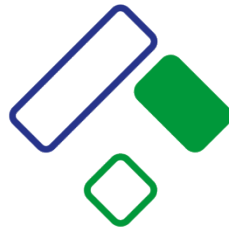


VERKOOPLASTENBOEK

Renovatie Residentiewijk Mol Villa's fase 2



Residentiewijk





Adres

Boeretang
2400 Mol

Bouwheer

CORDEEL ZETEL HOESELT
Industrielaan 18
3730 HOESELT

Architect

Ontwerpatelier bvba.
Koning Boudewijnlaan 5
3000 Leuven

Ir. stabiliteit

V2S
Rootenstraat 19 bus 16
3600 Genk

1.	ALGEMENE BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN.....	5
1.1.	Algemeen	5
1.2.	Grondwerken	5
1.3.	Funderingen	5
1.4.	Waterdichtingen en vochtisolatie	5
1.5.	Wanden in metselwerken, enz.....	5
1.6.	Gevels	5
1.7.	Gewapend beton	6
1.8.	Draagvloeren	6
1.9.	Raam- en deurdorpels.....	6
1.10.	Dakbedekkingen - groendak.....	6
1.11.	Dakwaterafvoer	6
1.12.	Rioleringen	6
1.13.	Rookafvoeren & verluchtingen.....	6
1.14.	Geluidsisolatie	7
1.15.	Thermische isolatie.....	7
1.16.	Metaalwerken	7
2.	ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING	8
2.1.	ALGEMEEN - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	8
2.1.1.	Ramen en deuren.....	8
2.1.2.	Glaswerk	8
2.1.3.	Terrassen	8
2.1.4.	Bevloeringen.....	8
2.1.5.	Trappen	8
2.1.6.	Brievenbus	8
2.1.7.	Brandveiligheid	9
2.2.	PRIVATIEVE DELEN	10
2.2.1.	Algemeen	10
2.2.2.	Bevloeringen en plinten	10
2.2.3.	Natuurstenen tabletten	11
2.2.4.	Beploistering	11
2.2.5.	Faiencetegels	11
2.2.6.	Schrijnwerkerij	12
2.2.7.	Keuken	12
2.2.8.	Sanitaire inrichting – sanitaire installatie	13
2.2.9.	Warmwatervoorziening	14
2.2.10.	Centrale verwarming.....	14
2.2.11.	Energieprestatieregelgeving – EPB.....	15
2.2.12.	Elektriciteit	15

3.	ALGEMENE VOORWAARDEN	18
3.1.	Voorwerp van deze verkoop	18
3.2.	Procedure wijzigingen en klantenbegeleiding	18
3.3.	Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijze	21
3.4.	Erelonen van de ontwerpers	21
3.5.	Werken uitgevoerd door derden	21
3.6.	Plannen	21
3.7.	Aansprakelijkheid	21
3.8.	Tijdig beslissen	21
3.9.	Zettingen van het gebouw	22
3.10.	Handelswaarde	22
3.11.	Toegang tot de werf	22
3.12.	Opkuis	22
3.13.	Aansluitingen	22
3.14.	Algemeenheden	22

1. ALGEMENE BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

1.1. Algemeen

Het project wordt opgetrokken in duurzame en hedendaagse materialen van eerste hoedanigheid, vrij van alle gebreken, materialen dewelke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw zullen waarborgen.

1.2. Grondwerken

In dit artikel zijn inbegrepen: Het uitgraven en aanvullen van kelderputten, keldergaten, funderings sleuven en funderingsvoeten overeenkomstig de bijgevoegde plannen.

De grondwerken nodig voor het aanleggen van de riolering zijn begrepen in het desbetreffende artikel. Alle funderingen zullen aanvangen op vaste, draagkrachtige en vorstvrije grond. De juiste diepte dient ter plaatse bepaald te worden. De funderingswerken zullen uitgevoerd worden in functie van de bodemgesteldheid en de studie en de conceptie ervan wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd studiebureau.

De bodem van alle funderings sleuven dient horizontaal uitgegraven te worden. Waar nodig zullen de funderings sleuven trapsgewijs worden uitgegraven. Te diep uitgegraven delen dienen met stampbeton en niet met grond te worden heraangevuld. De overtollige grond dient van de bouwplaats te worden verwijderd.

1.3. Funderingen

De funderingen zullen uitgevoerd worden in functie van de bodemgesteldheid en de studie en de conceptie ervan wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd studiebureau stabiliteit.

1.4. Waterdichtingen

- NVT.

1.5. Wanden in metselwerken, enz.

- Het aanmaakwater van de mortel is leidingwater.
- Bakstenen
 - * Niet dragende muren: snelbouwsteen
- Alle metselwerk wordt uitgevoerd gevoegd volgens de regels der kunst.
- Voor de voegen tussen ramen of deuren en metselwerk of beton wordt een elastisch materiaal gebruikt.

1.6. Gevels

- De buitengevels worden in gevelmetselwerk uitgevoerd. Gevelsteen volgens keuze architect

1.7. Gewapend beton

- Samenstelling : Volgens studie van het studiebureau stabiliteit.
- Uitvoering :
 - * wapening volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit;
 - * bereiding beton machinaal of te leveren door een gespecialiseerde firma.
- Alle werken die een geheel uitmaken zullen zoveel mogelijke in één keer worden uitgevoerd. Bij de hernemingen zal de uiterste zorg aan een goede hechting worden besteed.

1.8. Draagvloeren

Volgens stabiliteitsstudie

1.9. Raam- en deuropels

Raam- en deuropels worden uitgevoerd in beton

1.10. Dakbedekkingen

Hellende daken

De hellende dak zullen in dakpannen uitgevoerd worden terwijl de platte daken met een bitumineuze dakafdichting zal gedicht worden. De daken worden volgens de studie EPB geïsoleerd.

1.11. Dakwaterafvoer

- Volgens aanduiding op de plannen, diameters volgens studie.
- Regenwaterafvoerleidingen in zicht worden uitgevoerd in zink.
- Regenwaterafvoerleidingen niet in zicht worden uitgevoerd in kunststof.
- Regenwaterput voorzien voor regenwaterrecuperatie (buitenkraan)

1.12. Rioleringen

- Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en volgens de aanduidingen op de plannen
- Alle leidingen worden uitgevoerd in kunststof en geplaatst met een voldoende helling en met aangepaste diameter.
- Er wordt een gescheiden stelsel voor fecaliën + vuilwater en regenwater voorzien.
- Alle leidingen zijn te plaatsen volgens de voorschriften van de leverende firma voor wat betreft de vormdichting en de bevestigingen van de leidingen en hulpstukken.
- De onderzoekspotten zijn uit te voeren in baksteen tweezijdig af te cementeren of geprefabriceerd in beton, PVC of PE met reukdicht deksel.

1.13. Rookafvoeren & verluchtingen

- Rookgasafvoer is niet van toepassing.
- Het ventilatiesysteem, cfr. EPB, is van het type D.
- De dampkappen worden voorzien van een recirculatiesysteem met koolstoffilter

1.14. Geluidsisolatie

- De vloeren: chape van min. 60 mm vrij zwevend op een vloerisolatie van 5 mm .
- Er zal tussen gelijkvloers en eerste verdieping een akoestische vloerisolatie geplaatst worden met bijbehorende randisolatie.
- De akoestische isolatie tussen de woningen onderling voldoet aan de eisen die men moet respecteren om te kunnen genieten van een “normaal” akoestisch comfort.

1.15. Thermische isolatie

De buitengevels worden geïsoleerd volgens de gegevens EPB

De vloerplaat van het gelijkvloers wordt geïsoleerd volgens de gegevens EPB

1.16. Metaalwerken

- Metalen balken: volgens de plannen van de ingenieur. Roestwerend uitgevoerd waar nodig

2. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN DE AFWERKING

2.1. ALGEMEEN - GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

2.1.1. Ramen en deuren

- De ramen worden uitgevoerd in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium 3-kamer profielen.
- De buitendeur wordt voorzien in gemoffelde, thermisch onderbroken aluminium profielen voorzien van een siertrekker.
- De ramen worden stevig bevestigd met aangepaste bevestigingshaken.
- De raamdorpels worden gemaakt in aluminium of beton, volgens gevel- en ramenplannen.
- De deurdorpels worden gemaakt in beton.
- De bewegingsrichtingen en indelingen van ramen en deuren zijn volgens de gevel- en ramenplannen.
- Alle ramen en deuren zijn te voorzien van de nodige raambeslagen.
- Bepaalde ramen worden voorzien van ventilatieroosters cfr de eisen EPB ventilatienorm.
- Kleurkeuze volgens de bouwvergunning en goedkeuring door de architect.

2.1.2. Glaswerk

- Alle buitenramen en deuren zijn voorzien van dubbel isolerende beglazing met een K-waarde van 1,1 W/m²K.
- De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen om aan de winddruk te weerstaan.
- Het glas wordt opgespied met nodige span- en steunblokjes en zal volgens de regels der kunst geplaatst worden met elastische mastiek en/of gummiprofielen.

2.1.3. Terrassen

- De materiaalkeuze wordt bepaald door de architect.
- De terrassen worden waar nodig van elkaar gescheiden door houten tuinschermen.

2.1.4. Bevloeringen

- Alle vloeren zijn voorzien in keramische tegels met bijbehorende plinten.

2.1.5. Trappen

De trappen worden uitgevoerd in rubberwood of gelijkwaardig.

2.1.6. Brievenbus

Het brievenbusgeheel is voorzien van een naamplaatje, voor uniformiteit volgens keuze architect.

2.1.7 Brandveiligheid

Het gebouw voldoet aan alle Belgische normen inzake brandveiligheid.
Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, rookmelders, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden op aanwijzen van de brandweer.

2.2 PRIVATIEVE DELEN

2.2.1 Algemeen

- **Handelswaarde:** Dit is de prijs (excl. BTW) die de particulier betaalt in de toonzaal.
- **Voorziene som:** Dit is de prijs (excl. BTW) voor de geleverde prestaties; de prijs behelst de levering, de plaatsing, de nodige studies, de coördinatiefee.
- **Wijzigingen:**
De vrijheid van inrichting is zeer beperkt mogelijk.
Volgende wijzigingen zijn alleszins niet mogelijk:
 - functiewijzigingen (zie basisakte)
 - wijziging gemeenschappelijke delen
 - wijziging structurele delen
 - wijziging van gevels en terrassen

2.2.2 Bevloeringen en plinten

- De basisdikte van de vloer is +/-10 mm.
De bevloeringen zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de bouwheer wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze van vloeren.
De voorziene vloer wordt uitgevoerd met een keramische tegel niet gerectificeerd, met bijhorende plinten. In alle ruimtes van de woning is een handelswaarde voorzien van **40 €/m²** en een bijhorende plint **8 €/lm**. De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, voor zover het gekozen formaat 30x30cm, 45x45cm of 60x60cm is, zo niet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.
- Indien er gekozen wordt om tapijt, parket, lino of een andere vloer te plaatsen, dan zullen deze werken verrekend worden. Er dient hier rekening gehouden te worden met de droogtijd van de chape (+/- 2 weken per cm dikte van de chape). Alle extra kosten om deze termijn in te korten zijn ten laste van de koper

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. De koper wordt er opmerkzaam op gemaakt dat keramische tegels een natuurproduct zijn en dat er afwijkingen kunnen zijn op de afmetingen van de tegels. Hetzelfde geldt voor de laminaat, ook hier kunnen zich kleurverschillen voordoen. Deze afwijkingen worden opgevangen door de voegen, een lichte afwijking op de voegbreedtes is dan ook mogelijk. Om te bepalen of deze voegen al dan niet aanvaardbaar afwijken worden de toleranties van het WTCB aangehouden.

Standaard is de voegkleur grijs of wit. Kleur op te geven bij de keuze van de tegels. Andere voegkleuren worden uitzonderlijk toegestaan, maar worden afgeraden. De koper wordt er op gewezen dat kleurafwijkingen ten opzichte van het staal kunnen voorkomen en dat deze geen aanleiding kunnen geven tot klachten.

LEVERANCIER: GAVRA
Rozendaal 34, parking 2
2440 GEEL

Contactpersoon: Bart Desard
014-56 29 34

2.2.3 Natuurstenen tabletten

De natuurstenen tabletten zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de bouwheer wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze aan natuursteen. De voorziene tabletten worden in principe uitgevoerd in marmer met een handelswaarde van **180 €/m²**. Deze tabletten worden geplaatst in een aangepast mortelbed.

Raamtabletten in dagmaat: dikte 2 cm, ±. 3 cm uit de muur stekend.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

LEVERANCIER: GAVRA
 Rozendaal 34, parking 2
 2440 GEEL
Contactpersoon: Bart Desard
 014-56 29 34

2.2.4 Beploistering

- Dragende en niet-dragende muren worden bekleed met pleisterwerk zodat een vlak en glad oppervlak bekomen wordt (behangklaar). Nissen rond ramen en buitendeuren worden op gelijke wijze behandeld.
- Alle hoeken worden voorzien van de nodige hoekbeschermers.
- Kleine barsten (< 1mm) te wijten aan zettings- of drogingsverschijnselen kunnen in het eerste jaar optreden, maar zijn met normale effeningwerken bij verven of behangen volledig te verwijderen.
- Plafonds worden afgewerkt met pleisterwerk, klaar voor de schilder.
- Niet dragende wanden in gipsblokken worden glad afgewerkt, niet dragende wanden in snelbouw worden gepleisterd. (behangklaar).
- Daar waar nodig zal een verlaagd plafond worden voorzien in gipskartonplaten om leidingen te verbergen.

2.2.5 Faiencetegels

De wandtegels zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de bouwheer wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze aan wandtegels. De voorziene wanden worden uitgevoerd met een wandtegel met handelswaarde **25 €/m²**. De voorziene plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, met dien verstande dat de kortste zijde niet kleiner is dan 150mm en de grootste zijde niet groter is dan 350mm, zoniet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

- In de badkamer wordt de wand zijde buitengevel (achterzijde bad / douche / wastafels) volledig betegeld.
- In de keuken worden tegels voorzien tussen de onder- en bovenkasten.
- De tegels worden vlak geplaatst met voegbreedte, aangepast aan en afhankelijk van de tegelsoort.
- Gladde effen voegvulling, kleur grijs of wit te bepalen bij keuze tegels.
- Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer. Andere plaatsingsmethodes, mozaïek of sierlijsten en afwijkende maten t.o.v. 20 x 20 cm of 20 x 40 kunnen aanleiding geven tot een meerprijs.

LEVERANCIER: GAVRA
Rozendaal 34, parking 2
2440 GEEL
Contactpersoon: Bart Desard
014-56 29 34

2.2.6 Schrijnwerkerij

De binnendeuren zijn naar eigen keuze van de koper. Zij kunnen worden gekozen in de toonzaal die door de bouwheer wordt aangeduid. In deze toonzaal is een grote keuze aan binnendeuren. De voorziene som voor deze deuren bedraagt **220 €/stuk**.

Wij voorzien:

- vlakke standaard schilderdeuren 83/211 cm met tubespaan en kaderwerk van goede kwaliteit, op te hangen aan drie scharnieren;
- klavier slot met sleutel;
- deurkruk in RVS;
- deuroplijsting in MDF.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

Er worden geen gordijnkasten voorzien.

LEVERANCIER: NORDEX
Hoge Mauw 300
2370 Arendonk
Contactpersoon: Ellen Deckx
014-68 93 50

2.2.7 Keuken

De keuken en alle toestellen dienen aangekocht te worden bij een door de bouwheer aangeduide installateur die ze dan ook plaatst.

Wij voorzien volgende toestellen:

- inductiekookplaat
- mengkraan + 1 spoelbak
- koelvriescombinatie
- oven of microgolfoven
- dampkap met recirculatie
- vaatwasmachine.

De voorziene som voor de keuken bedraagt

woning met 4 slaapkamers → 15 000€
woning met 3 slaapkamers → 12 000€

LEVERANCIER: Keukenontwerpers
 Antwerpseweg 88
 2440 Geel
 Contactpersoon
 Telefoonnummer: 014-56 27 21

2.2.3 Sanitaire inrichting – sanitaire installatie

- De werken zullen uitgevoerd worden volgens de gemeentelijke reglementen, de hygiënevoorschriften en andere in voege zijnde voorschriften. De werken omvatten de levering en plaatsing van alle leidingen, met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.
- De waterleidingen zijn uitgevoerd in hoogwaardige PEX – kunststof buizen. De leidingen worden onzichtbaar in de vloeren of wanden verwerkt.
- Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per woning :
 - toilet: WC en handwasbakje, leidingen worden voorzien
 - badkamer: ligbad, douche en dubbele lavabo
 - berging: wasmachine
 - keuken: aanrecht
- Voor de koud- en warmwaterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:
 - toilet: koud water voor WC en CV leidingen worden voorzien
 - badkamer: koud en warm water voor ligbad, douche en dubbele lavabo
 - berging: koud water voor wasmachine
 - keuken: koud en warm water voor aanrecht
- De warmtewisselaar voor de aanmaak van het sanitair warmwater, ingebouwd in de satelietunit ,wordt in de ruimte van de berging geplaatst en wordt gevoed door het warmtenet..
- Indien toestellen verplaatst of bijgevraagd worden, wordt er een verrekning gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen.
- Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in PEhd (Geberit of gelijkwaardig), temperatuurbestendig en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters.
- Alle verticale leidingen liggen in speciaal daarvoor voorziene kokers.
- De individuele waterteller staat in de technische ruimte.
- In de berging is een toe- en afvoer voor een wasmachine voorzien evenals een dubbele dienstkraan. Er worden geen afvoeren voorzien voor droogkasten. De woningen zijn voorzien voor gebruik van condensatiedroogkasten.

Elke woning is uitgerust met volgende sanitaire toestellen zoals ze op de presentatieplannen ingetekend zijn.

Badkamer

- Bad en douche
- Dubbele wastafel met onderbouwkast en spiegelpaneel

Toilet begane grond

- Hangtoilet
- Handwasbakje

Toilet verdiep

- Hangtoilet
- Handwasbakje

De opdrachtgever dient zijn keuze te maken bij een door de bouwheer aangeduide leverancier. Indien aanpassingen aan toe- of afvoerleidingen dienen te gebeuren, zijn de kosten hiervan ten laste van de opdrachtgever.

De voorziene som voor de sanitaire toestellen bedraagt

woning met 4 slaapkamers → 5 500€

woning met 3 slaapkamers → 5 000€

LEVERANCIER: Desco
Dellestraat 12
Lummen

Contactpersoon: Maurice Groenen
013/66 60 60

2.2.4 Warmwatervoorziening

- Het warm water voor de keuken en de badkamer wordt per woning geleverd vanaf de warmtewisselaar van de satelietunit.
In functie van de keuze van de sanitaire toestellen (bv. regendouche) dient dit toestel vervangen te worden door een systeem met hoger capaciteit of systeem met voorraadboiler. Hiervoor wordt door de kopersbegeleider eventueel op voorhand een indicatieve verrekening opgemaakt..
- Indien de koper kiest voor een douchesysteem waarvoor grote debieten warm water nodig zijn, kan hij mits meerprijs, indien de planning dit nog toelaat en indien er voldoende plaats is in de berging voor het plaatsen van een boiler, een extra warmwaterboiler bijbestellen.
- De installatie wordt geleverd en geplaatst met inbegrip van alle toebehoren voor een bedrijfsklare opstelling van de installatie.

2.2.5 Centrale verwarming

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele verwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw. Alle apparatuur is van een gekend merk en wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

- De woningen worden individueel verwarmd door middel van een satelietunit met warmtewisselaar welke in de berging geplaatst wordt, waar ook de verzamelcollector CV staat. Deze warmtewisselaar wordt aangeloten op het warmtenet.
- De gehele site residentiewijk is voorzien van een globaal warmtenet met ondergrondse leidingen. De individuele toevoer van de warmte voor de verwarming van de gebouwen alsmede de aanmaak van het san warmwater gebeurt via dit warmtenet. De warmte zal afkomstig zijn van een warmteproductie uit hernieuwbare energieën.
- Deze warmte zal gemeten worden op elke satelliet en de verwarmingskosten zal aangerekend worden aan elke verbruiker. Hiervoor zal een leveringscontract energie voorgelegd worden
- Warmteverlies wordt berekend met een buitentemperatuur van -8°C .
- In elk appartement zullen de plaatsen als volgt verwarmd worden:

* Hal	18°C
* Keuken	22°C
* Eethoek	22°C
* Zithoek	22°C
* Slaapkamers	20°C
* Badkamer	24°C
- De radiatoren zijn van het type "plaatradiatoren" in standaardkleur (wit)

- De radiator in de badkamer is een type sierradiator.
- De algemene temperatuurregeling gebeurt door een klokthermostaat in de leefruimte. De radiatoren in de leefruimte zijn niet individueel regelbaar. Op de andere radiatoren zijn thermostatische kranen voorzien.
- Alle werken nodig voor de volledige afwerking en ingebruikstelling van de installatie zijn voorzien.
- Eventuele wijzigingen dienen schriftelijk voor de aanvang van de werken te worden aangevraagd. De kopersbegeleider zal in overleg met het projectteam bepalen of de wijzigingen technisch haalbaar zijn.
- Vloerverwarming kan optioneel aangeboden worden..

2.2.6 Energieprestatieregelgeving – EPB

De woning voldoet aan de geldende eisen op vlak van EPB:

- Het E-peil, de eis is E30
- Het S-peil, de eis is S31
- De U-waarde voor daken, gevels, vloeren: $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$; voor ramen: $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Er wordt voldaan aan de eisen voor oververhitting
- Er wordt voldaan aan de eisen voor ventilatie
- Er wordt voldaan aan de eisen voor hernieuwbare energie
- De constructie wordt opgericht als koudebrugarm gebouw

2.2.7 Elektriciteit

De elektrische installatie is conform aan het Algemeen Reglement op de ElektriciteitsInstallatie (A.R.E.I.); de Belgische normen, volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappij en het erkend keuringsorganisme, en volgens de van toepassing zijnde voorschriften van de beschrijvende opmeting en verder volgens de aanduidingen en de gegevens van de architect omtrent de afwerking en de te gebruiken materialen. Het geheel is uit te voeren tot een volledige en bedrijfsklare elektrische installatie, volledig in overeenstemming met de hoger vermelde voorschriften en reglementen. Alle leveringen en plaatsingen gebeuren door een gespecialiseerde firma, aangeduid door de bouwheer.

- De werken omvatten alle leveringen en werken voor de volledige installatie van de leidingen voor de verdeling van de elektrische energie bestemd voor de verlichtingstoestellen en andere stroomafnemers.
- De buizen zijn te voorzien naargelang het aantal draden dat zij zullen bevatten, en zijn uit te voeren in PVC.
- Alle schakelaars zijn tuimelschakelaars van 230V
- De tuimelschakelaars en stopcontacten zijn in kunststof en zijn CEBEC-gekeurd.
- De teller word geplaatst in de technische berging.
- In elk woning wordt een zekeringenkast (verdeekast) in kunststof geplaatst met de nodige automatische zekeringen van 6, 10, 16, 20 of 32 amp. voor alle stroomcircuits. Het aantal automaten is aan elke installatie afzonderlijk aan te passen.
- Alle lichtpunten worden voorzien van een enkele lamphouder en zijn enkel of dubbel uitgevoerd volgens de aanduidingen op de plannen.

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorzien configuratie van stopcontacten en lichtpunten staat aangegeven. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen en vermeerderen of verminderen. Zie hoofdstuk 'Procedure wijzigingen en klantenbegeleiding'.

- Elk woning heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in de berging
- Spotjes mogen enkel geplaatst worden in valse plafonds..

- De individuele zekeringskast/verdeelbord bevindt zich in de berging of in de technische ruimte in de inkomhal en is uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., in overeenstemming met de geldende reglementeringen.
- De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type. Deze zijn voorzien in aantal en positie volgens basisplan
- Kabel-tv coax en kabel voor telefoon/data wordt in de berging, naast het el. bord gebracht.

Aantal toestellen voorzien in de verschillende lokalen van de appartementen, in zoverre deze lokalen voorkomen – lichtarmaturen zijn niet inbegrepen in de aankooprijzen van het appartement:

- inkom
 - 1 lichtpunt +1 lichtpunt buiten
 - 2 schakelaars + 1 schakelaar lichtpunt buiten
 - 1 beldrukknop
- toilet (boven en beneden)
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
- woonkamer
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 3 stopcontact dubbel
 - 1 leiding + bedrading + stopcontact data
 - 1 leiding + bedrading + stopcontact kabel tv + dat
- keuken + eetkamer
 - 3 lichtpunt plafond
 - 1 lichtpunt hangkast
 - 4 schakelaars
 - 1 stopcontact enkel
 - 4 stopcontacten dubbel
 - 1 stopcontact oven
 - 1 aansluitpunt kookplaat
 - 1 stopcontact koelkast
 - 1 stopcontact dampkap
 - 1 stopcontact afwasmachine
 - 1 leiding + bedrading kamerthermostaat verwarming
- berging (boven en beneden)
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
- badkamer
 - 1 lichtpunt
 - 2 schakelaars
 - 1 stopcontact
 - 1 voeding t.b.v. badkamermeubel
- slaapkamer 1
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 4 stopcontacten enkel
- slaapkamer 2/3/4
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 2 stopcontacten enkel
 - 1 stopcontact dubbel
- nachthal + trap
 - 3 lichtpunten
 - 3 of 4 schakelaars
 - 1 stopcontacten

- berging Tech:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
 - 1 stopcontact wasmachine
 - 1 stopcontact droogkast
 - 1 stopcontact satelliet (warmtewisselaar)
 - 1 stopcontact ventilatie box
 - 1 dubbel stopcontact voor de modem (telenet of proximus)
- berging Buiten:
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
- Carport
 - 1 lichtpunt + armatuur volgens keuze architect
 - 1 schakelaar
 - 1 stopcontact
- Terras
 - 1 lichtpunt
 - 1 schakelaar in de keuken voor lichtpunt buiten
 - 1 stopcontact
- diversen
 - verdeelbord met aut. zekeringen - equipotentiale verbindingen - splitter 1l-5U – autonome rookdetector – dossier + keuring

3 ALGEMENE VOORWAARDEN

3.1 Voorwerp van deze verkoop

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architecten, conform het verkoopslastenboek dat de koper erkend ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van hierna volgende documenten:

1. de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële akte.
2. het verkoopslastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
3. de notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom.

Erelonen van architecten, studie- coördinatie- en administratiekosten.

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van diegene die betrekking hebben op alle versierwerken of diegene die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper. De kostprijs hiervoor dient verhoogd met deze erelonen ten belope van 10%.

Erelonen van diensten, aangesteld door de koper, anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten laste van de koper.

De erelonen voor ingenieur technieken zijn eveneens inbegrepen in de verkoopprijs. De technische installaties voldoen aan alle wettelijke bepalingen en aan de desbetreffende normen. Ze vormen een coherent geheel en garanderen een hoge graad van comfort. Als de eigenaar wil afwijken van de voorziene lay-out zal dit steeds moeten gebeuren mits akkoord van de bouwheer en zijn technische adviseurs, ten einde het algemeen comfort niet in het gedrang te brengen of te verstoren. De kostprijs hiervoor zal verhoogd worden met deze erelonen en kosten ten belope van 10%. De coördinatie van de aangepaste technische installaties blijft dan ook ten laste van het studie bureau technieken.

3.2 Procedure wijzingen en klantenbegeleiding

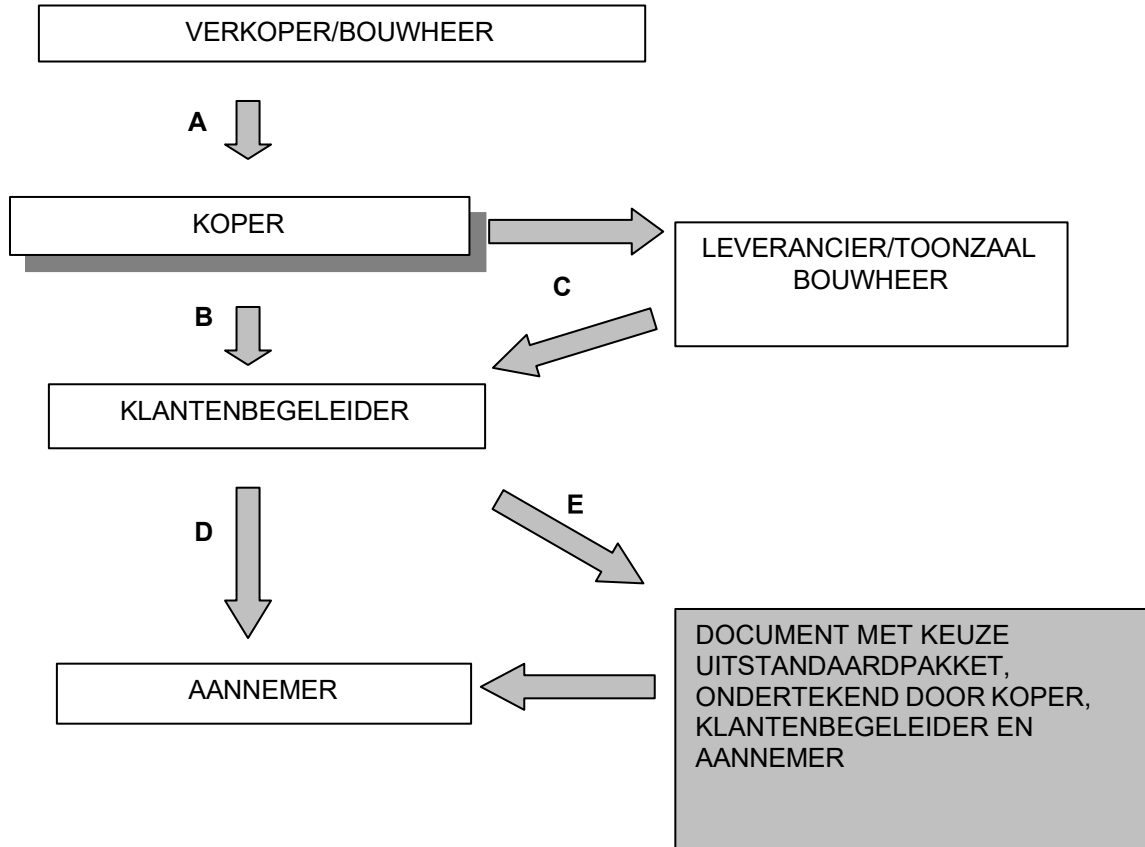
Bij de afwerking van zijn appartement wordt de koper begeleid door de klantenbegeleider. Deze is de enige contactpersoon van de bouwheer voor wat de keuzes van de koper betreft.

De koper kan kiezen uit een aantal afwerkingsmaterialen of types binnen het standaardpakket dat door de bouwheer aangeboden wordt, in de door hem aangeduide toonzalen. De aankoopwaarden van de materialen alsook de gegevens en contactpersonen van de toonzalen zijn terug te vinden in dit beschrijvende lastenboek, of worden indien nog niet gekend, tijdig meegedeeld.

Keuzes binnen het standaardpakket geven geen aanleiding tot verrekeningen.

Keuzes buiten het standaardpakket worden beschouwd als wijzigingen en geven aanleiding tot verrekeningen.

VERLOOP PROCEDURE KEUZES



Na ondertekening van de verkoopovereenkomst (A), zal de klantenbegeleider de koper inlichten over de procedure en de wijzigingen die mogelijk zijn. Elke koper heeft recht op een onderhoud met de klantenbegeleider om zijn keuzes te bespreken (B).

De koper neemt contact op en maakt zijn keuzes bij de leveranciers of toonzalen voorgesteld door de bouwheer (C).

De keuzes van de koper worden nadien vastgelegd in een lijst die door beide partijen en de aannemer ondertekend wordt (E).

Deze ondertekende lijst, inclusief eventueel fee voor extra klantenbegeleiding, wordt door de klantenbegeleider overgemaakt aan de aannemer (D), die zal zorgen voor een afwerking van de woning volgens de wensen van de koper.

De kostenberekening is gebaseerd op de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de detailfiche en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

WIJZIGINGEN

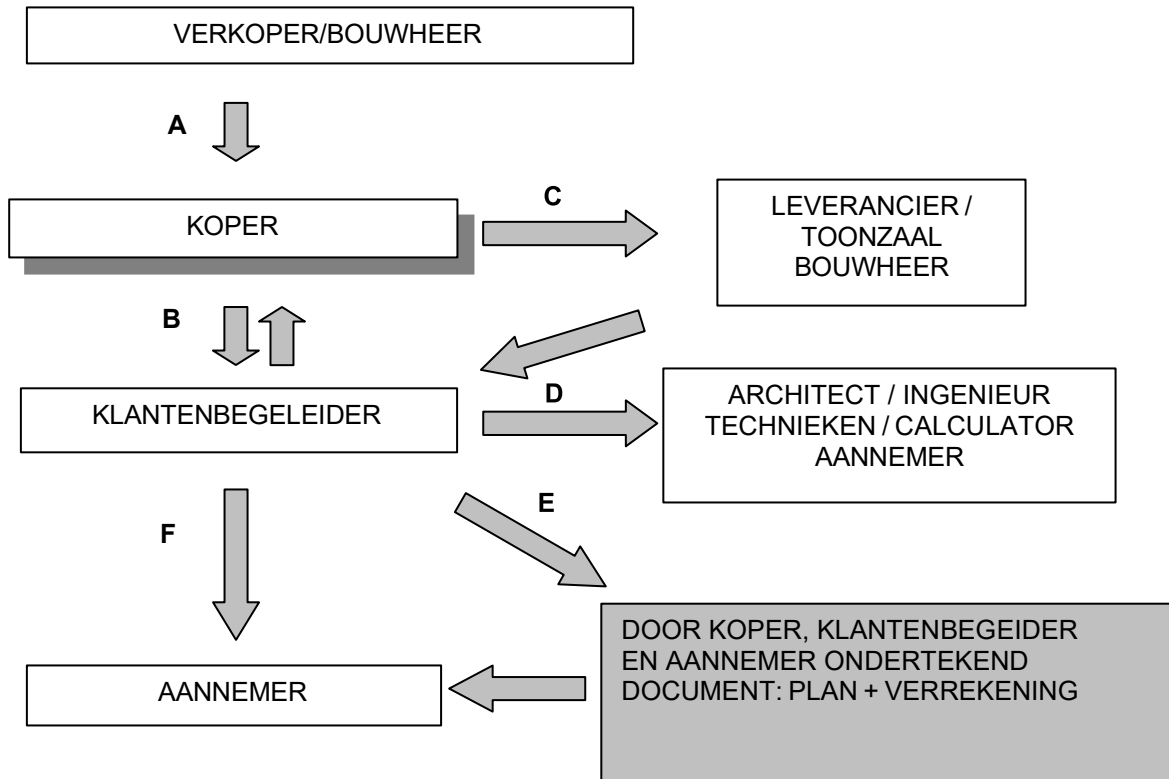
Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat :

- de aanpassingsaanvraag tijdig wordt overgemaakt in functie van de vordering der werken op de werf;
- de gevraagde werken niet in tegenspraak zijn met de bouwvergunningen en de voorschriften van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

Het verloop van de procedure is in principe hetzelfde als de procedure bij de keuzes.

Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door de bouwheer, in samenspraak met de aannemer.

VERLOOP PROCEDURE WIJZIGINGEN



Na ondertekening van de verkoopovereenkomst (A), zal de klantenbegeleider de koper inlichten over de procedure en de wijzigingen die mogelijk zijn (B). De koper kan zijn keuzes maken bij de leveranciers of toonzalen voorgesteld door de bouwheer (C).

De koper zal zijn lijst met gewenste wijzigingen bespreken met de klantenbegeleider, die de haalbaarheid van de wijzigingen zal nagaan met de aannemer, de architect en/of de ingenieur technieken (D).

Na het doorgeven van de wijzigingen van de koper aan de klantenbegeleider op basis van een schetsplan, zal deze een aangepast plan (incl. HVAC en elektriciteit) en het totaaloverzicht van de verrekeningen overmaken aan de koper ter goedkeuring.

De door beide partijen ondertekende plannen en verrekening (E) worden vervolgens door de klantenbegeleider doorgegeven aan de aannemer (F), die de woning zal afwerken volgens de keuzes van de koper.

De meerprijzen worden door de bouwheer aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de detailfiche en de hoeveelheden voortvloeiend uit de plannen.

Indien de bouwheer binnen de veertien dagen na het overhandigen van de aangepaste plannen en verrekening aan de koper geen akkoord heeft ontvangen over de voorgestelde wijzigingen via de klantenbegeleider, wordt de woning afgewerkt zoals voorzien in het standaardpakket.

Eens de aangepaste plannen en verrekening door beide partijen zijn ondertekend, zal de klantenbegeleider geen nieuwe wijzigingen of aanvullingen meer aanvaarden.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na betaling van alle facturen, ook deze m.b.t. de meerwerken.

Bij annulering van contractueel voorziene werken wordt een forfaitaire vergoeding aangerekend van 25 % op het bedrag van de geannuleerde werken.

KOSTEN KEUZES/WIJZIGINGEN

- a. vastleggen keuzes door koper 2-malig, (voorziene tijdsbesteding 2x2u): geen extra kosten; vanaf 3^{de} onderhoud: zie c;
- b. vastleggen keuzes buiten standaardpakket: extra kosten worden verrekend in meerprijs van de woning;
- c. advies door klantenbegeleider/interieurarchitect aannemer: 100 €/u excl. BTW.

3.3 Wijzigingen van gebruikte materialen en uitvoeringswijze

De bouwheer behoudt zich het recht voor detaillaanduiding van huidig lastenboek of de keuze van de materialen en/of uitvoeringswijze te wijzigen indien dit nodig is, of indien dit voorgesteld wordt door de architect, of indien dit noodzakelijk is omwille van commerciële redenen, zoals bijvoorbeeld de verdwijning op de markt van bepaalde materialen, of omwille van leveringstermijnen die onverenigbaar zijn met de normale gang van de werken. Alle materialen zullen echter van eerste keus zijn om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel op te leveren.

3.4 Erelonen van de ontwerpers

Deze zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

3.5 Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, met uitzondering van schilder-, behang- of decoratiewerken, door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de bouwheer. Deze werken mogen slechts uitgevoerd na de voorlopige oplevering.

3.6 Plannen

Deze werden te goeder trouw opgemaakt door de architect. Minieme afwijkingen worden beschouwd als aanvaardbare verschillen, ze zullen geen eis tot schadevergoeding kunnen rechtvaardigen. De aanduidingen van het verkooplastenboek vervolledigen de plannen.

De aanduidingen op de plannen van maten, meubels en toestellen zijn ter illustratie.

Er worden geen meubels geleverd; de lijnen op de plannen zijn enkel ter verduidelijking van inrichtingsmogelijkheden.

3.7 Aansprakelijkheid

De bouwheer noch de architect kunnen aansprakelijk gesteld worden voor schade t.g.v. het vroegtijdig uitvoeren van schilderwerk of aanbrengen van behang.

Hetzelfde geldt voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

3.8 Tijdig beslissen

De koper neemt tijdig de nodige beslissingen voor de keuze van de materialen, elektriciteit, verwarming, vloeren, wandtegels, sanitair en keukeninrichting, zodat de timing en planning niet in het gedrang komen. Een laattijdige beslissing brengt een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

3.9 Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten, veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

3.10 Handelswaarde

In het lastenboek wordt een aantal keren de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. exclusief. Bijvoorbeeld: indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil “handelswaarde” zeggen : de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent (excl. BTW).

3.11 Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen zijn er in principe geen werfbezoeken toegestaan. Uitzonderlijk mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer zijnde de klantenbegeleider en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico en zijn tot een minimum beperkt

3.12 Opkuis

Het gebouw wordt opgeleverd na een eerste opkuis. Het grondig reinigen van de ramen, vloeren, sanitaire toestellen enz. is ten laste van de koper.

3.13 Aansluitingen

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen zijn verplicht. Alle aansluitingen worden globaal aangevraagd door het werfbestuur. De kosten van de definitieve aansluitingen, alsook de kosten voor het binnenbrengen van deze nutsvoorzieningen en de plaatsingskosten van de meters, zijn ten laste van de koper en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs, en zullen, met een coördinatiefee van 10%, afzonderlijk gefactureerd worden.

Het betreft hier de aansluiting op : riolering, elektriciteit, waterbedeling, telefoon, TV - kabel distributie en gas.

3.14 Algemeenheden

Eventuele gemeentebelastingen voor het tijdelijk gebruik van straatgedeelten bij de uitvoering der werken zijn ten laste van de aannemer.

Water, elektriciteit, ... nodig voor de uitvoering van de werken, alsook de tijdelijke aansluitingen hiervan zijn ten laste van de aannemer.

De bouwheer - verkoper sluit een ABR verzekeringspolis af voor de duur der werken.



Voor akkoord, na degelijke lezing, door de partijen te goeder trouw ondertekend.
Iedere partij erkent een afschrift van dit verkooplastenboek en van de plannen te hebben ontvangen.

De bouwheer,

De architect,

De verkoper,

De koper,