

# VERKOOPSLASTENBOEK



## Residentie Steenberg



Onder voorbehoud van wijzigingen.

|     |   |    |
|-----|---|----|
| A.  | ALGEMENE BEPALINGEN .....                     | 3  |
| 1.  | NUMMERING APPARTEMENTEN .....                 | 3  |
| 2.  | OPVOLGING EN STUDIES.....                     | 3  |
| B.  | ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT – EPB ..... | 3  |
| C.  | ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....              | 3  |
| 1.  | GRONDWERKEN.....                              | 3  |
| 2.  | FUNDERINGEN & KELDER .....                    | 4  |
| 3.  | RIOLERING .....                               | 4  |
| 4.  | VOCHTISOLATIE .....                           | 4  |
| 5.  | VLOERPLAAT GELIJKVLOERS.....                  | 4  |
| D.  | BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....              | 4  |
| 1.  | BETONCONSTRUCTIES .....                       | 4  |
| 2.  | METSELWERKEN EN GEVELBEKLEDING.....           | 4  |
| 3.  | ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN.....             | 5  |
| 4.  | DAKWERKEN .....                               | 5  |
| 5.  | DAKWATERAFVOER .....                          | 5  |
| 6.  | BUITENSCHRIJNWERK .....                       | 5  |
| 7.  | TERRASSEN EN TERRASLEUNINGEN .....            | 5  |
| E.  | TECHNIEKEN.....                               | 5  |
| 1.  | VENTILATIE .....                              | 5  |
| 2.  | SANITAIR.....                                 | 6  |
| 3.  | VLOERVERWARMING.....                          | 7  |
| 4.  | ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....                 | 7  |
| 5.  | ZONNEPANELEN.....                             | 8  |
| 6.  | LIFT.....                                     | 8  |
| F.  | AFWERKING .....                               | 8  |
| 1.  | PLEISTERWERKEN .....                          | 8  |
| 2.  | CHAPE .....                                   | 9  |
| 3.  | VLOER- EN WANDBETEGELING.....                 | 9  |
| 4.  | RAAMTABLETTEN.....                            | 9  |
| 5.  | BINNENSCHRIJNWERK .....                       | 10 |
| 6.  | KEUKEN.....                                   | 10 |
| 7.  | BUITEN INRICHTING.....                        | 10 |
| 8.  | SCHILDERWERKEN .....                          | 10 |
| G.  | GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....                 | 10 |
| 1.  | ALGEMEENHEDEN.....                            | 10 |
| 2.  | ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE .....              | 11 |
| 3.  | FIETSEN- EN VUILNISBERGING.....               | 11 |
| 4.  | BESTRATING EN TUINAANLEG .....                | 11 |
| H.  | BIJZONDERE BEPALINGEN.....                    | 11 |
| 1.  | PLANNEN EN OPPERVAKTES.....                   | 11 |
| 2.  | ZETTINGEN GEBOUW .....                        | 11 |
| 3.  | NOTARIËLE AKTE EN BETALING.....               | 12 |
| 4.  | KEUZE AFWERKING .....                         | 13 |
| 5.  | MATERIALEN EN HANDELSWAARDE.....              | 13 |
| 6.  | WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER.....                | 13 |
| 7.  | ERELONEN.....                                 | 14 |
| 8.  | NUTSVOORZIENINGEN.....                        | 14 |
| 9.  | AFSLUITINGEN EN BEZOEK BOUWPLAATS.....        | 15 |
| 10. | OPKUIS.....                                   | 15 |
| 11. | OPLEVERINGEN .....                            | 15 |

## A. ALGEMENE BEPALINGEN

### 1. Nummering appartementen

Er wordt verwezen naar de appartementen met volgende nummering:

In fase 1

Gelijkvloers: appartementen 0.1-0.2-0.3

1e verdieping: appartementen 1.1-1.2-1.3

2e verdieping: appartementen 2.1-2.2

In fase 2

Gelijkvloers: appartementen 0.4-0.5-0.6

1e verdieping: appartementen 1.4-1.5-1.6

2e verdieping: appartementen 2.3-2.4

Daarnaast omvat het project ondergronds 27 staanplaatsen en 8 bergingen. Bovengronds bevinden zich nog 5 parkings, een fietsenberging en een vuilnisberging.

### 2. Opvolging en studies

Alle uitgevoerde werken worden uitgevoerd onder toezicht van de architect volgens hedendaagse normen en kwalitatieve materialen. Daarenboven worden alle nodige studies en werken uitgevoerd door gespecialiseerde firma's, die ook de nodige keuringsverslagen aflevert.

## B. ENERGIEPRESTATIE EN BINNENKLIMAAT – EPB

Alle wooneenheden zijn BEN-appartementen, wat staat voor 'BIJNA ENERGIE NEUTRAAL'. Dat betekent dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie en warm water. Ze voldoen aan alle eisen om de BEN-norm te behalen.

Door de nodige voorzieningen wordt er voor deze appartementen *een E-peil kleiner of gelijk aan E20* behaald. Mogelijks is er een luchtdichtheidsmeting nodig om deze score te bekomen.

*De koper zal omwille van het lage E-peil gedurende 5 jaar lang 100% korting genieten op het kadastraal inkomen.*



## C. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

### 1. Grondwerken

Graven van bouwput en sleuven.

De uitgravingen gebeuren machinaal tot op de opgegeven diepten voor het maken van de funderingen of de funderingsplaten, rioleringen en putten gelegen onder het maaiveld.

Er wordt een aardingslus geplaatst volgens de voorschriften van AREI (Algemeen reglement op de elektrische installatie)

Indien noodzakelijk om de werken in het droge te kunnen uitvoeren, zal een bronbemaling aangebracht worden.

## **2. Funderingen & kelder**

Voor de aanvang der werken werd een grondsondering uitgevoerd die integraal wordt overgemaakt aan het bouwkundig studiebureau. De grondsondering geeft het bouwkundig studiebureau uitsluitend over de grondweerstand. Op basis van de resultaten van de grondsondering en de berekeningen van het studiebureau worden de gewapende funderingen uitgevoerd die de stabiliteit van het gebouw garanderen. De ingenieur bepaalt het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De funderingszolen worden uitgevoerd in beton. De buitenmuren en de vloer van de kelder worden bekist, bewapend en volgestort. De vloer van de kelder wordt gepolierd.

Het metselwerk van alle binnenmuren in de kelder wordt uitgevoerd in betonblokken en opgevoegd.

De trappen van het gelijkvloers naar de kelder worden uitgevoerd in prefab zichtbeton.

## **3. Riolering**

De riolering wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften van de bevoegde diensten.

Buizen worden voorzien in PVC, PE of PP, diameters zoals op plan aangegeven, met de nodige septische putten, toezichtputten, sifons, reukafsluiters, infiltratievoorziening enz. tot de aansluiting op de straatriolering.

## **4. Vochtisolatie**

Een waterdichte laag wordt gespoten om het gebouw af te schermen van opstijgend vocht. Een naadloze urea-coating wordt vakkundig aangebracht.

## **5. Vloerplaat gelijkvloers**

Op de kelderverdieping worden predallen, bewapening en een betonlaag geplaatst.

## **D. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN**

### **1. Betonconstructies**

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het bouwkundig studiebureau. Betonwerken worden uitgevoerd in ter plaatste gegoten beton of prefab-elementen: balken/lintelen, draagvloeren verdiepingen in breedplaatvloerelementen en/of welfsels, trappen, terrassen. Alle diktes en hoogtes kunnen worden aangepast tijdens het bouwproces conform de gegevens van de definitieve stabiliteitsberekeningen of i.f.v. thermische redenen en dit naargelang de keuze van gebruikte materialen.

### **2. Metselwerken en gevelbekleding**

Het dragend binnenmetselwerk wordt uitgevoerd in gebakken snelbouwstenen of betonblokken.

Tussen de appartementen worden dubbele, ontkoppelde scheidingsmuren voorzien, gescheiden door een akoestische isolatie van 4 cm dik (minerale wol). De muren zijn van elkaar ontkoppeld om het contactgeluid te minimaliseren.

Ook de muren van de inkomhallen worden uitgevoerd in ontdubbelde muren met 4 cm minerale wol. De muren van de liftschachten worden bovendien opgetrokken in betonblokken.

De buitengevels worden uitgevoerd met een gebakken snelbouwsteen, een spouwopening met thermische isolatie van 14 cm, spouwvakken en een gebakken gevelsteen dewelke wordt opgevoegd. Het type gevelsteen is de Rupelse rijnvorm (Wienerberger).

Bepaalde gevelelementen worden bekleed met zwarte vlakke kleidakpannen Actua LT10 Antraciet (Wienerberger) in overeenstemming met de dakpannen.

Alle deuren op vloerniveau worden voorzien van een dorpel in graniet, blauwe steen of gelijkwaardig.

### **3. Rook- en verluchtingskanalen**

De aanvoer van verse lucht en de afvoer van verbrandingsgassen van de individuele verwarmingselementen op gas van het gesloten type gebeurt via aan- en afvoerkanalen.

Kokers voor de technieken, verluchtingen, afvoerleidingen worden gemetseld in hetzelfde materiaal als de binnenmuren of in vuurvaste materialen afgekast. De afmetingen van deze kokers kunnen wijzigen in functie van de definitieve studie van de technieken.

### **4. Dakwerken**

De hellende daken van het appartementsgebouw worden thermisch geïsoleerd met 22 cm minerale wol en bekleed met kleidakpannen Actua LT10 Antraciet (Wienerberger).

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte dakhuid, deze daken worden uitgevoerd met voldoende helling en voorzien van een waterdichte dakbedekking, een damp scherm en thermische isolatie van 16 cm dik met daarop de dichtingslagen, waar nodig worden dakranden voorzien. Dakkolken en terraskolken worden voorzien waar noodzakelijk.

### **5. Dakwaterafvoer**

De afvoerbuizen aan de buitengevel worden uitgevoerd in anthrazink. De afwatering van de terrassen gebeurt via de afvoerbuizen.

### **6. Buitenschrijnwerk**

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in thermisch onderbroken profielen in PVC, kleur zwart, de binnenzijde is wit afgewerkt.

De beglazing wordt uitgevoerd in een dubbele isolerende beglazing met K-waarde 1.0 ( hoogrendementsglas).

De opendraaiende ramen worden voorzien van een draai-kipsysteem.

### **7. Terrassen en terrasleuningen**

Terrasafwerking:

De terrassen worden afgewerkt met donkergrijze of zwarte keramische tegels op tegel dragers.

Terrasbalustrade:

Vormgeving wordt bepaald door de leidinggevende architect. De balustrades van de terrassen worden voorzien in gemetalseerd en gepoederlakt staal, kleur zwart.

Op het gelijkvloers worden de afscheidingen tussen privé en gemeenschappelijke tuinen voorzien door een haag.

## **E. TECHNIEKEN**

### **1. Ventilatie**

Elk appartement wordt uitgerust met een ventilatiesysteem type C<sup>+</sup> Healthbox 3.0 van Renson.

Het systeem controleert 24 uur per dag de luchtkwaliteit per ruimte en stuurt automatisch bij waar nodig. Zolang de luchtkwaliteit optimaal is, wordt het ventilatieniveau niet verhoogd. Dit zorgt voor maximaal comfort en energiebesparing.

Het ventilatiesysteem is individueel per appartement voorzien. De unit wordt in de berging geplaatst.

## 2. Sanitair

Per appartement wordt er een individuele watermeter geplaatst in samenspraak met de nutsmaatschappij.

De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in koper of VPE/ALU buis. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC, PE of PP.

Volgende aan –en afvoeren worden voorzien:

|          |  |
|----------|--|
| Keuken   | 1 aansluiting KW spoeltafel<br>1 aansluiting WW spoeltafel<br>1 aansluiting KW vaatwasser<br>1 afvoer spoeltafel & vaatwasser                  |
| Badkamer | 1 aansluiting KW douche<br>1 aansluiting WW douche<br>1 aansluiting KW lavabo<br>1 aansluiting WW lavabo<br>1 afvoer douche<br>1 afvoer lavabo |
| Toilet   | 1 aansluiting KW toilet<br>1 afvoer toilet<br>1 aansluiting KW handenwasser<br>1 afvoer handenwasser   |
| Berging  | 1 aansluiting KW voor CV<br>1 afvoer voor CV<br>1 aansluiting KW voor wasmachine<br>1 afvoer wasmachine  |

In de verkoopprijs is onderstaand budget opgenomen voor de levering van de sanitaire toestellen en badmeubel wat het volgende voorziet:

- 1 hangtoilet met toebehoren
- 1 papierhouder toilet
- 1 handenwasser toilet, kraan en handdoekhouder
- 1 douche met glazen wand en toebehoren
- 1 thermostatische douchekraan
- 1 badmeubel met kraan en lavabo

**budget sanitair:**

**3.300 € excl. btw.**  
**(3.993 € incl. btw)**

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk.

Het badkamermeubel wordt gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keuken. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, eventuele meerkost voor de plaatsing van een ander dan het standaard meubel wordt verrekend.

In appartement 2.1 is de badkamer op de bovenste verdieping niet afgewerkt, dat wil zeggen dat er geen sanitair en badmeubel zijn voorzien.

### 3. Vloerverwarming

We kiezen voor vloerverwarming daar dit zorgt voor een aangenaam leefcomfort. De stralingswarmte van de vloerverwarming geeft een comfortabel en behaaglijk warmtegevoel. Bovendien zorgt het ontbreken van radiatoren voor een mooi esthetisch resultaat.

De vloerverwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas. Er wordt een aanvoerleiding voorzien vanaf de gasmeter in het meterlokaal tot de berging voor C.V. Vanuit de verdeelcollector in de berging vertrekken de leidingen naar de verschillende ruimtes.

Voor elk appartement wordt een individuele gasaansluiting voorzien met een individuele gasmeter in samenspraak met de nutsmaatschappij. De gasinstallatie wordt uitgevoerd volgens de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij.

### 4. Elektrische installatie

De individuele elektrische installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij en het AREI. Per appartement wordt er een individuele teller geplaatst in de daarvoor voorziene ruimte, bepaald ism. de nutsmaatschappijen.

De verdeelborden worden in de berging van elk appartement geplaatst en zijn voorzien van de nodige automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. De elektriciteit van de kelderberging wordt eveneens doorverbonden met het verdeelbord in het appartement, zodat elke eigenaar zijn eigen verbruik betaald.

In de appartementen worden schakelaars en stopcontacten voorzien van het ingebouwde type, serie NIKO ORIGINAL, kleur wit of gelijkwaardig. De plaats van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten wordt bepaald door de projectontwikkelaar. Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde installateur de positie van de schakelaars en stopcontacten bepalen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd, dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening

Volgende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden voorzien:

- Inkom / sas                    1 lichtpunt, 2 schakelaars  
    1 stopcontact
- Badkamer                      1 lichtpunt, 1 schakelaar  
    voeding badmeubel, 1 schakelaar  
    1 stopcontact  
    1 stopcontact voor elektrische verwarming (indien gewenst)
- Toilet                            1 lichtpunt, 1 schakelaar
- Slaapkamer 1                    1 lichtpunt, 1 schakelaar  
    2 stopcontacten  
    1 dubbel stopcontact
- Slaapkamer 2 & 3                1 lichtpunt  
    *(indien van toepassing)* 3 stopcontacten
- Leefruimte                      2 lichtpunten, 2x 2 schakelaars  
    5 stopcontacten  
    1 dubbel stopcontact  
    1 stopcontact TV + RJ45 (digitale TV)  
    1 stopcontact RJ11 (telefoon)  
    1 stopcontact RJ45 (internet)
- Keuken                         1 lichtpunt, 1 schakelaar  
    voeding TL, 1 schakelaar  
    4 stopcontacten  
    2 dubbel stopcontacten  
    1 aansluiting elektrisch vuur

- Berging 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
1 stopcontact wasmachine  
1 stopcontact droogkast  
1 dubbel stopcontact telenet  
1 stopcontact voor C.V.  
1 stopcontact voor ventilatie
- Terras 1 lichtpunt, 1 schakelaar
- Berging kelder 1 lichtpunt, 1 schakelaar  
1 stopcontact spatwaterdicht

Voor de 1-slaapkamerappartementen vervallen de voorzieningen van slaapkamer 2. Voor een 3-slaapkamer is deze gelijk aan slaapkamer 2.

Voor telefoon en TV is de bedrading voorzien vanuit het meterlokaal tot in de leefruimte. De werkelijke aansluiting op het net is niet inbegrepen.

In de privatieve delen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien, in de algemene delen worden verlichtingsarmaturen geplaatst worden volgens de keuze van de projectontwikkelaar.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening van de gewijzigde toestellen, het leiding- en plaatsingswerk.

#### Videofoon

In elk appartement wordt een videofooninstallatie geplaatst. Er wordt een scherm met bedieningsmogelijkheden voorzien in de leefruimte. Aan de inkom van het gebouw is een klavier voorzien met bellen en videocamera. De inkomdeur van het appartementsgebouw is voorzien van een elektrisch cilinderslot, automatisch te openen vanuit het appartement.

Er is een deurbel bij de inkomdeur van het appartement voorzien.

### **5. Zonnepanelen**

Op het dak van het gebouw worden fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst. Er worden 3 panelen met een totaal vermogen van 1000WP per appartement voorzien en aangeschakeld op de teller van elk appartement.

In functie van het E-peil worden er mogelijks extra zonnepanelen geplaatst.

### **6. Lift**

De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. Het betreft een elektrische liftinstallatie waarvan de liftkooi luxueus wordt afgewerkt met spiegel, verlichting en telefoon. De lift heeft een capaciteit van 8 personen en is ook gemakkelijk toegankelijk voor mindervalide personen.

## **F. AFWERKING**

### **1. Pleisterwerken**

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met gips en/of spuitpleister behangklaar afgewerkt. De hoeken worden afgewerkt met hoeklatten. Waar wandtegels voorzien zijn in de natte ruimtes wordt een cementbepleistering aangebracht.

De bepleistering wordt met de hand afgewerkt. Het schilderklaar maken van de muren d.m.v. schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort immers tot de activiteiten van de schilder.

In de kelder is geen bepleistering voorzien.

De bepleistering moet een ruime droogtijd ondergaan alvorens de koper tot schilderen of behangen overgaat zodanig dat het nog aanwezige vocht (als gevolg van het bouwproces) volledig uit het gebouw kan trekken.

Raadpleeg steeds een schilder die beroep doet op een vochtmeter. De projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele reacties van schilder en/of behangwerken op het nog aanwezige bouwvocht.



## 2. Chape

Onder de chape wordt een uitvullaag in PUR-isolatie geplaatst en een akoestisch isolatielaag volgens de geldende EPB-normen opgemaakt door het studie bureau.

De akoestische contactisolatie wordt aangebracht volgens het principe van een vlottende vloer: dit door het plaatsen van een volledige akoestische laag EN een randisolatie rondom de chape. Hierdoor worden contactgeluiden tot het minimum beperkt.

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape (min. 5 cm) kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft.

## 3. Vloer- en wandbetegeling

Gemene Delen: De inkomhal, de traphallen en trappen worden uitgevoerd in steentapijt met bijhorende plinten kleur wordt bepaald door bouwheer om een esthetisch geheel te bekomen.

Privatieve delen : De vloeren zijn te kiezen door de koper en zijn voorzien volgens onderstaande budgetten. Als de koper kiest voor een speciaal legpatroon dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening.

### A. Inkomhal, woonkamer, keuken, berging, badkamer & WC

- Optie vloertegels
- Budget vloertegels **€ 35,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**
- Plaatsing is inbegrepen voor vloertegels tot 45x45 cm
- Meerprijs voor plaatsen vloer 60x60 **€ 3,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**
- Meerprijs voor plaatsen vloer 75x75 **€ 16,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**
- Meerprijs voor plaatsen vloer 80x80 **€ 20,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**
- Meerprijs voor plaatsen parketimitatievloer **€ 23,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**

### B. Slaapkamers:

- Laminaat vochtdicht
- Budget laminaat + ondervloer **€ 29,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**

### C. Plinten:

- Plinten in hout met grondlaag

### D. Wandtegels:

- In badkamer: betegeld rondom in de douche
- Budget wandtegels **€ 35,00 / m<sup>2</sup> excl. BTW**

In appartement 2.1 is de badkamer op de bovenste verdieping niet afgewerkt, dat wil zeggen dat er geen wandtegels zijn voorzien.

### E. Buitenterrassen

- Keramische tegels op tegel dragers

## 4. Raamtabletten

De raamtabletten worden voorzien van bepleistering

## **5. Binnenschrijnwerk**

De binnendeuren zijn tubespaan schilderdeuren met inox deurbeslag, binnenkast in waterwerende multiplex en binnendeuromlijstingen in meranti.

De binnendeuren kunnen door de koper aangepast worden, eventuele meerprijzen worden verrekend. Het aantal deuren is zoals voorzien op de plannen.

De inkomdeuren zijn brandvertragend volgens de wettelijke bepalingen RF30' en zijn voorzien van een cilinderslot met sleutelplan. De buitenzijde (bordeskant) wordt (gemeenschappelijk) afgewerkt, in een neutrale kleur.

De deuren in de gemeenschappelijke delen worden voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

## **6. Keuken**

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen (leveren en plaatsen) met kasten, rugwanden en elektrische toestellen met een handelswaarde volgens onderstaand budget.

De standaardkeuken is voorzien van een koelkast, een recirculatiekap, een keramische kookplaat, een combi-oven, een vaatwasser en een spoeltafel met ééngreepsmengkraan.

**budget keuken:**

**7.500 € excl. btw.  
(9075 € incl. btw)**

## **7. Buiten inrichting**

De tuin wordt genivelleerd, de privé-tuinen worden door middel van een haag afgebakend, verder afwerking is niet voorzien

## **8. Schilderwerken**

Voor de private kavels zijn geen schilderwerken voorzien. De houten vloerplinten zijn voorzien van een grondlaag. De kitwerken van de plinten dienen te worden uitgevoerd door de schilder bij afwerking van de plinten.

## **G. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **1. Algemeenheden**

De inkomdeur van de gemeenschappelijke delen langs de straatzijde worden uitgevoerd in zwart PVC, voorzien van een siertrekker en deurpomp (indien toegelaten door de brandweer).

De tussendeur is een schilderdeur met glaspartij voorzien van een siertrekker, deurpomp (indien toegelaten door de brandweer) en een elektrisch slot.

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter met verdeelbord voorzien die de veiligheidsverlichting, verlichting en stopcontacten voedt. In de traphal wordt 1 stopcontact voorzien per verdieping. De noodverlichting wordt voorzien conform de voorschriften.

In de meterlokalen in de kelder worden elektriciteits-, gas- en watermeters voorzien. Per appartement wordt er een individuele teller voorzien. Voor de gemeenschappelijke delen wordt een aparte elektriciteitsmeter voorzien en 1 gemeenschappelijke watermeter.

De inkomhal, de gang en de traphal worden geschilderd, met uitzondering van de traphal van het gelijkvloers naar de kelder. Ook de inkomdeuren van de private delen worden langs de buitenzijde geschilderd. Deze schilderwerken kunnen geen belemmering vormen voor de voorlopige oplevering. Toch verbindt de projectontwikkelaar er zich toe deze werken binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering te laten uitvoeren (redenen; bouwvocht, uitstel tot na de verhuis van de nieuwe bewoners, ...).

Het schilderwerk omvat het voorbereiden van de ondergrond, waar nodig bijplamuren, aanbrengen grondlaag, basis acrylverf en het aanbrengen van de eindlaag. Volgende gemene delen worden geschilderd:

- Muren en plafonds inkomhallen
- Inkomdeuren van de appartementen aan de zijde van de traphal
- Liftdeuren, tenzij zij in RVS worden uitgevoerd
- Deuren in gemeenschappelijke delen,
- Niet voorziene schilderwerken de deuren van de kelderbergingen en lokalen.

## **2. Ondergrondse parkeergarage**

De inrit van de garage is voorzien voor normale gezinswagens. De toegang voor speciale wagens zoals verlaagde sportwagens, bestelwagens of grote terreinwagens gebeurt op eigen verantwoordelijkheid. Ook de bewegingsvrijheid van deze wagens kan niet gegarandeerd worden.

## **3. Fietsen- en vuilnisberging**

In het gemeenschappelijk bijgebouw in de tuin is een fietsenberging voorzien, de vuilnisberging bevindt zich op het gelijkvloers in het hoofdgebouw en alle eigenaars mogen hiervan gebruik maken. Voor elke woonentiteit worden er 2 fietsstaanplaatsen voorzien, en voor een entiteit met 3 slaapkamers worden er 3 fietsstaanplaatsen voorzien.

## **4. Bestrating en tuinaanleg**

De verhardingen en tuinpaden worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect om een esthetisch geheel te bekomen.

Er worden hagen geplaatst zoals ingetekend op het inplantingsplan. De gemeenschappelijke tuin wordt éénmalig aangeplant. Het verdere onderhoud is ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

De aanplanting van de privé-tuinen is niet inbegrepen.

## **H. BIJZONDERE BEPALINGEN**

### **1. Plannen en oppervlaktes**

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

Alle aanduidingen op de plannen zijn 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, tengevolge van stabiliteits- 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. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. Alle kasten getekend op de plannen zijn informatief.

De vermelde oppervlaktes op de prijslijsten zijn bruto oppervlaktes en werden gemeten inclusief buitengevels en op de as van de scheidende wanden. De oppervlaktes onder het hellend dak werden hierbij geteld vanaf een vrije hoogte van 1,00m.

### **2. Zettingen Gebouw**

De krimp- en zettingsbarsten in muren of in plafond door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en architect. Het gaat hier immers over verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Overgangen tussen de verschillende materialen kunnen aanleiding geven tot niet constructieve scheurtjes wat inherent is voor bouwconstructieve werken.

### **3. Notariële akte en betaling**

Dit is verschillend voor fase 1 en 2 van het project. Bij fase 1 wordt er betaald na de oplevering, voor fase 2 wordt de Wet Breyne toegepast en gebeurt de betaling van de constructie in schijven naar gelang de vordering der werken.. Daar de appartementen van fase 1 binnen de 3 à 4 maanden kunnen worden afgewerkt, kan voor beide fases de rentevoet vastgelegd worden.

#### **Fase 1 – betaling na oplevering**

De notariële akte en de betaling van zowel grondaandelen als constructies vinden plaats na de oplevering van het appartement. Voor het verkrijgen van de verkoopbelofte betaalt de koper een waarborg van 10% aan de instrumenterende notaris volgens de modaliteiten opgenomen in de aankoop/verkoopbelofte.

Vanaf het ogenblik van de verbintenis beschikken partijen over een termijn opgenomen in de aankoop/verkoopbelofte om de overeenkomst te laten registreren en de verkooprechten integraal te betalen.

Ingeval van vertraging in betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatighedsintrest verschuldigd zijn op de verschuldigde bedragen van 10% per jaar.

Ingeval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangepane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 10 dagen, zal de verkoop van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding.

Meerwerken worden bij niet-afname van het appartement integraal afgerekend en vallen niet onder de schadevergoedingsregeling zoals blijkt uit de aankoop/verkoopbelofte. De partijen houden zich er nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

#### **Fase 2 – Wet Breyne**

De notariële akte en de betaling van zowel grondaandelen als de uitgevoerde constructies vinden plaats binnen de 4 maanden na de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Verder worden de uitgevoerde constructies gefactureerd. Als waarborg wordt er bij ondertekening van de overeenkomst een bedrag van 5% betaald aan de instrumenterende notaris volgens de modaliteiten opgenomen in de verkoopovereenkomst.

De prijs der constructie is betaalbaar naargelang de vordering der werken, als volgt tussen de partijen uitdrukkelijk vastgesteld:

#### **Voor het appartement:**

- 15% na gieten betonvloer kelder
- 15% na gieten beton gelijkvloers
- 10% na gieten beton 1e verdieping
- 10% na gieten beton 2e verdieping
- 10% na plaatsen dakbedekking
- 10% na buitenschrijnwerk
- 5% na plaatsen leidingen elektriciteit
- 5% na plaatsen leidingen sanitair
- 5% na pleisterwerken
- 5% na vloerwerken
- 5% na plaatsen binnenschrijnwerk
- 5% bij voorlopige oplevering

#### **Voor de parkeerplaats en berging**

- 20% na gieten betonvloer kelder
  - 30% na metselwerken kelder
  - 25% na gieten beton gelijkvloers
  - 20% na plaatsen dakbedekking
  - 5% bij voorlopige oplevering
- Voormelde schijven zijn telkens te verhogen met de erop verschuldigde B.T.W.

De koper verplicht zich ertoe deze schijven te betalen binnen de vijftien kalenderdagen na de schriftelijke uitnodiging tot betalen of het overmaken van de factuur, op voorwaarde dat de werken van bedoelde schijven voltooid zijn.

Ingeval van vertraging in betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn op de verschuldigde bedragen van 10% per jaar.

De verkoper behoudt zich daarenboven het recht voor bij laattijdige betaling de werken stil te leggen tot de volledige betaling van de achterstallige sommen.

De opleveringstermijn wordt gedurende deze tijdspanne geschorst.

Ingeval van niet-naleving door één der partijen van de bij deze aangegane verbintenissen en na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, welke zonder gevolg gelaten werd gedurende een periode van 10 dagen, zal de verkoop van rechtswege ontbonden zijn. In dit geval zal een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs aan de niet in gebreke gebleven partij toekomen ten titel van schadevergoeding, onder aftrek of na terugbetaling van de door de koper gestorte voorschotten. Meerwerken worden bij niet-afname van het appartement integraal afgerekend en vallen niet onder de schadevergoedingsregeling zoals blijkt uit de aankoop/verkoop-beloofte. De partijen houden zich er nochtans het recht voor de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te vervolgen.

#### **4. Keuze afwerking**

Voor de keuze van de afwerking werken wij samen met verschillende leveranciers. De lijst met de leveranciers kan bij ons worden opgevraagd.

#### **5. Materialen en handelswaarde**

De koper stelt de projectontwikkelaar in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek door de projectontwikkelaar aan hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de projectontwikkelaar of dat de koper de vrijheid laat aan de projectontwikkelaar inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

De projectontwikkelaar heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de projectontwikkelaar meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de projectontwikkelaar 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 onderaannemersenzovoort.

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.

#### **6. Wijzigingen door de koper**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/projectontwikkelaar/architect hierover zijn akkoord geeft.

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

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/projectontwikkelaar (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 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/projectontwikkelaar uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/projectontwikkelaar, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/projectontwikkelaar wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de projectontwikkelaar. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de projectontwikkelaar, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

## **7. Erelonen**

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de projectontwikkelaar, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

## **8. Nutsvoorzieningen**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de projectontwikkelaar voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen worden evenredig verdeeld over het aantal appartementen.

De nutsvoorzieningen worden aangesloten door de Lokale dienstverlenende maatschappijen. De koper dient tijdig een contract af te sluiten voor de gas en electriciteit bij een leverancier naar keuze. De kosten voor de aansluiting en keuring van de nutsvoorzieningen en het verbruik tussen aansluiting en voorlopige oplevering zijn voor de koper.

## **9. Afsluitingen en bezoek bouwplaats**

Het is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken de bouwplaats te betreden.

Alle personen die de bouwplaats wensen te betreden dienen vooraf een afspraak te maken met de projectontwikkelaar en kunnen de bouwplaats enkel betreden in gezelschap van de projectontwikkelaar. Zelfs indien er geen activiteit is op de bouwplaats is de toegang verboden.

De projectontwikkelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor ongevallen die zich voordoen op de bouwplaats.

## **10. Opkuis**

De privatieve tuinen worden ontdaan van al het bouwafval. Het ganse gebouw wordt bezemproper opgekuist. Stof en vuil zijn echter inherent aan een bouwwerf, om het appartement te kunnen bewonen is het aangewezen dat de koper op eigen kosten nog een grondige poetsbeurt voorziet.

## **11. Opleveringen**

Privatieve gedeelten: Zodra de privatieve gedeelten van zijn kavel in voldoende staat van afwerking zijn (ongeacht kleine herstellingen of aanpassingswerken), nodigt de verkoper de koper uit om tot de voorlopige oplevering van die gedeelten over te gaan. Het proces-verbaal van oplevering wordt door beide partijen ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die niet aanvaard werden omdat zij, hetzij nog niet, hetzij niet goed uitgevoerd zijn.

Na ondertekening van bedoeld proces-verbaal, na betaling van het nog openstaande saldo en na verrekening van eventuele meerwerken zal de levering van de kavel geschieden door overhandiging van de sleutels.

Deze aanvaarding van de voorlopige oplevering is de voorlopige aanvaarding. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10-jarige verantwoordelijkheid. De definitieve aanvaarding zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige aanvaarding.

**Dit bestek bevat 16 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.**

**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 werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.**

**Datum ondertekening:**

**De koper**

*(handgeschreven naam, voornaam, gelezen en goedgekeurd voor uitvoering)*

**De verkoper**