**Verkoopslastenboek**

Bouwen van 9 appartementen en 1 handelsruimte met ondergrondse parking

 

**Projectontwikkelaar:** Castaude Invest bvba – Volkegemberg 8 – 9700 Oudenaarde

**Bouwheer**: Castaude Building Company bvba – Volkegemberg 8 – 9700 Oudenaarde

**Bouwplaats:** Aalststraat 74-76 – 9700 Oudenaarde

**Architect:** Atelier voor Architectuur Consulting bvba – Jacob Lacobsstraat 22 bus 104 – 9700 Oudenaarde

Inhoud

[01 Beschrijving eigendom woongedeelte 4](#_Toc536004469)

[01.01 Algemeen 4](#_Toc536004470)

[01.02 Plannen 4](#_Toc536004471)

[01.03 De gemene delen 4](#_Toc536004472)

[01.04 De Privatieven delen 5](#_Toc536004473)

[02 Ruwbouw 6](#_Toc536004474)

[02.01 Werfinrichting 6](#_Toc536004475)

[02.02 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming 6](#_Toc536004476)

[02.03 Funderingen 6](#_Toc536004477)

[02.04 Draagstructuur 7](#_Toc536004478)

[02.05 Niet-dragende binnenwanden 7](#_Toc536004479)

[02.06 Gevels 7](#_Toc536004480)

[02.07 Buitenschrijnwerk 7](#_Toc536004481)

[02.08 Vloerplaten 7](#_Toc536004482)

[02.09 Isolatie 8](#_Toc536004483)

[02.10 Dakafwerking 8](#_Toc536004484)

[02.11 Pvc, Lood, zink 8](#_Toc536004485)

[02.12 Chape 8](#_Toc536004486)

[02.13 Rioolnet 8](#_Toc536004487)

[02.14 Trappen 9](#_Toc536004488)

[03 Afwerking van de gemene delen 9](#_Toc536004489)

[03.01 Pleisterwerken 9](#_Toc536004490)

[03.02 Schilderwerken 9](#_Toc536004491)

[03.03 Vloeren 9](#_Toc536004492)

[03.04 Schrijnwerk 9](#_Toc536004493)

[03.05 Elektriciteit 9](#_Toc536004494)

[03.06 Videofonie 10](#_Toc536004495)

[03.07 Lift 10](#_Toc536004496)

[03.08 trappen, traphallen, leuningen en balustrades 10](#_Toc536004497)

[03.09 Brievenbussen 10](#_Toc536004498)

[03.10 Gemeenschappelijke leidingen 10](#_Toc536004499)

[03.11 Tellerlokalen en bergingen 10](#_Toc536004500)

[03.12 Ondergrondse parking 10](#_Toc536004501)

[03.13 Buitenaanleg 11](#_Toc536004502)

[03.14 Oplevering 11](#_Toc536004503)

[04 Afwerking van de privatieve delen – appartementen 12](#_Toc536004504)

[04.01 Pleisterwerken 12](#_Toc536004505)

[04.02 Vloer- en muurbekleding 12](#_Toc536004506)

[04.03 Schrijnwerk 12](#_Toc536004507)

[04.04 Keuken 13](#_Toc536004508)

[04.05 Sanitaire installatie 13](#_Toc536004509)

[04.06 Sanitaire toestellen en badkamermeubel 14](#_Toc536004510)

[04.07 Ventilatie 14](#_Toc536004511)

[04.08 Centrale verwarming 14](#_Toc536004512)

[04.09 Elektriciteit 14](#_Toc536004513)

[04.10 Schilder- en behangwerken 15](#_Toc536004514)

[04.11 Terrassen 16](#_Toc536004515)

[04.12 Oplevering 16](#_Toc536004516)

[04 Algemene Verkoopsvoorwaarden 17](#_Toc536004517)

[04.01 Principe 17](#_Toc536004518)

[04.02 Plannen en tekeningen 17](#_Toc536004519)

[04.03 Erelonen architect en ingenieur 17](#_Toc536004520)

[04.04 Wijzigingen 17](#_Toc536004521)

[04.05 Materialen 18](#_Toc536004522)

[04.06 Wederzijdse verbintenissen van partijen 19](#_Toc536004523)

[04.07 Kosten 19](#_Toc536004524)

[04.08 Betalingsvoorwaarden 19](#_Toc536004525)

# 01 Beschrijving eigendom woongedeelte

## 01.01 Algemeen

In dit project zijn de woonkwaliteit en diversiteit in het woonaanbod belangrijke uitgangspunten. De attractieve planopbouw, de binnenindeling en doordachte materiaalkeuzes staan borg voor optimaal comfort en een tijdloze uitstraling.

Het nieuwbouwproject situeert zich langs het kruispunt Aalststraat/LucienVanDefonteynestraat waardoor deze extra open ruimte biedt. Langs de voorzijde wordt uitgekeken op de bossen van de Vlaamse Ardennen en langs de achterzijde is er het uitzonderlijke zicht op Pamelekerk en Walburgatoren.

Het nieuwbouwproject omvat 9 appartementen en 1 handelsruimte die zich situeert op de gelijkvloers. Naast de 10 ondergrondse staanplaatsen wordt er ook een grote fietsenberging voorzien.

Elk appartement wordt zover mogelijk afgewerkt, zonder hierbij voorbij te gaan aan de persoonlijke inrichtingskeuzes van de eigenaar : bevloering, afgewerkte elektrische installatie, afgewerkte verwarmingsinstallatie, ingerichte keuken en badkamer.

## 01.02 Plannen

De plannen zijn ontworpen door architectenbureau ‘Atelier voor Architectuur Consulting bvba’, Jacob Lacopsstraat 22 bus 104 te 9700 Oudenaarde en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

## 01.03 De gemene delen

Deze zijn vastgelegd in de basisakte en houden hoofdzakelijk het volgende in:

* Het onverdeelde aandeel in het terrein
* De grondwerken, funderingen, draagstructuur, niet-dragende wanden, de gevels en de vloerplaat
* De terrassen en leuningen
* De dakconstructie, dakbedekking en de isolatiematerialen
* De dakgoten, afleiders en het rioleringsnet met bijhorende ontvangers van oppervlaktewater
* De trappen en de liften
* De vloerbekleding en de muurafwerking van de gemene delen
* Het buitenschrijnwerk van ramen en deuren inclusief alle glaswerken
* Het binnenschrijnwerk van de gemene delen
* De technische kokers met de water-, gas en elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen en schouwen
* De technische installaties ten behoeve van de gemene delen
* De videofonie en brievenbussen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden.

## 01.04 De Privatieven delen

* Het bepleisteren van de muren van de privatieven
* De afwerking van de plafonds en wanden in beton der privatieven met pleister
* De vloer en muurbetegeling van de privatieven volgens de keuze van de koper
* Het binnenschrijnwerk, hang- en sluitwerk, sloten en krukken
* De sanitaire installatie bestaande uit aan- en afvoeren en sanitaire toestellen
* De verwarmingsinstallatie bestaande uit leidingen en toestellen
* De elektrische installatie bestaande uit leidingen en schakelapparatuur (geen verlichtingstoestellen)

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet als beperkend geïnterpreteerd worden. De detailbeschrijving vindt u terug in de basisakte. Het verkoopsplan geeft een weergave hoe deze woningen eruitzien.

# 02 Ruwbouw

## 02.01 Werfinrichting

Het afsluiten van de bouwplaats:

De bouwheer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten van water (t.e.m. stopkraan in de woning), elektriciteit (t.e.m. zekeringkast), distributie en telefoon vallen ten laste van de kopers evenals de waarborgen en diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting. Het verbruik wordt gerekend aan de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering, zowel voor het privatieve en gemeenschappelijk verbruik. Na de voorlopige oplevering wordt dit verrekend aan de kopers.

Het slopen:

De sloopwerken van de bestaande constructies is ten laste van de bouwheer alsook de opmaak van de staat van bevinding voor de afbraak.

Werfinrichting:

Vallen nog ten laste van de bouwheer:

* Het onderhoud van de werken tot na voltooiing
* Het verwijderen van puin en afval voor de voorlopige aanvaarding van de werken
* Sanitaire voorziening

## 02.02 De grondwerken, uitgravingen, grondopruiming

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekkamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn begrepen:

* Alle uitgravingen
* Het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk
* Het stutwerk, de beschoeiingen, enz…

## 02.03 Funderingen

De wijze van uitvoering van de fundering, wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de bouwheer, in functie van de aard der gronden. Er wordt een aarding voorzien voor de volledige elektrische installatie.

## 02.04 Draagstructuur

Gewapend beton:

De draagstructuur van het gebouw wordt opgetrokken volgens de plannen, die opgemaakt zijn door het daarvoor aangestelde studiebureau. Deze draagstructuur behelst de funderingsbalken, de balken en kolommen, trappen en bepaalde wanden. De daarbij horende betonstudie is conform de voorschriften van de Belgische norm. De betonstudie bepaald onder andere de betonsamenstelling, de coëfficiënten van de overbelasting en spanning en de dikte van de wapeningen. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, mits toelating van het studiebureau en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Het studiebureau draagt de uitsluitende verantwoordelijkheid voor de opmaak en het dimensioneren van de dragende betonconstructie.

Dragend metselwerk:

Het studiebureau bepaalt eveneens het dragend metselwerk. Het dragend metselwerk zal, naargelang het geval, uitgevoerd worden in hetzij, snelbouwstenen, hetzij betonblokken, hetzij silicaatstenen. Maar steeds volgens de aanwijzingen van het studiebureau.

## 02.05 Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd naargelang het geval in, hetzij betonwanden, hetzij snelbouw, hetzij gipsblokken, hetzij in stijlwanden of silicaatwanden.

## 02.06 Gevels

Het gevelmetselwerk wordt in baksteen uitgevoerd, kleur rood-bruin.

De inpandige terrassen worden voorzien een stenen vloer op tegeldragers. De aangestorte terrassen zijn voorzien in architectonisch beton.

 Dorpels en plinten worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

## 02.07 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium met klaar glas, gelakt in kleur antraciet. Er wordt een beglazing voorzien met U-waarde van 1,1 W/m2.K voorzien. Waar nodig zal veiligheidsbeglazing toegepast worden i.f.v. de geldende normeringen.

## 02.08 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd met predallen of gewelven volgens de voorschriften van het studiebureau. De uitvoering gebeurt in twee fasen. Ten eerste worden de predallen of gewelven geplaatst en vervolgens wordt de druklaag gegoten zodat de vloerplaat een monoliet geheel vormt.

## 02.09 Isolatie

Thermische isolatie:

De thermische isolatie van de gevels, vloeren en daken zijn minimaal conform de huidige normeringen en de EPB voorschriften.

Akoestische isolatie:

Het normaal akoestisch comfort is van toepassing in alle appartementen.

## 02.10 Dakafwerking

Schuine daken:

De schuine daken worden uitgevoerd in vlakke pannen, kleur antraciet. De in deze daken voorziene dakvensters worden uitgevoerd met klaar glas en schrijnwerk kleur antraciet. De daken worden geïsoleerd volgens de minimaal geldende EPB regelgeving.

Platte daken:

De dakdichting van de platte daken zal ofwel in PVC, EPDM, T.P.O of bitumen worden uitgevoerd. De helling van deze daken wordt bekomen door een hellingschape. De daken worden geïsoleerd volgens de minimaal geldende EPB regelgeving.

## 02.11 Pvc, Lood, zink

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink (kleur naturel) met aangepaste diameter. De afleiders die in de muur of technische kokers verwerkt worden, worden uitgevoerd in PVC of PE.

Om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren en bepaalde aansluitingen te realiseren worden slabben van lood of zink gebruikt.

De dakrandprofielen zijn voorzien in zink of aluminium, kleur antraciet.

## 02.12 Chape

Boven de isolerende uitvullingslaag wordt een afwerkingslaag of effen chape voorzien.

## 02.13 Rioolnet

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn dikwandige pvc-buizen of PE-buizen die Benor gekeurd zijn. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een diameter aangepast aan de functie. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken.

De ontluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot in het dak met luchtsnuivers. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd in PVC-buizen met Benor garantie, die uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke vereisten.

## 02.14 Trappen

De trappen worden uitgevoerd in zichtbeton.

# 03 Afwerking van de gemene delen

## 03.01 Pleisterwerken

De plafonds en muren worden uitgevoerd in spuitplamuur, pleisterwerk, dunpleister, … al naargelang de ondergrond. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerd hoekijzers tot plafondhoogte. Gipsblokken en stijlwanden worden ‘klaar voor de schilder’ afgewerkt.

## 03.02 Schilderwerken

De muren en plafonds van de inkom en traphallen zijn geschilderd afgewerkt. Ook de deuren van de gemene delen en de voorkant van de voordeuren die uitgeven op de gemene delen worden geschilderd.

## 03.03 Vloeren

De bevloering vanaf het gelijkvloers wordt uitgevoerd in keramische tegels met aangepaste plinten.

## 03.04 Schrijnwerk

Binnenschrijnwerk:

Alle binnendeuren worden zijn schilderdeuren met een brandweerstand waar dit nodig is volgens de brandweervoorschriften.

Sluitwerk:

De inkomdeur is aan de buitenzijde voorzien van een trekker en aan de binnenzijde van een kruk. Deze deur is voorzien van een elektrisch slot en wordt uitgevoerd in aluminium, kleur antraciet.

De inkomdeuren zijn voorzien van deurpompen.

## 03.05 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een contactdoos met automatische zekeringen en differentieelschakelaar is aanwezig.

In de gemene delen zijn armaturen voorzien, bediend d.m.v. bewegingsdetectoren.

Een noodverlichting wordt voorzien zoals bepaald in de brandweervoorschriften.

## 03.06 Videofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, elk aan de desbetreffende inkom. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur in het gebouw bedient. De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt ingewerkt ter hoogte van de inkomdeur van het gebouw.

## 03.07 Lift

Er wordt een personenlift voorzien, uitgerust met alle veiligheidssystemen die voldoen aan de huidige wetgeving.

## 03.08 trappen, traphallen, leuningen en balustrades

De trappen en overlopen worden uitgevoerd in zichtbeton. De leuningen en balustrades worden voorzien in aluminium.

Er worden brandblusapparaten en/of brandhaspels voorzien conform de brandweervoorschriften.

## 03.09 Brievenbussen

De brievenbussen worden geplaatst ter hoogte van de inkomdeur.

## 03.10 Gemeenschappelijke leidingen

In ieder appartement zijn er technische kokers waarin de leidingen van vuilwaterafvoer, watertoevoer, gastoevoer, elektriciteitsleidingen, ventilatiebuizen, schouwen, enz. geplaatst zijn. Alles wat zich in de kokers bevindt maakt deel uit van de gemeenschap. Vanaf de aftakkingen maken deze voorzieningen deel uit van het privatief.

## 03.11 Tellerlokalen en bergingen

De tellerlokalen en bergingen bevinden zich in de kelder. De wanden van deze lokalen worden voorzien in zichtmetselwerk of beton. Het plafond laat de predallen/gewelven zichtbaar. Er is een afgewerkte betonvloer voorzien. De definitieve locatie wordt bepaald in samenspraak met de verdelende maatschappij.

## 03.12 Ondergrondse parking

De parkeerruimte bevindt zich op niveau -1 en is rechtstreeks toegankelijk via de liften. In deze ruimten bevindt zich tevens de tellerlokalen, fietsenruimtes en privatieve bergingen. De vloer is uitgevoerd in polierbeton, de wanden in vlak beton.

De parking wordt voorzien van een automatische sectionale poort, kleur antraciet. Deze poort is te bedienen met een individuele afstandsbediening en een sleutelcontact.

De nodige signalisatie is voorzien.

## 03.13 Buitenaanleg

De toegangswegen worden voorzien in beton-verharding. Paden en terrassen in natuursteen. De groenzones worden aangelegd met gras, bomen en hagen.

## 03.14 Oplevering

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

# 04 Afwerking van de privatieve delen – appartementen

## 04.01 Pleisterwerken

De plafonds en muren worden uitgevoerd in spuitplamuur, pleisterwerk, dunpleister, … al naargelang de ondergrond. De zichtbare verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerd hoekijzers tot plafondhoogte. Gipsblokken en stijlwanden worden ‘klaar voor de schilder’ afgewerkt.

## 04.02 Vloer- en muurbekleding

Vloerbekleding:

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegelvloer. Er worden overal bijhorende keramische plinten voorzien.

De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de bouwheer aangewezen tegelleverancier. Voorziene handelswaarde bedraagt 30 euro/m2 exclusief btw.

Het plaatsen van parket is mogelijk mits verrekening. In dat geval dient er rekening gehouden te worden met een mogelijke termijnverlenging in functie van de droogtijd van de ondervloer.

Muurbekleding:

De muren van de badkamer worden betegeld ter hoogte van de douche over de omtrek vanaf de vloer tot een hoogte van 2 m.

In het toilet is geen betegeling voorzien.

De kopers kunnen hun keuze maken bij een door de bouwheer aangewezen tegelleverancier. Voorziene handelswaarde bedraagt 25 euro/m2 exclusief btw.

## 04.03 Schrijnwerk

Buitenschrijnwerk:

Zie gemene delen.

Binnenschrijnwerk:

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerend, voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag, met een MDF omlijsting of gelijkwaardig.

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren met een MDF omlijsting of gelijkwaardig en aluminium deurbeslag. De schilderwerken zelf zijn ten laste van de koper.

De deuren worden geplaatst volgens de EPB-normeringen i.f.v. de ventilatiedoorvoer.

De draairichting van de deuren is aangeduid op de plannen van de architect.

## 04.04 Keuken

De keukenmeubels worden uitgevoerd volgens de detailplannen en specificaties welke ter beschikking worden gesteld door de verkoper.

De keukens worden standaard uitgerust met:

* Een kookplaat
* Een koelkast
* Een combi-oven
* Een dampkap met actieve koolstoffilter
* Een spoelbak met bijhorende keukenkraan
* Een vaatwasmachine

Alle toestellen zijn van een gekeurd merk.

De handelswaarde van de keukens, exclusief btw bedraagt:

|  |  |
| --- | --- |
| App. 0.1.: | /// Euro |
| App. 1.1.: | /// Euro |
| App. 1.2.: | /// Euro |
| App. 1.3.: | /// Euro |
| App. 1.4.: | /// Euro |
| App. 2.1.: | /// Euro |
| App. 2.2: | /// Euro |
| App. 2.3.: | /// Euro |
| App. 2.4.: | /// Euro |

## 04.05 Sanitaire installatie

Aan- en afvoerleidingen:

De nodige leidingen voor de installatie worden geplaatst conform de reglementen en de voorschriften van de watermaatschappij. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in Benor gekeurde PVC- of PE-buizen en hebben een aangepaste diameter. De waterleidingen worden uitgevoerd in Alpex kunststofbuizen omgeven van een bescherm mantelbuis. Het distributiesysteem voor koud- en warmwater is opgebouwd uit Alpex-kunstofbuizen omgeven van een beschermmantelbuis.

Voorziene toevoer en afvoeren:

* Koud-warmwater toevoer voor de spoelbak van de keuken + afvoer
* Koudwater toevoer voor de vaatwasmachine van de keuken + afvoer
* Koudwater toevoer voor de aansluiting van de wasmachine + afvoer
* Koud-warmwater toevoer voor de wastafel en douche + afvoer
* Koudwatertoevoer voor wc en handwasbakje

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter. De warmwater bereiding gebeurt d.m.v. het doorstroomsysteem van de gaswandketel van de centrale verwarming in de berging.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper. De aanvraag voor de waterkeuring en de keuringskosten zijn ten laste van de bouwheer.

## 04.06 Sanitaire toestellen en badkamermeubel

Op de verkoopsplannen wordt aangeduid wat van toepassing is in de desbetreffende appartementen. In de sanitaire toestellenlijst toegevoegd in de bijlage van dit dossier, worden de voorziene toestellen alsook het badkamermeubel beschreven.

Accessoires zoals zeephouders, tabletten, enz. zijn niet voorzien.

## 04.07 Ventilatie

De ventilatie voldoet aan de EPB normen die van toepassing zijn op het ogenblik van het indien van de bouwvergunning.

Het ventilatiesysteem is van het type C+. Dit houdt in dat de verse lucht aangevoerd wordt via raamroosters en dat de vervuilde lucht afgevoerd wordt via een vraaggestuurde extractieventilator.

## 04.08 Centrale verwarming

Er wordt een individuele centrale verwarming voorzien, met een condenserende gaswandketel met een rookgasafvoersysteem op ieder appartement.

Onderstaande temperaturen worden verzekerd bij een buitentemperatuur van -10°C:

* Inkom: 18°C
* Woonkamer: 22°C
* Keuken: 22°C
* Slaapkamers: 18°C
* Badkamer: 24°C

Regeling gebeurt met een kamerthermostaat.

Als warmteafgiftetoestellen zijn witte plaatstalen radiatoren voorzien, regelbaar via thermostatische kranen.

Er worden geen radiatoren voorzien in de toiletten, bergingen, hall en gemeenschappelijke delen tenzij de comforteisen dit zouden vereisten.

## 04.09 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt na de tellerkast en is conform de voorschriften van de verdelende maatschappij.

De installatie voorziet de verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdzekeringskast worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individuele zekeringskast met automatische zekeringen en differentiële schakelaar is aanwezig in elk appartement. De leidingen gaan vanaf de zekeringskasten naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. Voorts is alles aanwezig voor een degelijke afwerking. De installatie wordt opgeleverd zonder de verlichtingsarmaturen.

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 aanvraag voor de elektrische keuring en de keuringskosten zijn ten laste van de bouwheer.

De leidingen geplaatst in buizen en/of kabels zijn in vloeren en muren ingewerkt, met uitzondering van de bergingen/kelder waar de leidingen in opbouw op niet-gepleisterde muren en plafonds worden geplaatst.

Beschrijving van de installatie in het appartement: volgens de plaatsen voorkomend in het appartement. Indien hier wijzigingen worden aangebracht dient men ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk.

Woonkamer:

* 2 lichtpunten
* 5 stopcontacten
* 1 tv-aansluiting
* 1 utp-aansluiting
* Aansluiting kamerthermostaat
* Aansluiting parlofoon

Keuken:

* 1 lichtpunt aan het plafond
* 1 lichtpunt in de dampkap
* 4 stopcontacten voor de toestellen (oven, koelkast, vaatwas, dampkap)
* 1 rechtstreekse aansluiting voor het kookfornuis
* 2 stopcontacten

WC:

* 1 lichtpunt

Inkom/hal:

* 1 lichtpunt
* 1 stopcontact

Slaapkamers:

* 1 lichtpunt
* 3 stopcontacten

Badkamer:

* 1 lichtpunt aan het plafond
* 1 lichtpunt boven de wastafel
* 2 stopcontacten

Berging:

* 1 lichtpunt
* 4 stopcontacten
* 1 voeding voor gaswandketel

## 04.10 Schilder- en behangwerken

Schilder- en behangwerken zijn niet inbegrepen.

## 04.11 Terrassen

De inpandige terrassen zijn afgewerkt met een tegelvoer op tegeldragers. De aangestort terrassen zijn voorzien in architectonisch beton.

De balustrades worden deels uitgevoerd in aluminium, deels in glas. De hoogtes van de borstweringen worden voorzien volgens de geldende normeringen en reglementeringen.

## 04.12 Oplevering

Bezemschoon, met verwijdering van alle puin en afval.

# **04 Algemene Verkoopsvoorwaarden**

## 04.01 Principe

De appartementen worden verkocht volgens de plannen toegevoegd aan de akte conform de technische omschrijving die de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van hiernavolgende documenten:

* De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële akte
* De technische omschrijving die de uit te voeren werken en de gebruikte materialen omschrijft
* De notariële basisakte met het bijhorende regelement van de mede-eigendom

## 04.02 Plannen en tekeningen

Het gebouw wordt opgericht volgens de plannen en tekeningen opgesteld door het architectenbureau.

Alle op de plannen en tekeningen of in lastenboek opgegeven maten en maatcijfers, zijn plusminus maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goede trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door de landmeter.

Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info. De eventuele verschillen, in min of in meer (met een maximum van 1/20) die mochten vastgesteld worden na afwerking en/of bij oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden.

## 04.03 Erelonen architect en ingenieur

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen, eventueel gevraagd door de koper.

## 04.04 Wijzigingen

De wijzigingen die aan voorliggend lastenboek op vraag van de koper worden aangebracht mogen enkel en alleen de afwerking betreffen en dienen voorgelegd te worden voor akkoord. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming.

De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op de vraag naar wijzigingen van de koper.

Door het feit een belangrijke aan te brengen ziet de koper af van de opleveringsdatum voorzien in de verkoopsovereenkomst. Vanzelfsprekend zal deze opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

Indien deze wijzigingen meerwerken inhouden dan zullen deze meerwerken worden verrekend. Minwerken brengen een last van 15% op die minwerken mee als winstderving. Bijkomende werken of bepaalde afwerkingen geven automatisch en stilzwijgend aanleiding tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijke schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van de wijzigingen. Laat de koper na oplevering werken uitvoeren door de aannemer, dan dient deze hiervoor beroep te doen op de veiligheidscoördinator van de bouwheer, dit voor zover nog niet alle werken zijn voltooid. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde.

Bij het uitblijven van een akkoord aangaande een meerwerk binnen de gestelde termijn, in de vorm van een offerte, dewelke door de koper als supplement aan de promotor werd aangevraagd, zal de gevraagde meerwerken nietig zijn en zullen de werken standaard worden uitgevoerd.

De bouwheer zijnerzijds behoudt zicht het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan voornoemde documenten, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de regels der kunst zouden worden ingegeven.

Het is de koper verboden voor de oplevering van het hele aangekochte goed zelf (of door derden) werken uit te voeren of laten uitvoeren.

## 04.05 Materialen

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in het lastenboek vervangen door andere gelijksoortige of gelijkwaardige materialen.

Opmerkingen:

1. Zijn niet in de huidige onderneming inbegrepen:
	1. De verlichtingstoestellen van de privatieve gedeelten en de telefoon/internet installaties
	2. De kosten van aansluitingen, van het plaatsen en openen van de gemeenschappelijke tellers voor water, gas, elektriciteit en radio- en tv-distributie
	3. Het behangpapier en de schilderwerken van de privatieve gedeelten
2. De bezoeker, toekomstige koper of koper heeft geen toegang tot de werf indien niet vergezelde van een afgevaardigde van de verkoper of de bouwheer, mits voorafgaandelijke afspraak. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen plaatsvinden op eigen risico, waarbij zij geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoper, de bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek van de werf.
3. De huidige beschrijving vervangt of vervolledigt de aanduidingen op de plannen
4. De vaste of losse meubels, alsook de installaties die op de verkoopsplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovengaande beschrijving.
5. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede eventuele uitzetting veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld en dit volgens de toelatingen van het WTCB.

## 04.06 Wederzijdse verbintenissen van partijen

1. De bouwheer-verkoper is er toe behouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de art. 1581 en v.s.v. het Burgerlijk Wetboek enerzijds, en de basisakte anderzijds.
2. De koper is verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. Het betreft in dit geval een ruilovereenkomst.
3. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privatief als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen die opgenomen is in het algemeen regelement van de mede-eigenaars.

## 04.07 Kosten

De kosten, aangegeven in de verkoopsovereenkomst zijn ten laste van de koper en worden aangerekend.

## 04.08 Betalingsvoorwaarden

Bij ondertekenen van de compromis: 5% voorschot op totaalprijs

Bij ondertekenen van authentieke akte: grondwaarde min voorschot

Bouwwaarde naarmate de vordering der werken, betalingstermijn 15 dagen factuurdatum.

Voor de appartementen:

* \*\*\*

Voor de parkeerplaats:

* \*\*\*

Elke schijf te verhogen met de verschuldigde BTW.

Opmerking: De volgorde van de schijven kan naarmate de volgorde van de uitvoering der werken gewijzigd worden.