

## Residentie 'Castelheim'



### Situering

Het project wordt ingeplant en gebouwd aan de Tongersesteenweg 9 in Kortesseem.

### Algemeen

Het gebouw wordt opgetrokken in traditioneel metselwerk met duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

## HOOFDSTUK 1: BESCHRIJVING DER WERKEN

### 1.1 INPLANTING

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de goedgekeurde bouwplannen en goed te keuren uitvoeringsplannen, en het lastenboek. In geval van afwijking primeren deze laatste plannen op de al goedgekeurde bouwplannen. In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijzigende stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de bouwheer in, dit op zijn risico en kosten, voor het bekomen van deze vergunning. Het architectenbureau staat in voor het opstellen

van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

### 1.2 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 afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente.

Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

### 1.3 AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

### 1.4 DIVERSE AANSLUITINGEN

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en **niet** inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement. Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen m.b.t. de nutsvoorzieningen tevens overgedragen aan de koper.

## 1.5 GRONDWERKEN

De werken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen en onderzoekskamers mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

## 1.6 BETONWERKEN

Alle betonuitvoeringen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieursbureau. De betonwerken worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

## 1.7 RIOLERINGEN

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen, opgelegd door de gemeente, uitgevoerd met een gescheiden afvalwatersysteem in PE met de nodige verluchtingen.

De aansluiting op de riolering is ten laste van de bouwheer.

De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlotte lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (BENOR-kwaliteit).

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare stadsriolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

## 1.8 METSELWERK

### 1.8.1 DRAGEND METSELWERK

De metselwerken, in combinatie met de beton- of houtconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in houtelementen of snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen in dimensionering in overeenstemming met de geldende normen.

### 1.8.2 GEMENE SCHEIDINGSMUREN

De gemene scheidingsmuren in metselwerk (met akoestische isolatie) tussen de appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd.

### 1.8.3 NIET-DRAGENDE BINNENWANDEN

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in houtelementen of traditioneel metselwerk, snelbouwbaksteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

### 1.8.4 GEVELAFWERKING

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de bouwheer houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

## 1.9 TERRASSEN

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt met een dakbedekking die aansluit op de slabben in de spouwmuur. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw.

### 1.9.1 TERRASSEN

Afwerking: hout of houtachtig materiaal of keramisch op tegel dragers. Type wordt door de architect bepaald.

### 1.10 THERMISCHE ISOLATIE

In overeenstemming met het EPB zal het volledig te isoleren volume voorzien worden van een isolatie om aan de geldende isolatie-eisen te voldoen. De dikte van de isolatie en de berekening van de globale K-waarde impliceert dat de lambda waarden in overeenstemming met de bouwvergunningdocumenten te realiseren zijn.

#### 1.10.1 SPOUWISOLATIE

Minerale wol of Pur Platen of ander type materiaal met gelijkwaardige thermische eigenschappen. Diktes volgens aanduiding op plannen.

#### 1.10.2 DAKISOLATIE

Isolatie daken d.m.v. minerale wol of gelijkwaardig. Diktes volgens aanduiding op plannen.

#### 1.10.3 VLOERISOLATIE

In de appartementen op het gelijkvloers wordt een thermische isolatie (type gespoten Pur of Thermomix of gelijkwaardig) geplaatst, volgens de K-waarde berekeningen.

### 1.11 AKOESTISCHE ISOLATIE

#### 1.11.1 AKOESTISCHE MUURISOLATIE

Indien de binnenmuren in metselwerk of houtelementen opgetrokken worden, zijn de muren tussen de appartementen ontdubbeld en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol of gelijkaardig product. Idem voor de scheiding tussen trappenhuis met de woongedeelten in metselwerk of houtelementen.

#### 1.11.2 AKOESTISCHE VLOERISOLATIE

Op de gewapende vloerplaat van de appartementen (uitgezonderd de appartementen op de gelijkvloerse verdieping) wordt een akoestische isolatie voorzien type Thermogran of gelijkwaardig. Tegen de muren worden isolerende randstroken geplaatst.



## HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER DAKWERKEN

### 2.1 DAKBEDEKKING

Alle daken worden afgewerkt met een dakbedekking van dakpannen of gelijkaardig en zijn geïsoleerd. De daken zijn waterdicht afgewerkt. Alle dakdoorboringen worden eveneens waterdicht afgewerkt. Alle aangewende materialen bezitten een BENOR keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer.

### 2.2 REGENWATERAFVOEREN

Alle afvoerleidingen worden niet-zichtbaar geïntegreerd in de kokers of aan de buitenzijde van de gevels geplaatst.

### 2.3 SCHOUWEN EN KANALEN

De nodige kanalen en schoorstenen zijn voorzien tot in de appartementen om de rookgassen van de gaswandketels af te voeren.

## HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

### 3.1 GELIJKVLOERSE GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHALLEN

- Buitendeuren in ALU metaalschrijnwerk of PVC schrijnwerk of materiaal in hout (kleur en materiaal te bepalen door architect), voorzien van inox siertrekker, deursluiteer met glijarm of anders
- Buitendeur gemeenschappelijke zijde voorzien van een elektrisch slot te bedienen vanuit de appartementen verbonden via de videofoon
- Stijlvolle vloer in keramische tegels
- Wandbekleding geschilderd
- Verlichting, bediend via een bewegingsdetectiesysteem
- Ingebouwde belplaat en appartementennummering met videofooninstallatie
- Brievenbussen (of op een locatie aan de buitenzijde van het gebouw, te bepalen door de architect en de bouwheer)

### 3.2 HET TRAPPENHUIS

Op- en tegentreden zijn uitgevoerd in keramische tegels of gelijkwaardig materiaal met ingewerkte trapneus. Gemeenschappelijke verlichting op bewegingsdetectie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen worden automatisch bediend door bewegingsdetectie uitgerust met tijdschakelaar. Brandwerende deuren zijn voorzien met zelfsluitende deurveer. Noodverlichting volgens voorschriften. De wanden van de trappenhuizen worden geschilderd.

### 3.3 BRANDVOORZIENING

Een rookkoepel is voorzien boven het trappenhuis, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften betreffende brandveiligheid. Brandblusapparaten worden geplaatst op elke verdieping.

### 3.4 VLOERBEKLEDING

Vloerbekleding op de verdiepingen en in de gemeenschappelijke hal wordt voorzien in stijlvolle en duurzame keramische tegels of gelijkwaardig materiaal. Bijpassende plinten zijn voorzien.

### 3.5 BEPLEISTERING

In de bovengrondse gemeenschappelijke ruimtes worden de wanden bepleisterd. Uitspringende hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers.

De uitvoering geschiedt steeds volgens de regels van de kunst. De muren en plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden.

### 3.6 BINNENSCHRIJNWERKERIJ

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, afgewerkte verfdeuren. Zelfsluitende brandwerende deuren RF ½ uur aan de lokalen vereist door de brandweervoorschriften. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in hout of gelijkwaardig materiaal om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

### 3.7 BUITENSCHRIJNWERKERIJ

De ramen worden uitgevoerd in ALU profielen Reynaers of gelijkwaardig in RAL-kleur (de kleur wordt door de architect en de bouwheer bepaald). Per ruimte wordt minimum één draaikip raam voorzien en waar nodig worden de ramen voorzien van verluchttingsroosters. Isolerende beglazing: dubbel glas (glasdiktes zijn aangepast aan de geldende normen m.b.t. de windbelasting). De voegen tussen de ramen en de gevelvlakken worden opgespoten met een hoogwaardige elastische voeg. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

De raamdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen, gevelmateriaal of ALU.

### 3.8 SCHILDERWERKEN

De gemeenschappelijke delen (muren, plafonds, inkomdeuren, tussendeuren, houtwerk) worden op aangeven van de architect geschilderd in de kleuren die de styling van het project ten goede komen.

### 3.9 ELEKTRISCHE INRICHTINGEN

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch detailplan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. De installatie wordt afgewerkt zodat deze klaar is voor de schilder.

De inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de elektriciteit is 220 V, wisselend tweefasig. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat onder meer de distributieleidingen in de gemene delen. Elektrische aandrijving van de brandkoepel is voorzien. De lichtpunten in de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsschakelaars op de minuterie ingesteld. De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, en van een modern design, type NIKO original of gelijkwaardig. De armaturen en noodverlichting armaturen zijn voorzien in de

gemeenschappelijke delen en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften. De nodige elektriciteit voor de gemeenschap wordt aangesloten op een aparte teller. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten. De kosten van het gemeenschappelijke elektrisch verbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij betreffende elektriciteit en verrekend door de syndicus. Klaar voor de schilder wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient bij te plamuren.

### 3.10 WATER

De waterdistributie wordt via één leiding van de maatschappij binnengebracht. De kleine individuele tellers van de appartementen worden geplaatst in de gemeenschappelijke teller ruimte, volgens de bepalingen van de maatschappij voor watervoorziening. De aansluiting van de teller valt ten laste van de koper.

### 3.11 INFRASTRUCTUUR

Het openbaar terrein, stoepen, worden aangelegd conform bestaande toestand en/of richtlijnen van de gemeente en Wegen en Verkeer.

## HOOFDSTUK 4: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

### 4.1 PLEISTERWERKEN

Alle verticale wanden worden afgewerkt met pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken. Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst. De plafonds worden bedekt met een spuitpleister in gladde effen afwerking. Kleine oneffenheden of het bijwerken zijn voor de koper.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwheer ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.

Het is aangeraden om ofwel niet onmiddellijk te schilderen ofwel een scheur overbruggende verf of behang te gebruiken.



## 4.2 VLOER- EN MUURBEKLEDING

De keuze van laminaat, vloerbekleding, vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst, op de verdiepingen wordt een akoestische vloercontactisolatie voorzien.

Indien vloertegels gekozen worden met een formaat groter en/of kleiner dan 45cm x 45cm en/of gegerectificeerde tegels is een meerprijs te betalen voor de plaatsing door de koper ten bedrage van minimum 15 euro/m<sup>2</sup>, exclusief BTW (deze minimum meerprijs geldt voor alle buitenformaten).

De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. Alle vloerbekledingen worden gekleefd op cementchape of geplaatst in een bedding. Bijpassende plinten worden voorzien.

Kitwerken zijn niet inbegrepen.

Bij plaatsing van laminaat/parket dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwheer mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn. Parketvloer kan door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarden, exclusief BTW:

### 4.2.1 TEGELVLOEREN

- Keuken en woonkamer  
Vloer: 35 euro/m<sup>2</sup>  
Plinten: 7 euro/lm
- Inkomhal, toilet, badkamer, berging en nachthal  
Vloer: 35 euro/m<sup>2</sup>  
Plinten: 7 euro/lm

### 4.2.2 TUSSENDORPELS

Onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding

langs beide zijden verschillend is, wordt een profiel voorzien. Deze zijn standaard als volgt voorzien:

- Overgang 2 verschillende tegelsoorten:  
stopprofiel – aluminium kleur
- Andere overgangen (bijv. laminaat/tegel):  
overgangsprofiel – aluminium kleur

### 4.2.3 WANDTEGELS

Vast totaalbedrag: 300 euro, excl. BTW (zijnde 10m<sup>2</sup> aan 30 euro/m<sup>2</sup>, excl. BTW).

De plaatsing is inbegrepen voor wandtegels met afmetingen die groter zijn dan 15cm x 15cm en kleiner dan 35cm x 35cm. Voor plaatsing van andere formaten is een meerprijs te betalen door de koper.

De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan.

Een plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.

### 4.2.4 LAMINAAT

- Slaapkamers:  
Vloer: 20 euro/m<sup>2</sup>  
Plint: 7 euro/lm

### 4.2.5 RAAMTABLETTEN

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd worden voorzien van een binnenvenstertablet volgens keuze architect.

## 4.3 BINNENSCHRIJNWERK

### 4.3.1 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn van het type vlakke schilder deur tubespaan. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect. Zijn inbegrepen: de deur, de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een sluiting, deurkruk en rozetten, te schilderen aan de binnenzijde. De buitenzijde van de deur, zijde van het publieke deel, wordt geschilderd in een kleur die door de

architect wordt bepaald.

Het brandwerend deurgeheel bestaat uit één houten deurvleugel in een houten deurkozijn. De Rfweerstand wordt geattesteerd door het BENOR-ATG merk. De binnendeuromlijsting voldoet aan de veiligheidsvoorschriften. De deurvleugels zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende plaatser.

#### 4.4 KEUKEN

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit en kunststof werkblad voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- spoelbak
- kraan
- dampkap
- kookplaat
- micro-combi
- koelkast
- vaatwasser

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW:

De handelswaarde (inclusief plaatsing), exclusief BTW:

**7.000 euro** per appartement.

Keukenleverancier: volgens bijlage.

#### 4.5 SANITAIR

##### 4.5.1 ALGEMEEN

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf. Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in een door een mantel beschermde 3-laags alpex buis. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter. De stijgleidingen worden eveneens uitgevoerd in een door een mantel beschermde 3-laags alpex buis. De afvoeren en valbuizen worden in PE of gelijkwaardig uitgevoerd, hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren en voldoen aan de BENOR norm. Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper verrekend. De

warmwaterbereiding gebeurt via de gaswandketel van de centrale verwarming.

##### 4.5.2 SANITAIRE LEIDINGEN

Zie bijlage technieken, artikel 1. SANITAIR.

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden, dewelke wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaken, wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de klantenbegeleiding worden gemeld uiterlijk de datum die bij de start van de kopersbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

##### 4.5.3 SANITAIRE TOESTELLEN BADKAMER EN

##### TOILET

Het badkamergeheel is te bezichtigen in de toonzaal volgens opgave in bijlage.

Plaatsing inbegrepen.

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW:

- voor appartementen nrs. 6-7-10:

€ 2.500,00/appartement

- voor appartementen nrs. 1-2-3-4-5-8-9-11-12-13:

€ 3.000,00/appartement

Leverancier sanitaire toestellen: volgens bijlage.

#### 4.6 ELEKTRISCHE INRICHTINGEN

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten en/of lichtpunten zullen verrekend worden.

Ook het wijzigen van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de verkoper, na afspraak en

schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen uiterlijk de datum die bij de start van de kopersbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag. De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme. Ieder appartement heeft een afzonderlijke dag- en nachtteller, die zich in het elektrische lokaal in de kelder bevindt. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen bevinden zich in de berging van het appartement. Deze leidingen vertrekken vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen. In alle bewoonbare ruimten zullen de leidingen of kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof en van een modern design type NIKO, original white of gelijkwaardig.

De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen.

#### **4.6.1 VIDEOFOONINSTALLATIE**

De videofoon wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. De hiermee verbonden parlofoonverbinding bedient de deur van het portaal met een elektrisch slot.

#### **4.6.2 TELEDISTRIBUTIE**

Het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie is voorzien in elk appartement. De kosten evenwel van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

### **4.7 CENTRALE VERWARMING**

Zie bijlage technieken, artikel. 2. CENTRALE VERWARMING.

### **4.8 VENTILATIE**

Zie bijlage technieken, artikel. 3. VENTILATIE.

### **4.9 DECORATIEWERKEN**

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het schilderklar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz.,.... Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

## **HOOFDSTUK 5: ALGEMENE VOORWAARDEN**

### **5.1 KEUZE VAN LEVERANCIERS,**

#### **ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN**

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is aan de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet werd op de hoogte gebracht. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren i.v.m. werken en/of leveranciers en onderaannemers mits toestemming van de bouwheer.



Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. 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 dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden betaald na uitvoering. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

De bouwheer kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken van grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de bouwheer, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de

kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

## 5.2 TOEGANG TOT DE WERF

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na het voltooiën van de ruwbouwwerken en na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

### 5.3 VERZEKERING & RISICO, OVERDRACHT

De projectontwikkelaar – verkoper sluit een ABR verzekeringspolis af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR verzekeringspolis vervangen door een blokpolis.

Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en de syndicus zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

### 5.4 TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke delen.

### 5.5 OPLEVERINGEN–UITVOERINGSTERMIJNEN

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hierdoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden.

De oplevering gebeurt door (een afgevaardigde van) de bouwheer (eventueel vergezeld met de architect), en de eigenaar.

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in “werkbare werkdagen” in de bouwsector.

De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle rekende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden

gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld: oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben. De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de bouwheer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek werden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de bouwheer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen:

zo dient hij binnen de 15 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer dat

gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot materiaalkeuze).

Wanneer de werken door toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de bouwheer een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

## 5.6 PLANNEN - ERELONEN

### 5.6.1 PLANNEN

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de kleine verkoopplannen. De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein.

De verschillen die zouden voorkomen, hetzij min, hetzij meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur
- Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50m
- De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken
- De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren

## 5.6.2 ERELONEN VAN DE ARCHITECT

### COÖRDINATIEKOSTEN –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 datgene wat betrekking heeft op alle versieringswerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

## 5.7 TAKSEN EN BELASTINGEN

De BTW op facturen en alle andere eventuele taken vallen ten laste van de kopers.

## 5.8 ZETTINGEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten verschijnen. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

## 5.9 WAARBORGEN

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verplichtingen der partijen:

- Wat verkoper betreft: de verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de bouwheer hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een Proces-verbaal van oplevering opgemaakt in

twee exemplaren en ondertekend door de 2 partijen en, indien aanwezig, de architect. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, uitvoeren of laten uitvoeren door derden, van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

#### 5.10 VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject. De kosten vallen ten laste van de bouwheer.

#### 5.11 EERSTE OPKUIS

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering droog schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

#### 5.12 ZIJN NIET INBEGREPEN IN DE VERKOOPPRIJS

- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief en de bouw- en overheidskosten.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- Aansluitingen van water, gas, elektriciteit, telefoon en T.V. zijn niet in de prijs inbegrepen.
- De kosten van meer- en minwerken of van een andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden apart verrekend.

#### 5.13 OVEREENKOMST KLANTENBEGELEIDING

De taken van de koper en de klantenbegeleider (=tussenpersoon van koper en aannemer/promotor).

##### 5.13.1 DOCUMENTEN

Tijdens het eerste kennismakingsgesprek wordt de werkmethode uitgelegd en de volgende documenten overhandigd aan de koper:

- Een lijst met de gekozen showrooms  
De kopers dienen een afspraak te maken (achtereenvolgens sanitaire toestellen, keuken, binnendeuren en de wand- en vloerbekleding).
- Planning van af te leveren documenten (keuzes/plannen/bestellingen/wijzigingen/...) De uiterste deadline dient gerespecteerd te worden in functie van de vooruitgang van de werken.  
Indien de koper de documenten niet tijdig bezorgt aan de klantenbegeleider zal het appartement conform het standaardbestek en/of de laatste goedgekeurde offerte afgewerkt worden.
- Plan 1: indeling  
Een plan in A3-formaat van het appartement waarop de indeling duidelijk afleesbaar is, met de nodige maatvoeringen van wanden en openingen.
- Plan 2: elektrische en sanitaire voorzieningen  
Een plan in A3-formaat van het appartement waarop de verschillende elektrische en sanitaire voorzieningen staan ingetekend volgens de hoeveelheden genoteerd in dit lastenboek.

##### 5.13.2 VERGADERINGEN/BEZOEKEN

Na het kennismakingsgesprek kan de koper, indien gewenst, een vergadering met de klantenbegeleider aanvragen waarin eventuele wijzigingen aan de plannen worden besproken, advies en of inlichtingen kunnen worden verschaft. Bezoekdagen: Na voltooiing van de ruwbouwwerken zal de koper schriftelijk worden uitgenodigd om de werf onder begeleiding te bezoeken. Misschien wel een eerste kennismaking met uw toekomstige burens...

Het is ten strengste verboden de werf op eigen

initiatief te betreden!

Deze bezoeken zijn enkel mogelijk nadat de ruwbouwwerken zijn voltooid (omwille van veiligheidsredenen) en steeds na goedkeuring en met begeleiding van de klantenbegeleider en/of de aannemer. Met een maximum van 2 bezoeken. Vanaf het 3de bezoek wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 125 euro per bezoek.

### **5.13.3 WIJZIGINGEN INDELING EN/OF ELEKTRISCHE/SANITAIRE INSTALLATIE**

*Dossier 1:* Na de gevraagde wijziging(en) aan indeling en/of elektrische/sanitaire installatie maakt de klantenbegeleider (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

*Dossier 2:* Wanneer de koper niet akkoord gaat met dossier 1, heeft hij recht op een aanpassing.

De koper dient binnen de 7 dagen na ontvangst van de plannen en offerte(s) van dossier 1, zijn nieuwe instructies mee te delen.

De klantenbegeleider maakt (in samenspraak met de aannemer, architect en/of het studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op van de gewijzigde indeling en/of elektrische/sanitaire installatie.

Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering. Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de koper daarna nog niet akkoord is, zal er voor ieder nieuw geopend dossier 125 euro administratiekosten gerekend worden, ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen.

Wanneer de wijzigingen van de lay-out een gevolg hebben op de keuzes van de showroom(s) (bv. wijzigingen in hoeveelheden vloerbekleding), zal de klantenbegeleider de betreffende showroom(s)

inlichten en de aangepaste gegevens doorgeven. Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden bevestigd.

### **5.13.4 WIJZIGINGEN SHOWROOMS**

Nadat de koper zijn keuze in de showroom heeft bevestigd, bezorgen de showrooms de klantenbegeleider de ondertekende offerte van de koper.

Na controle hiervan stelt de klantenbegeleider een definitieve offerte op.

Hierin wordt eveneens rekening gehouden met eventuele meerprijzen met betrekking tot plaatsing, bijkomende afwerkingen, enz., ....

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de bestellingen van de keuzes van materialen voor vloer- en wand, keuken, sanitaire toestellen en deuren 15 dagen na goedkeuring van de offerte worden gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 250 euro, voor de heropening van het betreffende dossier.

#### *Belangrijk:*

Wijzigingen zijn pas van kracht indien de klantenbegeleider vóór de gestelde datum in het bezit is van het goedgekeurde plan én een ondertekende offerte. (zie 5.13.1 'Planning van af te leveren documenten').

Wanneer de klantenbegeleider tijdig (volgens opgegeven planning) in het bezit is van alle gevraagde documenten, zal deze alle nodige plannen, offertes, ... ter uitvoering bezorgen aan de aannemer.

Eventuele latere wijzigingen zullen door de klantenbegeleider op hun haalbaarheid onderzocht en vervolgens begroot worden.

Indien door laattijdige reactie van de koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen zijn geplaatst, welke dienen gewijzigd te worden, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de koper.

### **5.13.5 VOORLOPIGE OPLEVERING = EINDE VAN DE TAKEN VAN DE KLANTENBEGELEIDER**

Na voltooiing van de werken zal de



klantenbegeleider de kopers een uitnodiging sturen voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Hij stelt samen met de aannemer een datum voor, wanneer deze kan doorgaan. De klantenbegeleider stelt het proces verbaal op van de voorlopige oplevering. Deze gaat door in aanwezigheid van de koper en de aannemer/projectleider.

De klantenbegeleider is hierin enkel een tussenpersoon en zijn taak stopt na de ondertekening van PV van voorlopige oplevering. Hierna worden de coördinaten van de (onder)aannemer (projectleider) overgemaakt aan de koper alsook de gegevens van de syndicus.

In geval van problemen betreffende op de privatieve delen kan de koper hiermee contact opnemen.

De sleutels van het appartement worden door de klantenbegeleider pas aan de kopers overhandigd na:

- Volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag als goedgekeurde meerwerken en aansluitingskosten gas, elektriciteit en water.
- Vrijgave van de waarborg (indien geen voltooiingwaarborg).
- Ondertekening van het opleveringsdocument van privatieve delen.

De kopende partij geeft hierbij volmacht om bij de voorlopige oplevering de meterstanden door te geven aan de nutsmaatschappijen.

#### Opmerkingen

- Technische lastenboeken hebben steeds voorrang op het algemeen lastenboek.
- Kitwerken zijn niet inbegrepen (met uitzondering van het sanitaire gedeelte).
- De aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper(s) en worden door de verkoper geraamd op ca. 5.000,00 euro per wooneenheid, exclusief BTW.

In tweevoud opgemaakt te  
\_\_\_\_\_

op  
\_\_\_\_\_.

Elke partij verklaart haar origineel exemplaar te hebben ontvangen.

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

De Verkoper,

De Koper(s),