oppervlakten

De meetgegevens voor de plannen stemmen overeen met het meetsysteem dat van kracht is [NBN B 06-002 (1983)]. De appartementen zijn gemeten overeenkomstig artikel C.2.4.2 "Bewoonbare oppervlakte van een woning" van voormelde norm; namelijk van het buitenoppervlak van de buitenmuur tot het midden van de scheidingsmuur [tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern].

De doorvoeren aan de binnenomtrek van het appartement zijn meegerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement; de doorvoeren die zich bevinden tussen twee afzonderlijke appartementen en die gebruikt worden voor de twee appartementen, zijn voor 50 % meegerekend in elk appartement.

De terrassen zijn gemeten van het buitenoppervlak van de scheiding met het appartement tot aan de uiterste grens van de terrasconstructie (balustrade inbegrepen).

De afmetingen, maten en oppervlakten zijn het voorwerp van benaderende informatieve aanduidingen op de verkoopplannen en, op het niveau van de uitvoering, zijn steeds verschillen mogelijk. Bijgevolg dient de koper rekening te houden met de verschillen tussen de afmetingen en oppervlakten vermeld op de plannen en de afmetingen van de uitvoering.

11. Postinterventiedossier – Energiecertificaat – Elektriciteitscontrole

De bouwheer verbindt er zich toe het overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen op te stellen postinterventiedossier, bij voorkeur binnen de zes maanden na de voorlopige oplevering en uiterlijk bij de definitieve oplevering van het privatieve goed aan de Koper te overhandigen, en het postinterventiedossier betreffende de gemeenschappelijke delen bij voorkeur binnen de twee maanden na de voorlopige oplevering ervan en uiterlijk bij de definitieve oplevering te overhandigen aan de syndicus van het Gebouw.

De bouwheer zal het energieprestatiecertificaat uiterlijk samen met het postinterventiedossier aan de koper overhandigen, overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Het goed is niet onderworpen is aan de verplichtingen van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien zal zijn van een elektrische installatie met ingebruikname na voltooiing van de aanbouw en die het voorwerp zal uitmaken van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement, voor de ingebruikname van de installatie.

De bouwheer zal, ten laatste bij de overhandiging van het postinterventiedossier, het conformiteitattest aan de koper overhandigen.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat, overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement, een nieuwe controle van de elektrische installatie zal moeten worden uitgevoerd door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het conformiteitattest.

12. Diverse

Werken die niet expliciet vermeld staan in het dit lastenboek of de verkoopovereenkomst zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Enkel de plannen gevoegd en ondertekend bij deze overeenkomst hebben rechtsgeldigheid. De overige plannen zijn informatief en hebben geen contractuele waarde.

Eenmaal het appartement opgeleverd is, dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde appartement die voortvloeit door gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, leiden dat de schadelijder/eigenaar geen aanspraak kan maken op schadevergoeding bij het ontstaan van enig gebrek.

Wijzigingen aan de toepasselijke wetgeving of normen of bijkomende opgelegde verplichtingen vanwege overheidsinstanties, die na ondertekening van deze overeenkomst bekend worden, zijn voor risico en rekening van de koper en kunnen leiden tot een verhoging van de koopprijs (bv verhoging van het BTW-tarief)

De elektrische installatie van de gemeenschap werd ingesteld volgens de voorkeur van de architect. Deze wordt aanvaard door de koper. Wanneer de gemeenschap deze wil veranderen zal dit gebeuren op eigen kosten.

Eenmaal een appartement opgeleverd is zullen de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

13. Normering

Het project wordt gebouwd volgens de wettelijke en reglementaire normeringen en bepalingen die van kracht zijn op datum van ondertekening van de overeenkomst van de bouwheer en coördinator (05/05/2023). Indien er bepaalde normeringen wijzigen na deze datum, zullen de kosten van aanpassing om aan deze nieuwe normeringen te voldoen, finaal voor rekening van de Kopers zijn.

14. Verkoopvoorwaarden

De voorwaarden uit dit commercieel lastenboek vullen de verkoopvoorwaarden uit de verkoopovereenkomst aan.

Dit lastenboek bevat 22 genummerde pagina's. Het vervangt alle vorige lastenboeken. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting, aankleding en meubels zijn louter indicatief weergegeven.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals hierin beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij dit expliciet in deze lastenboek genoteerd werd en door de bouwheer ondertekend.

Het originele, door de architecten gelast met de uitvoering, ondertekende exemplaar van dit lastenboek is bij de bouwheer aanwezig.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de bouwheer. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar te hebben ontvangen en grondig kennis te hebben van de inhoud.

DATUM: ... / ... /

BOUWHEER/AANNEMER

DE KOPER

("gelezen en goedgekeurd", naam en voornaam voluit)