

VERKOOPSLASTENBOEK

RESIDENTIE ALBERT SQUARE

MECHELSESTEENWEG - BELGIELEI

Mechelsesteenweg 233 -Belgielei 211
Antwerpen

KOPER:

APPARTEMENT:

PARKING:



Uitbreidingstraat 42-46
2600 Antwerpen - Berchem
Tel.: 03/285.95.00
Fax.: 03/285.95.02
info@impact.be

1. RUWBOUWWERKEN				
1.1. Grondwerken	p. 3		2.9 Terrassen	p. 7
1.2. Funderingen	p. 3		3 TECHNISCHE INSTALLATIES	
1.3. Riolering	p. 3		3.1 Elektrische installatie	p. 8-9
1.4. Structuur	p. 3-4		3.2 Sanitaire installatie	p. 9-10
1.5. Isolatie	p. 4		3.3 Keukeninstallatie	p. 10
1.6. Gevel	p. 4		3.4 Verwarmingsinstallatie	p. 10-11
1.7. Dak	p. 4		3.5 Verluchting en ventilatie	p. 11
1.7.1 Platte daken			3.6 Liftinstallatie	p. 11
1.7.2 Dakafvoeren			3.7 Parlofonie	p. 11
1.8. Buitenschrijnwerk	p. 5		4 ALGEMEEN	
1.8.1 Houten buitenschrijnwerk			4.1 Plannen	p. 11
1.8.2 Inkomdeurgeheel			4.2 Toezicht op uitgevoerde werken, studies	p. 12
1.8.3 Beglazing			4.2.1 Architect	
1.8.4 Poort			4.2.2 Ingenieur stabiliteit	
1.8.5 Leuningen, balustrades			4.2.3 Veiligheidscoördinatie	
2 AFWERKING			4.2.4 Energieprestaties (EPB)	
2.1. Vloeren	p. 5-6		4.3 Nutsvoorzieningen	p. 12
2.2. Wanden	p. 6		4.4 Materialen, handelswaarden en merkaanduid.	p. 13
2.3. Plafond	p. 7		4.5 Wijzigingen door de kopers	p. 13
2.4. Binnendeuren	p. 7		4.6 Afsluitingen en bezoek bouwplaats	p. 14-15
2.5. Venstertabletten	p. 7			
2.6. Schilderwerken	p. 7			
2.7. Brievenbussen	p. 7			
2.8. Buitentrappengeheel	p. 7			

1. RUWBOUWWERKEN

1.1 Grondwerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

1.2 Funderingen

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur stabiliteit het funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

De aardingslus is voorzien onder de fundering. De gemetste wanden worden uitgevoerd in betonblokken.

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

1.3 Riolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect/uitvoerder.

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen volgens een berekeningsnota van de uitvoerder.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

1.4 Structuur

1.4.1 Beton

Worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton:

- vloer- en dakplaten;
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau;
- trap- en liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen;
- andere door de ingenieur stabiliteit aangeduide componenten.

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen ter zake.

1.4.2 Metselwerk

1.4.2.1 Dragend metselwerk

Het metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen of gelijkwaardig.

1.4.2.2 Niet dragend metselwerk

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak.

Voor de badkamer of douchekamer worden waterbestendige gipsblokken gebruikt.

1.5 Isolatie

1.5.1 Akoestische isolatie

De muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en voorzien van isolatie.

Dekvloeren worden zwevend uitgevoerd in de appartementen op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen onafhankelijk zijn.

1.5.2 Thermische isolatie

De gevel wordt uitgevoerd met een spouw voorzien van thermische isolatie (dikte conform epb-regelgeving, (hfdst 4).

Voor het dak wordt er isolatie in PUR voorzien of gelijkwaardig, dikte conform epb-regelgeving.

1.6 Gevel

De buitengevels worden deels bekleed met keramische pannen, met multiplexpanelen en bepleisterd met een sierpleister, dit volgens kleuren en verband aangeduid op de plannen en volgens keuze van de architect.

De achtergevel wordt deels bepleisterd volgens aanduiding op de plannen. Het technisch lokaal op het dak wordt afgewerkt met een lamellenwand.

1.7 Dak

1.7.1 Platte daken

Het plat dak wordt opgebouwd als volgt:

- draagstructuur, volgens de studie van de ingenieur;
- hellingsbeton waar nodig;
- thermische isolatie waar nodig (zie 1.5.2);
- bitumineuze dakdichting als waterdichtingslaag.

1.7.2 Dakafvoeren

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in PE.

De afwatering van de uitkragende terrassen (verdiepingen) gebeurt via een individuele aansluiting op de regenafvoer of via spuwvers.

1.8 Buitenschrijnwerk

1.8.1 Houten buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken wordt uitgevoerd in hout. Type en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect.

Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

1.8.2 Inkomdeurgeheel

De inkomdeur aan de gevel wordt voorzien in profielloze beglazing. De deur in de gang, wordt uitgevoerd in gemoffeld aluminium.

1.8.3 Beglazing

Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van isolerende beglazing (k-waarde volgens de heersende isolatie-norm).

1.8.4 Poort

De ondergrondse parking zal worden afgesloten met een automatische poort, waarbij de vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de architect.

De poort wordt voorzien van een afstandsbediening (1 zender per parkeerplaats).

1.8.5 Leuningen, balustrades

De terrasleuning en balustrades worden uitgevoerd met metalen spijlen, waarbij het type en de kleur wordt bepaald door de leidinggevende architect.

2 AFWERKING

2.1 Vloeren

Voor de tegels wordt het formaat 30/30 voorzien, rechte plaatsing en niet gerectificeerd.

Bij tijdige aankoop en beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een door de bouwheer opgegeven leverancier. Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze vóór aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een bijzonder bestek.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van de niet afgewerkte lokalen wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van +/- 12 mm.

2.1.1 Appartementen

2.1.1.1 Gemeenschappelijke delen

In de gelijkvloerse inkomhal wordt een natuursteentegel voorzien met bijhorende plinten.

De tegels en de kleuren worden gekozen door de leidinggevende architect.

Achter de inkomdeur wordt een vloermat voorzien omrand met en metalen vloerkader.

2.1.1.2 Privatieve delen

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de keuken, badkamer, douchekamer (indien aanwezig), wc en de berging (zoals aangeduid op de verkoopplannen).

- handelswaarde voor levering bevloering: 16,00 €/m²
- handelswaarde voor levering plinten: 3.50 €/lm

In de slaapkamers, woonkamer, inkomhal, nachthal (indien aanwezig) van de appartementen wordt een chape voorzien.

2.1.2 Ondergrondse parking

De volledig ondergrondse verdieping wordt uitgevoerd in gepolierd beton (kleur grijs).

2.2 Wanden

2.2.1 Appartementen

2.2.1.1 Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gemene delen van de inkomhallen en traphallen worden uitgevlakt in vliespleister en geschilderd opgeleverd.

2.2.1.2 Privatieve delen

Alle wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken - hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de gipswanden.

In de badkamer wordt faience voorzien tot op een hoogte van 1,50 m, eindigend op een volle tegel (formaat 15/15 rechte plaatsing).

In de douchehoek wordt faience voorzien tot op plafondhoogte. In de keuken wordt 4 m² faience voorzien tussen onder- en bovenkasten (formaat 15/15 rechte plaatsing).

- handelswaarde voor levering faiencebetegeling: 16,00 €/m²

2.2.2 Ondergrondse parking

Alle wanden van de ondergrondse verdieping worden afgewerkt in zichtbeton of in zichtmetselwerk achter de hand gevoegd.

2.3 Plafond

2.3.1 Appartementen

2.3.1.1 Gemeenschappelijke delen

De plafonds van de gemene delen van de gelijkvloerse inkomhallen en traphallen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

2.3.2 Privatieve delen

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag in vliespleister.

De verlaagde plafonds worden uitgevoerd in gipskartonplaten voor het wegwerken van de leidingen zoals aangeduid op de plannen.

2.3.3 Ondergrondse parking

De plafonds in de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in zichtbeton.

2.4 Binnendeuren

De inkomdeuren van de appartementen worden gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van $R_f = 30'$. De inkomdeuren hebben een driepuntsvergrendeling.

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. In de gemeenschappelijke delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

2.5 Venstertabletten

Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt tussen de raamdaggen een raamtablet geplaatst uit natuursteen met een handelswaarde van 120,00 €/m².

De diepte van de raamtabletten bedraagt maximaal 20 cm.

2.6 Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel en het bijhorend trappenhuis worden geschilderd opgeleverd evenals alle gemeenschappelijke deuren.

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gang geschilderd. De architect kiest de kleuren volgens voor te leggen stalen. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

2.7 Brievenbussen

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien.

2.8 Buitentrapgeheel

Het buitentrapgeheel wordt uitgevoerd in gegalvaniseerd staal.

2.9 Terrassen

De terrassen (uitgezonderd de zelfdragende terrassen in architectonisch beton) worden afgewerkt met sierbetontegels formaat 40/40 (handelswaarde 18,00 euro/m² excl. BTW). Kleur- en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens keuze architect.

3 TECHNISCHE INSTALLATIES

3.1 Elektrische installatie

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI.

Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle- organisme.

De verlichtingsschakelaars van het gemeenschappelijk gedeelte zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

Noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende brandvoorschriften (bouwvergunning).

3.1.1 Appartementen

3.1.1.1 Gemeenschappelijke delen

De zone vóór de inkomdeur wordt verlicht door een lamp met schemerschakelaar. De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter m.n. trapzaal, bordessen, inkomgeheel, meterlokalen en lift.

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect.

3.1.1.2 Privatieve delen

- Elk appartement heeft een individuele meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

- De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.
- De individuele verdeelborden staan in het appartement. Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstromschakelaars.
- Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknoop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.
- In de privatieve delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement:

hal:

- 1 lichtpunt;
- 2 bedieningen;
- 1 stopcontact.

wc:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening.

woonkamer:

- 2 lichtpunten;
- 2 bedieningen;
- thermostaat;
- 5 stopcontacten;
- aansluitpunt tv;
- aansluitpunt tel.

keuken:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 1 lichtpunt bovenkasten;
- 1 bediening;
- 1 stopcontact per standaard voorzien toestel;
- 2 stopcontacten op het aanrecht.

terras:

- 1 verlichtingsarmatuur volgens keuze architect;
- 1 bediening.

slaapkamer 1:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 3 stopcontacten.

badkamer:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 2 stopcontacten.

nachthal

- 1 lichtpunt;
- 2 bedieningen.

per extra slaapkamer/ badkamer/ dressing/bureau:

- 1 lichtpunt;
- 1 bediening;
- 2 stopcontacten.

algemeen:

- 1 stopcontact wasmachine;
- 1 stopcontact droogkast;
- 1 stopcontact cv-ketel;
- 1 verdeelbord met zekeringen.

Ingebouwde spots (optioneel, voor rekening van de kopers) zijn standaard nergens mogelijk, mits afspraak met klantenbegeleiding kunnen ze ingestort worden in de uitvoeringsfase, in dat geval moet situering op voorhand worden bepaald.

3.1.2 Ondergrondse parking

Hier worden passende verlichtingsarmaturen voorzien met verlichte drukknoppen aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. Verlichtingsniveau volgens geldende normen. Type van de armaturen volgens de keuze architect.

3.2 Sanitaire installatie

- De aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.
- De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.
- Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in berging of badkamer.
- Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

- Voor de totaliteit der sanitaire toestellen en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing voorzien zoals hieronder opgegeven.
- Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de projectontwikkelaar. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoop prijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.
- Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing sanitaire toestellen (excl. B.T.W.):

- 1 slpk – appartement: 1.500,- Euro
- 2 slpk – appartement: 2.000,- Euro
- 2 slpk – appartement: (8.01 en 8.02): 2.300,- Euro

3.3 Keukeninstallatie

- In de basisverkoop prijs wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.
- Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten : dampkap, oven, kookplaat, koelkast.

- Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant, aangesteld door de projectontwikkelaar.

Particulier handelswaarde voor levering en plaatsing keuken (excl. B.T.W.):

- 1 slpk – appartement: 3.000,- Euro
- 2 slpk – appartement: 3.500,- Euro
- 2 slpk – appartement (8.01 en 8.02): 4.000,- Euro

De dampkappen dienen een max. debiet te hebben van 350 m³/h met een max. aansluitdiameter van 160 mm.

3.4 Verwarmingsinstallatie

- De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.
- Er worden gesloten hoogrendements gaswandketel (HR+) geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening.
- De individuele gasmeters voor de appartementen worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal. De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.
- In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien, welke gelakt zijn in gebroken wit. Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 graden C :

woonkamer	22 graden C
keuken	22 graden C
slaapkamers	18 graden C
badkamer/douche	24 graden C

- De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

3.5 Verluchting en ventilatie

- Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- Voor de appartementen wordt er systeem C voorzien cfr. EPB-regelgeving. Bij systeem C is er een toevoer van verse lucht via natuurlijke toevoerroosters in de vensters. Afvoer van lucht in natte ruimte gebeurt mechanisch.
- Ten behoeve van keukendampkappen worden afvoerkanalen voorzien via de centrale afvoerschachten of door de gevel of dak waar mogelijk met max. 350 m³/u.

3.6 Liftinstallatie

Het appartementsgebouw beschikt over 1 moderne liftinstallatie. De lift zal voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften.

De keuze in afwerking wordt bepaald door de leidinggevende architect.

3.7 Parlofonie

Een volledige parlofooninstallatie verbindt alle woonunits met de inkomzone van het gebouw.

Ieder woonunit beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de inkomdeur.

4 ALGEMEEN

4.1 Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden in overleg met de aannemer en architect.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, 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, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

4.2 Toezicht op uitgevoerde werken, studies

Het ereloon van de architect en de ingenieur is 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 tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

4.2.1 Architect

Betreffende architectuur, van Ontwerphuis Marco Bollen – Lange Nieuwstraat 77 – 2000 Antwerpen, wordt de studie en het toezicht op de werken uitgevoerd door Architectenbureau D’Hondt – Heyninck – Parein architecten bvba – Karel Coggestraat 11 -2600 Berchem.

4.2.2 Ingenieur Stabiliteit

Betreffende stabiliteit wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door erkend Ingenieursbureau Concreet - Antwerpsesteenweg 296 - 2950 Kapellen, hierna genoemd “het studiebureau”.

4.2.3 Veiligheidscoördinatie

Betreffende veiligheidscoördinatie wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door B-AV Solutions bvba – Rijnkaai 20 bus 3 – 2000 Antwerpen, hierna de veiligheidscoördinator genoemd.

4.2.4 Energieprestaties (EPB)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienden, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). Impact heeft cfr. deze regelgeving een energieverlaggever aangesteld.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de strengste eisen m.b.t. isolatiewaarden (K45), energieprestaties (E100) en ventilatie en degelijke luchtverversing in alle kamers.

De energieverlaggeving wordt uitgevoerd door B-AV Solutions bvba – Rijnkaai 20 bus 3 – 2000 Antwerpen hierna “de EPB-verslaggever genoemd.

4.3 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatiefee van 10% aangerekend.

Om praktische redenen zal de energieleverancier door de aannemer worden vastgelegd, dit voor het eerste jaar na opening van de meters.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/ overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

4.4 Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren.

Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz.

De aannemer/promotor 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 architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop

van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

4.5 Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/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. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn.

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 (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de

aannemer/promotor (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/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen.

De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. 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 en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. 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 en door de verkoper ondertekend.

4.6 Afsluitingen en bezoek bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 6 oktober 2009 en het bevat 15 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, registratie -en notariskosten;
- De definitieve aansluitingen (incl. Coördinatiefee 10%) van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering;
- Brandblusapparaten.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.
datum:

De koper:

De verkoper: