

**Verkooplastenboek**



Bouwplaats: Kapellestraat 56, 2430 Veerle-Laakdal

Architect: GEYSEN ARCHITECTURE  
Bvba architect Karen Geysen  
Sint - Theresiastraat 139 | 2400 Mol  
T | 0495 30 65 98  
E | [karen@geysenarchitecture.be](mailto:karen@geysenarchitecture.be)

## **Hoofdstuk 1.: Algemeenheden**

## **Hoofdstuk 2.: Algemene Bouwwerken**

### **Artikel 2.1.: Funderingswerken**

### **Artikel 2.2.: Bovengrondse ruwbouwwerken**

- 2.2.1. Metselwerken en gevelbekledingen:
- 2.2.2. Draagvloeren
- 2.2.3. Rook- en verluchtungskanalen
- 2.2.4. Balkons/terrassen
- 2.2.5. Thermische en akoestische isolatie
- 2.2.6. Dakwerken
- 2.2.7. Buitenschrijnwerk
- 2.2.8. Brievenbussen

### **Artikel 2.3.: Afwerking**

- 2.3.1. Binnenschrijnwerk
- 2.3.2. Keuken
- 2.3.3. Pleisterwerken
- 2.3.4. Schilderwerken
- 2.3.5. Vloer- en tegelwerken in privatieve delen
- 2.3.6. Chape
- 2.3.7. Privatieve trappen

### **Artikel 2.4.: Technieken**

- 2.4.1. Verwarmingsinstallatie
- 2.4.2. Sanitaire installatie
- 2.4.3. Elektrische installatie

## **Hoofdstuk 3.: Gemeenschappelijke delen**

- 3.1. Trap-lifthal
- 3.2. Trappen
- 3.3. Elektriciteit
- 3.4. Personenlift

## **Hoofdstuk 4.: Ondergrondse parkings, bergingen en tuin**

## **Hoofdstuk 5.: Algemene bepalingen**

## **Hoofdstuk 1.: Algemeenheden**

Project De Pastorij betreft het bouwen van 10 appartementen in het centrum van Veerle. Het project omvat 7 twee-slaapkamer appartementen, 1 drie slaapkamer appartement, 1 duplex appartement en 1 één-slaapkamer appartement.

Elke woonentiteit beschikt ofwel over een mooi tuintje ofwel over een ruim terras. Het project heeft een personenlift met speciale aandacht voor toegankelijkheid en gebruiksgemak, waardoor elk appartement op verdieping makkelijk bereikbaar is.

Residentie De Pastorij ligt in een rustige straat in het centrum van Veerle in een mooi en rustig kader. Eetgelegenheden, bakker, openbaar vervoer, supermarkt en de basisschool liggen op minder dan 5 minuten wandelafstand.

Het project wordt gebouwd in tijdloze moderne architectuur met speciale aandacht voor openheid en lichtinvallen. Een hoogwaardige en klassevolle afwerking wordt geboden.

Er zijn 20 zeer ruime parkings en 11 privaatieve bergingen voorzien dewelke bereikbaar zijn via een lift. Een gemeenschappelijke fietsenstalling alsook een afvalberging zijn voorzien.

## **Hoofdstuk 2.: Algemene Bouwwerken**

### **Artikel 2.1.:Funderingswerken**

De grondwerken zullen uitgevoerd worden tot de noodzakelijke diepte, overeenkomstig de funderingsstudie. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd. Eventuele grondaanvullingen zullen uitgevoerd worden met gestabiliseerd zand. De uitgravingen voor de funderingen moeten te pas geschieden volgens de vorm en de diepte van de plannen.

Na het bouwrijp maken van het terrein worden de graafwerken uitgevoerd voor het maken van de funderingen en rioleringen. Indien nodig wordt, alvorens aan te vangen met de grondwerken, een bronbemaling voorzien om de grondwaterstand op te bouwsite te verlagen.

Het gebouw draagt op een gewapende fundering in beton die de volledige stabiliteit van het bouwwerk garandeert en die in overeenstemming met de berekeningen van het studie bureau worden uitgevoerd. Een aardingslus wordt voorzien volgens de ter zake geldende voorschriften.

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC buizen met een diameter die is voorzien om het debiet van diverse afvalwaters af te voeren. De riolering wordt geïnstalleerd volgens de gemeentelijke bepalingen.

## **Artikel 2.2.: Bovengrondse ruwbouwwerken**

De betonconstructies worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Betonwerken worden uitgevoerd in ter plaatse gegoten beton of prefabelementen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen en geldende regelgevingen terzake.

### 2.2.1. Metsel/lijmwerken en gevelbekledingen:

Al het metsel/lijmwerk wordt uitgevoerd volgens de regels der kunst d.w.z. waterpas en te lood. De drukweerstand van de stenen wordt opgegeven door het ingenieursbureau.

De buitengevels worden uitgevoerd in een grijze kleur gevelsteen gecombineerd met een lichte kleur pleisterwerk en een houten gevelbekleding of gelijkwaardig.

Voorts worden de buitenmuren uitgevoerd met een geventileerde spouwmuur bestaande uit een binnenspouwblad in snelbouw, een geïsoleerde spouw en een buitenspouwblad in een gevelsteen. Deze gevelsteen wordt gevoegd.

De binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwsteen dikte +/- 14 cm voor de dragende muren, kalkzandsteen, of gelijkwaardig.

De niet-dragende binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwsteen, dikte +/-9 cm, of (waar nodig waterwerende) kalkzand, gipsblokken of gelijkwaardig.

### 2.2.2. Draagvloeren

De draagvloeren bovengronds worden uitgevoerd met breedvloerplaten of betonwelfsels, volgens de specificaties van het studiebureau.

### 2.2.3. Rook- en verluchtungskanalen

De zogenaamde "natte" of ingesloten lokalen zoals badkamer en toilet worden verlucht door middel van speciale daartoe ontworpen kanalen. De CV installaties worden ook verlucht via de prefab-verluchtungskanalen: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een

gesloten systeem. Dit uitgevoerd volgens de voorschriften van de installateur-CV.

Voor de afvoer van de dampkap wordt een aansluiting voorzien in de keuken op afvoerkanalen door de gevel of door het dak, daar waar mogelijk, die geplaatst worden volgens een studie van de leverancier en de goedkeuring van de architect. De keukenleverancier en/of koper zorgen voor de aansluiting op de dampkap.

Voor de droogkast wordt er geen afvoer voorzien en adviseren wij een condensatiedroogkast.

Het gebouw wordt volledig gebouwd volgens de huidige EPB-normen (ventilatie en isolatie).

#### 2.2.4. Terrassen

De terrassen worden afgewerkt met bitumen en betontegels of gelijkwaardig. De balustrades van de terrassen zullen vervaardigd zijn uit staal en/of veiligheidsglas.

#### 2.2.5. Thermische en akoestische isolatie

De buitengevels worden uitgevoerd met een thermische isolatie die vakkundig tegen het binnenspouwblad bevestigd wordt.

De bovenliggende appartementen worden akoestisch geïsoleerd door de ondervloeren zwevend te plaatsen. Dit gebeurt enerzijds door het leggen van geluidsisolatie tussen de betonvloer en de chape en anderzijds door de geluidsisolatie tegen de muren omhoog te brengen of de muren te voorzien van randisolatie.

Het gebouw wordt gebouwd volgens de EPB-norm: muurisolatie, dakisolatie en hoogrendements beglazing volgens de geldende normen.

#### 2.2.6. Dakwerken

De dakconstructies worden thermisch geïsoleerd volgens de richtlijnen van de architect en het EPB.

De daken van het gebouw worden bekleed met EPDM of andere roofing. De waterdichtheid van de dakbedekking heeft minimum een 10-jarige garantie.

De dakgoten worden uitgevoerd in zink of PVC grijs.

De dakwaterafvoeren aan de buitengevel worden vervaardigd uit zink of PVC grijs. De afvoeren worden met tapstukken en draadbolroosters afgewerkt.

### 2.2.7. Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in Aluminium met donkere kleur gekozen in overleg met de architect. De voegen tussen het buitenschrijnwerk en de gevelstenen worden gedicht met een elastische kitvoeg.

Arduinen of andere donkere kleur aluminium dorpels worden voorzien onder terrasramen en buitendeuren. De dorpels zijn aan alle zichtbare zijden geschuurd en gezoet, aan de onderzijde voorzien van een druiplijst.

De klare thermische beglazing beschikt over een doorlopende technische goedkeuring ATG voor de betreffende samenstelling en prestaties.

De hout kleurige inkomdeur van de appartementen wordt voorzien van een siertrekker en nabij deze inkomdeur wordt de belinstallatie geplaatst. De houten inkomdeur van deze gemeenschappelijke delen wordt extra voorzien van een elektrisch slot.

### 2.2.8. Brievenbussen

De brievenbussen worden inpandig uitgevoerd in de gemeenschappelijke inkomdeuren. De brievenbussen worden aangebracht volgens de voorschriften van de post.

De belinrichting van de appartementen bestaat uit een parlofoonsysteem voor het elektrisch openen van de voordeur van de inkomhal.

## **Artikel 2.3.: Afwerking**

### 2.3.1. Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren aan de gemeenschappelijke delen van de privéruimten zijn vlakke schilderdeuren en hebben een brandweerstand (RF = ½ uur) zoals voorgeschreven door de brandweer en worden geplaatst in een houten omlijsting. De deuren zijn voorzien van een cilinderslot en aluminiumkleurig deurbeslag. Per deur worden 2 sleutels geleverd.

Het uitzicht aan de gemeenschappelijke zijde en de brandwerendheid van de inkomdeuren kan niet gewijzigd worden.

De binnendeuren zijn te schilderen kwaliteitsdeuren met celroostervulling, geplaatst in een houten deuroplijsting en voorzien van een aluminiumkleurig beslag.

### 2.3.2. Keuken

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen (leveren en plaatsen) met kasten en elektrische toestellen met een handelswaarde van 4.500€ excl. BTW. De standaardkeuken is voorzien van een koelkast, een mechanische dampkap, een keramische kookplaat, een vaatwasser, een hete luchtoven en een inox spoelbak met één-gatsmengkraan.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde keukenfabrikant de keukenmeubelen en –toestellen kiezen en een ontwerp naar eigen wens laten uitwerken. 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. De keuken ingetekend op de architectuurplannen is louter informatief.

### 2.3.3. Pleisterwerken

Alle binnenwanden en plafonds van de appartementen worden met 1 laag gips en/of spuitpleister afgewerkt. De hoeken worden afgewerkt met hoeklatten. De werken worden uitgevoerd door een aannemer pleisterwerken volgens de regels van de kunst. De traphallen worden bepleisterd.

Het schilderklaar maken van de muren door middel van schuren en plamuren is niet voorzien. Het voorbereiden van de ondergrond behoort tot de activiteiten van de schilder.

De bepleistering moet een geruime 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.

Overgangen tussen verschillende materialen (baksteen, gipsblokken, snelbouw, beton, enz) kunnen aanleiding geven tot kleine krimp-scheuren en meestal zichtbaar met aansluiting van wanden en plafonds.

In de entiteiten wordt op de door de architect vastgelegde plaatsen eventueel een betimmering in gyproc voorzien.

### 2.3.4. Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel en het trappenhuis worden geschilderd nadat alle appartementen en gemene delen zijn opgeleverd.

De inkomdeuren van deze appartementen worden aan de zijde van de traphal geschilderd. De kleur wordt bepaald door de architect.

In de privaatieve delen worden geen schilderwerken voorzien.

### 2.3.5. Vloer- en tegelwerken in privatieve delen

#### Vloertegels:

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. De plaatsing in een recht gelijmd verband, alsook het opvoegen is in de hieronder vermelde eenheidsprijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon dient men rekening te houden met een eventuele kostenverrekening. Ook door extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de vloertegels met een particuliere handelswaarde te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal: van 25€/m<sup>2</sup> excl. BTW.

Overal waar een tegelvloer voorzien is wordt een stenen plint in hetzelfde materiaal geplaatst. De kostprijs van de plinten zit vervat in de aankoopprijs per m<sup>2</sup> van de bovenvermelde vloertegels.

Als de vloeren in aanpalende ruimtes dezelfde zijn wordt de vloer ter hoogte van de deuren doorgevoerd. Bij een scheiding tussen twee verschillende vloeren wordt een profiel of voeg aangebracht.

Indien er gekozen wordt voor natuursteen en/of parket wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsingskosten (Bij eventuele keuze voor parket dient er rekening gehouden te worden met extra droogtijd. Parket mag geplaatst worden na een grondig vochtonderzoek. De voorlopige oplevering van de woning kan reeds plaatsvinden voor de plaatsing van het parket. In het pv van voorlopige oplevering wordt een clause opgenomen voor de latere plaatsing van het parket)

#### Wandtegels:

De wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. De verlijming en het opvoegen is in de hieronder vermelde eenheidsprijs inbegrepen. Indien de koper kiest voor een speciaal legpatroon, moluren, sierstrips, ... dient men rekening te houden met een kostenverrekening. Ook door extra snijverlies of specifieke plaatsing van een bepaalde tegel kan een eventuele kostenverrekening volgen.

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de wandtegels met een particuliere handelswaarde te kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

-Douche-wandtegels voorzien van 30€/m<sup>2</sup> excl BTW (uitsluitend in douche tot 2 meter hoogte)

-Toilet geen wandtegels voorzien.

Indien er gekozen wordt voor natuursteen wordt er een meerprijs aangerekend voor de plaatsingskosten.



Raamtabletten:

De ramen worden aan de binnenzijde voorzien van venstertabletten in watervaste en schilderbare MDF-plaat of gelijkwaardig.

#### 2.3.6. Chape

Er zal een cementchape worden aangebracht van minimum 5 cm dikte. Deze kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien de keuze tijdig gemaakt wordt. Indien dit niet tijdig wordt doorgegeven wordt de chape zo geplaatst om een vloertegel van 1cm te kunnen plaatsen

Volgens het principe van een vlottende vloer wordt er op de verdiepingen een akoestische contactisolatie aangebracht om het contactgeluid te beperken. Aan de muren wordt de vloerisolatie opgetrokken of worden er isolatiebanden aangebracht.

#### 2.3.7. Privatieve trappen

De trappen zijn vervaardigd uit beton en de trapleuningen worden uitgevoerd in staal.

### **Artikel 2.4.: Technieken**

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd dient men rekening te houden met eventuele kostenverrekeningen. Dergelijke wijzigingen dienen tijdig gemeld te worden.

#### 2.4.1. Verwarmingsinstallatie

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele CV op gas, met een gaswandketel, Hoog Rendementtype, van het gesloten type (CLV-systeem) voor de radiatoren en de warmwaterbereiding.

De temperatuurregeling gebeurt d.m.v. een programmeerbare kamerthermostaat in de woonkamer.

Er worden overal stalen plaatradiatoren, standaardtype in gebroken witte kleur, en bediend door de kamerthermostaat. In de badkamer is een radiator voorzien met een thermostatische kraan.

#### 2.4.2. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt geleverd en geplaatst volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij. Per entiteit wordt er een individuele teller geplaatst.

De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in koper of VPE buis. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC.

Volgende aan- en afvoeren worden voorzien voor de appartementen:

Toilet:	1 aansluiting KW toilet
	1 afvoer toilet
	1 aansluiting KW handenwasser
	1 afvoer handenwasser
Keuken:	1 aansluiting KW spoeltafel
	1 aansluiting WW spoeltafel
	1 afvoer spoeltafel
	1 aansluiting KW vaatwasser
	1 afvoer vaatwasser
Berging:	1 aansluiting KW wasmachine (indien toepasselijk)
	1 afvoer wasmachine
Badkamer:	1 aansluiting KW bad of douche
	1 aansluiting WW bad of douche
	2 aansluitingen KW lavabo
	2 aansluitingen WW lavabo
	1 afvoer bad of douche
	1 afvoer lavabo
Tuin:	1 aansluiting KW tuinkraan (indien toepasselijk)

In de verkoopprijs is een budget opgenomen voor de sanitaire toestellen van 2.250€ excl BTW (particuliere handelswaarde). Dit omvat de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen. De meubels en toestellen getekend op de architectuurplannen zijn louter informatief.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf in overleg met de door de projectontwikkelaar aangestelde installateur/groothandel de sanitaire toestellen kiezen. 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. Indien geopteerd wordt voor een hangtoilet wordt voor de plaatsing een meerprijs aangerekend door de sanitaire installateur. Het aanwerken van de sanbloc kan gebeuren door ofwel aan te metsen, ofwel door het plaatsen van een gyprocplaat. Dit wordt bepaald door de projectontwikkelaar.

Indien er gekozen wordt voor een inloopdouche moet dit bij keuze van de toestellen uitdrukkelijk gemeld worden aan de projectontwikkelaar zodanig dat de details uitvoerig besproken kunnen worden met de betrokken aannemers. Als er niet voldoende ruimte is in de hoogte voor het wegwerken van de sifon zal er geopteerd worden voor een inloopdouche met opstap.

De plaatsing en keuring gebeuren door een erkend aannemer en/of keuringsmechanisme die het keuringsverslag aflevert.

### 2.4.3. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI (Algemeen Reglement op de elektrische installatie) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdeler.

#### Leidingen

De leidingen worden verzonken geplaatst.

#### Schakelaars

De schakelaars zijn van het standaard gekeurde type, het merk Niko of gelijkwaardig, uitgevoerd in witte kunststof. De schakelaars worden geplaatst op +/- 110cm boven de vloerpas.

#### Stopcontacten

Deze zijn van het standaard gekeurde type. De schakelaars worden geplaatst op +/-30 cm boven de vloerpas. In de keuken worden ze geplaatst op +/-110 cm boven vloerpas.

#### Speciale voorzieningen

Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter met dag- en nachttarief.

Differentieel schakelaars worden voorzien overeenkomstig het algemeen reglement op elektrische installaties. (AREI)

Parlofoon: In elk woontype wordt een installatie voorzien in de woonkamer of inkom. Aan de inkom van het gebouw is een klavier voorzien met bel(len). De inkomdeur is voorzien van een elektrisch cilinderslot hetwelk automatisch te openen is vanuit het appartement.

Telefoon/internet: er wordt voor alle appartementen een telefoon- en internetaansluiting voorzien.

Radio- en TV distributie: er wordt per appartement een Radio/TV aansluiting voorzien in de woonkamer.

In de privatieve zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien met uitzondering van de terrassen waar verlichtingsarmaturen geplaatst worden volgens de keuze van de architect.

Volgende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden voorzien voor de appartementen:

Inkom:	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact
Toilet:	1 lichtpunt 1 schakelaar
Woonkamer:	2 lichtpunten met elk 1 schakelaar 3 dubbele stopcontacten TV- en telefoon voorziening Wachtbuis thermostaat
Terras of tuin:	1 lichtpunt
Keuken:	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 dubbel stopcontact 1 stopcontact koelkast 1 stopcontact dampkap 1 stopcontact kookplaat 1 stopcontact vaatwasser
Slaapkamer 1:	1 lichtpunt 1 schakelaar 2 stopcontacten
Slaapkamer 2/3 : (indien toepasselijk.)	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact
Berging: (indien toepasselijk.)	1 lichtpunt 1 schakelaar 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogmachine
Badkamer:	1 lichtpunt 1 schakelaar 2 stopcontacten

### **Hoofdstuk 3.: Gemeenschappelijke delen**

#### 3.1. Trap- en lifthal

De wanden en plafonds zijn bepleisterd of met spuitplamuur voorzien en worden afgeschilderd.

De vloer wordt uitgevoerd in keramische vloertegel (formaat 30/30 cm) of gelijkwaardig, met bijhorende plinten.

Deze trapthal worden uitgerust met brandblusmiddelen volgens het advies van de brandweer.

Deze trapthal is voorzien van noodsignalisatie- en noodverlichtingstoestellen volgens de geldende richtlijnen. De schakelaars in deze trap- lifthal zijn voorzien van lichtgevende drukknoppen.

#### 3.2. Trappen

De betonnen trappen en bordessen worden van een keramische of gelijkwaardige tegel voorzien. De trapleuningen worden uitgevoerd in staal.

#### 3.3. Elektriciteit

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

Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte elektriciteitsmeter en verdeelband voorzien, die voeding geeft aan de noodverlichting en de gemeenschappelijke verlichtingstoestellen. Deze verlichting wordt geregeld met een tijds klok.

#### 3.4. Personenlift

De personenlift is toegankelijk voor mindervaliden/rolstoelgebruikers en voldoet aan alle gebruiks- en veiligheidsvoorschriften.

### **Hoofdstuk 4.: Ondergrondse parkings, bergingen, fietsenstalling en tuin**

De ondergrondse parkings zijn toegankelijk via de doorrit, gemene trappen of lift. 3 bovengrondse parkings en invalide parking zijn voorzien aan achterkant gebouw.

Een gesloten gemeenschappelijke fietsenstalling en afvalberging is voorzien naast de bovengrondse parking.

De private bergingen zijn individueel afsluitbaar door een deur met cilinderslot.

De privatieve tuin wordt met zwarte teelaarde klaar gelegd ter beplanting. De beplanting gebeurt door de privatieve koper.

## **Hoofdstuk 5.: Algemene bepalingen**

1. De plannen van het gebouw dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Ze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect en goedgekeurd door de bevoegde instanties. Ze zijn louter informatief en geven een algemeen beeld over het geheel. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Bij discrepanties tussen de plannen en lastenboek is steeds de meest voordelige voor de bouwheer van toepassing.

Lichte wijzigingen zijn mogelijk voor het wegwerken van technieken, stabiliteit van het gebouw, veiligheidsnormen, en andere opgelegde voorschriften.

2. Documentatie en stalen van alle hoger beschreven materialen zijn ter inzage bij de architect en/of bouwheer.

3. De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. Vóór het overhandigen van de sleutels aan de koper zal deze het saldo van de koopsom, alsook de afrekening der meer- en minwerken betaald hebben. Door het betrekken of het verhuren van het appartement aanvaardt de koper de overname. Deze datum geldt als voorlopige oplevering en vanaf deze datum begint de termijn van 10 jarige verantwoordelijkheid.

4. Werfbezoek: De koper kan steeds aanvraag doen bij de verkoper, architect of bouwheer voor een bezichtiging op de werf. Dit zal steeds gebeuren in bijzijn van één dezer personen. (veiligheid op de werf.)

De koper zal geen rechtstreekse bevelen geven en of opmerkingen maken op de werf. Dit dient uitsluitend te gebeuren aan de verkoper of architect.

5. De bouwheer heeft het recht bepaalde materialen te veranderen of bepaalde technische veranderingen door te voeren, zolang geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit en het imago van de bouw.

6. Bewoners en kopers verklaren zicht akkoord het algemeen uitzicht, de kwaliteit en het imago van het gebouw te respecteren en geen decoratieve of andere zichtbare dingen aan te brengen die het imago van het gebouw zouden schaden. De bepalingen in het reglement van inwendige orde dienen dan ook strikt nageleefd te worden.

7. Alle gebeurtenissen van overmacht, waardoor de bouwheer zijn verplichtingen van oplevering niet kan nakomen, vormen van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en dit zonder schadevergoeding voor de koper (bv. Ongevallen, faling, stakingen, onaanvaardbare vertraging in de levering, opeising door het personeel van door de vakbonden toegestane verletdagen, e.d.). Deze onderbreking kan tevens nog verlengd worden met de tijdspanne noodzakelijk om het werk terug

op gang te brengen. Weerverletdagen kunnen de termijn verlengen, dit volgens de officiële tabellen van het KMI.

8. Wanneer de werken evenwel op bevel van de koper of omwille van niet-betaling (volgens de bepalingen van het lastenboek) worden onderbroken, heeft de bouwheer, al naargelang de stand van werken, recht op een gedeelte of zelfs de totaliteit van de volgende schijf. Bovendien kan, indien de oplevering behoudens deze onderbreking normaal tijdig zou hebben plaatsgehad, door de bouwheer voor de periode na de voorziene opleveringsdatum, aanpassing geëist worden van de verkoopprijs aan de index van de kleinhandelsprijzen.

9. Het niet tijdig betalen van de facturen aan de bouwheer geeft automatisch een gelijke verlenging mee van de uitvoeringstermijnen. Tenslotte wordt nog overeengekomen dat deze opleveringsdatum kan uitgesteld worden met het cumul van het aantal dagen dat nodig is voor de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen of bijkomende werken.

10. De maten op de plans zijn slechts gegeven bij benadering. Kleine afwijkingen in de uitvoering zijn mogelijk. De architect/ ingenieur mag omwille van technische eisen de plannen aanpassen.

11. De bouwheer kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen aan plannen indien deze veranderingen voortkomen uit technische oorzaken of opgelegd worden door de gemeentediensten of dergelijke.

12. De werken zullen door de bouwheer worden uitgevoerd met de materialen die in de beschrijving zijn opgenomen. De bouwheer behoudt zich het recht voor veranderingen aan te brengen aan de gebruikte materialen en deze te vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde. Dit kan slechts gebeuren in functie van bepaalde economische of commerciële redenen zoals de natuur van de ondergrond, het ontbreken op de markt van de voorziene materialen, de leveringstermijnen enz. Het is evenwel te verstaan dat de kwaliteit en het esthetisch uitzicht dienen te worden geëerbiedigd. Ook technische of artistieke redenen kunnen door de architect, het studie bureau, of aannemer ingeroepen worden om aanpassing van materialen op te leggen.

13. Meubileringen: De op de verkoopplannen getekende ingemaakte kasten, elektrische apparaten, meubelen en decoratie zijn louter indicatief en niet in de prijs begrepen.

14. Meerwerken en wijzigingen zullen uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer, omtrent het voorwerp van wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en de betalingsmodaliteiten. (Per schijf van 500€ aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag, behoudens anders overeengekomen.) Een offerte

daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Indien binnen de 15 dagen na verzending, of zoveel eerder als de vooruitgang van de werken dit vereist, aan de bouwheer deze offerte niet ondertekend is terugbezorgd en de werken werden aangevat wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor. Voor de artikels waar er een stelpost voorzien is zal de klant bij de onderaannemer of leverancier de offerte voor de weerhouden materialen of leveringen aftekenen voor akkoord. De verrekening in plus of in min zal het verschil tussen de stelpost en de bovenvermelde offerte zijn. Bij de bestelling van de meerwerken wordt reeds 30 % van het totale bedrag voor deze werken gefactureerd.

15. Werken uitgevoerd door derden: De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen noch werken uitvoeren of doen uitvoeren door derden. Het niet eerbiedigen van dit beding ontslaat de bouwheer van alle verantwoordelijkheid en garantie, en geldt als definitieve aanvaarding van zijn privatieve delen. Alle onderaannemingen of leveringen dienen uitsluitend te geschieden door onderaannemers of leveranciers erkend en aangesteld door de bouwheer.

Derhalve zijn de in het lastenboek voorziene en in de verkoopprijs begrepen stelposten of eenheidsprijzen enkel dan geldig als basis van aftrek indien het om prestaties of leveringen gaat van deze onderaannemers of leveranciers. Indien een koper na ondertekening van de verkoopsovereenkomst bepaalde zaken toch elders wenst aan te kopen dan bij de door de bouwheer aangeduide onderaannemers of leveranciers, dan kan dat enkel mits het uitdrukkelijk akkoord daartoe vanwege de opdrachtgever. Bij aftrek zal dan slechts 70% van de voorziene stelposten weerhouden worden.

Indien door de koper, met instemming van de bouwheer, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde onderaannemers en leveranciers, dan moet met het hierna volgende rekening worden gehouden:

- De goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de bouwheer noch de verplichting om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

- Voor al deze zaken staat de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met deze onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer en of de gemeenschap van de eigenaars van het gebouw, voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortspruiten. Dit houdt in dat de koper alle kosten zal moeten vergoeden die niet, of onvoldoende, zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide onderaannemer wegens insolvabiliteit, faling, onvoldoende verzekering, enz.



- De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.
- Aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt de goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onder- of nevenaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de bouwheer worden kenbaar gemaakt.
- Kunnen geenszins uit de overeenkomst getrokken worden : alle constructieve delen technische installaties en delen in aanraking met de gemene delen.

16. Erelonen: De erelonen van de architect, ingenieur, EPB en VC zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de opdracht van een architect met uitzondering van binnenhuisinrichtings- en decoratiewerken en alle wijzigingen aan de plannen die aangevraagd zouden worden door de kopers.

Indien de koper 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 enz, zijn ten laste van de koper.

17. Opkuis: De lokalen worden bezemschoon opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, ev. vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

18. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, 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 promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, 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 nutsleidingen.

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

Het totaal aandeel zal met 10% vermeerderd worden voor het coördineren van de werken.

Dit bestek 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 het bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Appartement nr.:

Autostaanplaats nr.:

Datum ondertekening:

De koper

De verkoper