

SAMENVATTEND LASTENBOEK : De TESCH GREEN(lot 2)



Kolmen 1107 - Alken
Tel.: 011 59 19 93
www.bouwbedrijf-dethier.be



PROJECT : **BOUW VAN 33 APPARTEMENTEN**

GRONDEIGENAAR : **STAD HASSELT**

BOUWHEER : **nv Bouwbedrijf DETHIER**
Industrieterrein Kolmen 1107, 3570 Alken
Tel. 011.59.19.93 Fax 011.59.19.94
e-mail : r.dethier@bouwbedrijf-dethier.be

ARCHITECTUUR : **DBV (Delhaise, Baert, Vanheeswijck)**
Prins Bisschopssingel 34/b3 te Hasselt
Tel 011/22 90 74 Fax 011/22 90 84
e-mail : luc.baert@dbv-architecten.be

STUDIEBUREEL : **Stubeco bvba (Ir. Ing. Tom Molken)**
Hoevenstraat 155 te 3900 Overpelt
e-mail : info@stubeco.be

VEILIGHEID : **M.B.C. bvba**
Groenstraat 66a-bus 1
3730 Hoeselt

EPB-Verslaggeving : **M.B.C. bvba**
Groenstraat 66a-bus 1
3730 Hoeselt

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN

HOOFDSTUK 1: BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

- 1.1 Inplanting
- 1.2 Het afsluiten van de bouwplaats
- 1.3 Afbraakwerken
- 1.4 Diverse aansluitingen
- 1.5 Grondwerken
- 1.6 Betonwerken
- 1.7 Rioleringen
- 1.8 Metselwerk
- 1.9 Terrassen
- 1.10 Thermische isolatie
- 1.11 Akoestische isolatie

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER DAKWERKEN

- 2.1 Dakbedekking
- 2.2 Ventilatie
- 2.3 Regenwaterafvoeren
- 2.4 Schouwen en kanalen

HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

- 3.1 Toegangen tot de appartementen
- 3.2 Het trappenhuis
- 3.3 Brandvoorziening
- 3.4 Buitenschrijnwerkerij
- 3.5 Elektrische inrichtingen
- 3.6 Water

HOOFDSTUK 4: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

- 4.1 Pleisterwerken
- 4.2 Vloer- en muurbekleding
- 4.3 Binnenschrijnwerk
- 4.4 Keuken
- 4.5 Sanitair
- 4.6 Elektrische inrichtingen
- 4.7 Centrale verwarming
- 4.8 Decoratiewerken

HOOFDSTUK 5: ALGEMENE VOORWAARDEN

- 5.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen
- 5.2 Toegang tot de werf
- 5.3 Verzekering & risico, overdracht
- 5.4 Tienjarige aansprakelijkheid
- 5.5 Opleveringen – uitvoeringstermijnen
- 5.6 Plannen – Erelonen
- 5.7 Taksen en belastingen
- 5.8 Zettingen van het gebouw
- 5.9 Waarborgen
- 5.10 Veiligheidscoördinator
- 5.11 Eerste opkuis
- 5.12 Betalingen
- 5.13 Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs
- 5.14 Aanvang van de werken en uitvoeringstermijn
- 5.15 **Voorwaarden opgelegd door de stad Hasselt aan de kopers**

ALGEMEEN

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame 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.

In de navolgende teksten komt de terminologie bouwheer, promotor, klantenbegeleiding voor.

Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersonen, namelijk nv Bouwbedrijf Dethier.

HOOFDSTUK 1: BESCHRIJVING DER RUWBOUWWERKEN

1.1 Inplanting

Het project wordt gebouwd op de terreinen gelegen in Hasselt projectzones De Tesch lot 2, volgens de plannen van de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd door de Stad Hasselt op 26 juni 2008 (dossiernummer 2008/00372/IS)

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 voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten.

De architect 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 (raming +- 1.000 Euro/app.)

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, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en

tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken 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. (bvba Stubeco, Hoevenstraat 155 te 3900 Overpelt) 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.

De wanden van de kelder worden in waterdicht beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.

1.7 Rioleringen

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen, opgelegd door de Stad Hasselt, uitgevoerd met een gescheiden afvalwatersysteem in PVC 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 vlugge 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

Keldermetselwerk

Binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in zichtbetonblokken type "Industrieel Zichtmetselwerk" afmetingen volgens de plannen vol of hol naargelang de studie. Het zichtbaar metselwerk wordt gevoegd.

Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde of silicaatblokken en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen in overeenstemming met de geldende normen.

Gemene scheidingsmuren

De gemene scheidingsmuren in metselwerk tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden of scheidingsmuren van het gelijkvloers en van de verdiepingen worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald door de bouwheer en aannemer in samenspraak met verantwoordelijke ingenieur en/of architect.

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.

Gevelmetselwerk

Het gevelmetselwerk gebeurt met handvorm bakstenen – kleur volgens beschrijving van de architect, die door middel van spouwhaken verankerd zitten aan de buitenmuur. Gevels worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk, inclusief voegwerken. (Type Veneto van firma Nelissen)

1.9 Terrassen/Balkons

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt in architectonisch beton. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw.

- Terrassen op gelijkvloers: Uit te voeren met bekleding in betonklinkers. (diepte 5 meter)
- Balkons : uit te voeren in waterdicht architectonisch beton volgens kleur te kiezen door architect.
- Terrasleuningen: worden uitgevoerd in metaal + glas volgens het ontwerp van de architect.

1.10 Thermische isolatie

In overeenstemming met het EPB zal het volledig te isoleren volume voorzien worden van een isolatie om aan de 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.

Spouwisolatie

Stijve geëxtrudeerde isolatieplaten densiteit 70 kg/m³, dikte 80 mm.

Dakisolatie

Isolatie platte daken uit PIR 120 mm met hoge drukvastheid of gelijkwaardige variante in Pirotherm.

Vloerisolatie

In de appartementen op het gelijkvloers wordt een thermische isolatie geplaatst, volgens de K-waarde berekeningen uit gespoten polyurethaan dikte 80 mm of gelijkwaardig.

Op de tussenvloeren tussen de verschillende appartementen wordt een akoestische en thermische isolatie type Isobet plus (thermisch) en thermofloor silence (akoestisch) geplaatst.

1.11 Akoestische isolatie

Akoestische muurisolatie:

Indien de binnenmuren in metselwerk opgetrokken worden, zijn de muren tussen de appartementen ontdubbeld en voorzien van een akoestische isolatie in minerale wol dikte 20 mm.

Akoestische vloerisolatie:

Op de gewapende vloerplaat van de appartementen wordt een naadloze isolatie type Isobet dikte 4 cm met hierop een akoestische mat thermofloor silence voorzien.

Tegen de muren worden isolerende randstroken geplaatst.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER DAKWERKEN

2.1 Dakbedekking

Alle platte daken worden afgewerkt met een hellingsbeton en zijn geïsoleerd. De platte daken zijn waterdicht afgewerkt. Alle dakdoorboringen worden eveneens waterdicht afgewerkt. De dakranden worden afgewerkt in gemoffeld aluminium dakrandprofielen. De RAL-kleur wordt bepaald door de bouwheer in samenspraak met de architect. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De 10-jarige waarborg van de dakdichting is gelijk aan deze van de gespecialiseerde aannemer.

2.2 Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een ventilatiesysteem dat voldoet aan de nieuwe EPB-norm. Alle zichtbare luchtafvoer en toevoerpunten, (bergingen, toiletten en sanitaire lokalen) worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Dankzij de doordachte constructie van de ventilatieventielen wordt een laag geluidsniveau gerealiseerd, ook bij hoge lichtsnelheden. De keuken moet worden voorzien van een dampkap met motor, met een afvoer rechtstreeks naar een aangrenzende buitenmuur. In het buitenschrijnwerk worden verluchttingsroosters voorzien, ingewerkt in het raamkader, ofwel worden in de spouwmuuren dempers ingebouwd die de ventilatie verzorgen. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw woning aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

2.3 Regenwaterafvoeren

Alle afvoerleidingen worden zichtbaar aan de buitenzijde van de gevels geplaatst.

2.4 Schouwen en kanalen

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

HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

3.1 Toegangen tot de appartementen/woningen

- Buitendeuren in aluminium, voorzien van inox siertrekker.
- Brievenbusensemble
- Verlichting, bediend via een bewegingsdetectiesysteem

3.2 Het trappenhuis

Toegangstrappen met trapleuningen in gelakt staal zijn voorzien in het gebouw zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Op- en tegentreden zijn uitgevoerd in glad beton met ingewerkte trapneus. Gemeenschappelijke verlichting bediend via bewegingsdetectie in combinatie met noodverlichting. Noodverlichting volgens voorschriften.

3.3 Brandvoorziening

Brandblusapparaten worden geplaatst volgens de voorschriften betreffende brandveiligheid en conform de voorschriften.

3.4 Buitenschrijnwerk

De ramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium.

Per ruimte wordt minimum één draaikip raam voorzien en elke ruimte zal minimum één ventilatierooster hebben, ingebouwd in het raam. Ramen worden voorzien van de nodige ventilatieroosters. Super isolerende beglazing: dubbel glas met een K-waarde van 1,1 (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.

Voor de verdiepingshoge ramen en deuren zijn dorpels in blauwe hardsteen of aluminium voorzien, de voorkant is gefrijnd en de bovenzijde glad geschuurd.

3.5 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 inrichting voldoet aan het technisch reglement en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Aard van de stroom is 240 V, wisselend tweefazig. Voorzien van verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen. De installatie omvat ondermeer de distributieleidingen in de gemene delen en een afzonderlijke leiding voor de lift.

De lichtpunten in de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars met verlichte drukknop of bewegingsschakelaars en op de minuterie ingesteld. De schakelaar met de hoofdzekering bevindt zich bij de meterkast in de kelder.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof, en van een modern design, type Niko of gelijkwaardig. De armaturen en noodverlichtingarmaturen 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 die zich in de kelder bevindt. 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.

3.6 Water

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

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, behalve ondergronds (tellerlokalen en bergingen) waar de wanden in zichtbaar blijvend metselwerk worden uitgevoerd. Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst. De plafonds in predallen worden bedekt met een dunpleisterwerk in gladde effen afwerking. Ev. Verluftingskanalen in de berging worden zichtbaar tegen het plafond gemonteerd. In andere ruimtes worden deze afgekast en afgewerkt.

De muren en plafonds zullen vlak en zuiver afgewerkt worden, klaar voor de schilder.

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 om ofwel een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken.

4.2 Vloer- en muurbekleding

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

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

Bij plaatsing van laminaat 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.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloerbekleding tussen de 20/20 cm en 45/45 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatronen e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. 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 (**particuliere handelswaarde, exclusief BTW**):

Tegelvloeren

- Inkomhal, keuken en woonkamer, toilet, badkamer, berging en nachthal

Vloer: **25 Euro/m²**

Plinten: **7 Euro/lm**

Voor afwijkende materialen, uitvoeringsmethoden en/of afmetingen kan eventueel een prijsofferte gevraagd worden bij onderstaande leverancier.

Tussendorpels

Onder alle binnendeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is, wordt een stofdorpel voorzien. Deze zijn standaard als volgt voorzien:

- Overgang 2 verschillende tegelsoorten: natuurstenen dorpel
- Andere overgangen (bijv. tapijt/tegel of laminaat/tegel): aluminiumprofiel

Wandtegels :

- Badkamer: **25 Euro/m²**

Deze wandtegels zijn voorzien op de wanden, aangrenzend aan de badranden. De opstaande randen van de baden worden steeds uitbekleed. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan; een plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst. Er wordt 10m² voorzien.

- Toilet: niet voorzien

- Keuken: niet voorzien

De plaatsing van de wandtegels, die inbegrepen is in de aankoop van het appartement hebben afmetingen die groter zijn dan 15 x 15cm en kleiner dan 35 x 35cm. Voor afwijkende materialen, uitvoeringsmethoden en/of afmetingen, decoratieve elementen (friezen, mozaïek,...), e.d. kan eventueel een prijsofferte gevraagd worden bij onderstaande leverancier.

Laminaat

- Slaapkamers:

Vloer: **20 Euro/m²**

Plint: **5 Euro/lm**

Raamtabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet in natuursteen. Alle zichtbare vlakken worden afgewerkt.

Leverancier: **IC Vloeren voor het leven, Genkersteenweg 69 te 3500 Hasselt.**

Tel: 011/23.27.37. Enkel op afspraak. Contactpersoon: Sophie Swerts.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

4.3 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de grondplannen van de architect.

Het budget dat voor de binnendeuren voorzien werd, is € 199,5 / stuk exclusief btw. In deze prijs is inbegrepen: de deur (volle tubespaan), de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.
Leverancier: GEBA Interieur, Schurhovenveld 2320 te 3800 Sint-Truiden. Tel: 011/69.17.43.
Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

Sluitwerk

Veiligheidscilinders zijn voorzien voor de inkomdeuren van elk appartement. De deurkrukken van de inkomdeuren zijn in geborsteld roestvrij staal. Het geheel wordt afgedekt met een individuele kruk- en cilinderrozet.

4.4 Keuken

Er wordt standaard geen keuken voorzien.

Standaard worden er technieken (elektriciteit en water) voorzien voor de keukentoestellen (zie 4.5 en 4.6). Voor de juiste plaatsing hiervan dient tijdig, en op vraag van de klantenbegeleiding, een technische tekening bezorgd te worden van de gewenste keukenopstelling.

Vrijblijvend bieden wij aan de kopers een keuken aan. Het staat de koper vrij hierop al dan niet in te gaan. Hij kan ook beslissen om een keuken te plaatsen na de voorlopige oplevering.

4.5 Sanitair

Inrichting:

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf.

Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in VPE-kunststof buis en een beschermmantel. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter.

De afvoeren en valbuizen worden in PVC uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren.

Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper verrekend.

De warmwaterbereiding gebeurt via de gaswandketel van de centrale verwarming.

Afvoer condenswater van de verwarmingsketel.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van warm en koud water, uitgezonderd toilet, handenwasser en aansluitingspunt was- en vaatwasmachine.

1) Sanitaire installatie

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

Wc:	Closetpot en handwasbakje
Badkamer:	Ligbad of douche en enkele lavabo
Berging:	Wasmachine en droogkast (condensatie), gaswandketel
Keuken:	Aanrecht en vaatwasmachine

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:

Wc:	Koud water voor wc en handwasbakje
Badkamer:	Koud en warm water voor ligbad of douche en enkele lavabo
Berging:	Koud water voor C.V. en wasmachine
Keuken:	Koud en warm water voor aanrecht, koud water voor de vaatwasmachine

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 2 maanden voor het verwachte uitvoeringstijdstip (volgens opgave klantenbegeleiding) van de betrokken werken, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

2) Sanitaire toestellen badkamer en toilet

Al de apparaten zijn in het wit. Het badkamergeheel is te bezichtigen in de toonzaal van hierna vernoemde firma. Volgende toestellen zijn inbegrepen, inclusief de plaatsing ervan:

a. Badkamer:

*Bad 170 x 75cm, acryl met potenstel en badmengkraan.

*1 wastafel met onderbouwmeubel (2 deuren) en tablet 'MAX' 70cm. Spiegelkast (2 deuren) 70cm met lamp. Eengreepsmengkraan.

b. Toilet:

* Staand toilet met duospoelbak, wc-zitting met inox scharnieren. papierhouder met deksel, chroom.

* Handwasbakje met koudwaterkraan. gastendoekhouder. Spiegel (40 x 30cm) met spiegelklemmen.

Er wordt verwezen naar **offerte JFTAC 95688/01**.

Particuliere handelswaarde exclusief btw: 1650,00 euro.

Leverancier: **Van Marcke nv, Genkersteenweg 280 te 3500 Hasselt**. Tel: 011/ 85.95.31.

Contactpersoon Rita Cretens (op vrijdag afwezig). Enkel op afspraak.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Opmerking: Wijzigingen van toestellen die andere montagevoorschriften vereisen, kunnen meerwerken veroorzaken. Enkele voorbeelden kunnen zijn: installatie van een stoomdouche, installatie en afkasting van een hangtoilet indien dit niet voorzien was, plaatsing accessoires, ed... Deze zullen verrekend worden aan de koper.

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 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 eveneens 2 maanden op voorhand van aanvang van de kapwerken (volgens opgave klantenbegeleiding) 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 teller, die zich in het tellerlokaal bevindt. De individuele verdeelborden met automatische zekeringen en differentieelschakelaars van de privatieve leidingen bevinden zich in de 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. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. berging en kelder zullen ze zichtbaar zijn.

Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof en van een modern design – crèmekleurig of wit, type Niko of gelijkwaardig. De installatie is zonder inbegrip van armaturen en lampen, uitgezonderd terras.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan:

Woonkamer:

- 2 lichtpunten aan plafond met elk 1 schakelaar
- 6 stopcontacten op plintheogte
- 1 aansluitpunt teledistributie op plintheogte
- 1 aansluitpunt telefoon (type Belgacom) op plintheogte
- 1 kamerthermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt voor onder hangkasten voor TI-armaturen of spots met 1 schakelaar
- 1 centraal lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten enkel voor boven werkblad met aarding
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de bakoven of microgolf
- 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

Hal:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal
- 1 deuropener (mag ook in woonkamer geplaatst worden)
- 1 stopcontact enkel op plintheogte

Toilet:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar

Berging:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 stopcontact enkel op plintheogte
- 1 stopcontact dubbel (horizontaal) voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)
- verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- verdeelpunt per appartement voor teledistributie en telefoon.
- 1 stopcontact C.V.

Badkamer:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt badkamermeubel met 1 schakelaars
- 1 stopcontact dubbel (vertikaal) met aarding

Nachthal (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 1 stopcontact enkel op plintheogte

Slaapkamers:

- 1 lichtpunt centraal aan plafond met 2 schakelaars
- 3 stopcontacten enkel op plintheogte
- 1 aansluitpunt teledistributie op plintheogte

Terras:

- 1 aansluitpunt voor een buitenarmatuur (armatuur is inbegrepen en type wordt gekozen door architect) is voorzien met schakelaar

ALGEMEEN:

Teledistributie en telefoon:

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon 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.

Bel aan toegangsdeur:

Aan de inkomdeur van het appartement/woning wordt een belknop voorzien.

4.7 Centrale Verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een condenserende gaswandketel op aardgas, geplaatst tegen de leidingenkoker in de berging. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregering. De warmwaterproductie gebeurt direct door de ketel met warmwaterbuffer. De leidingen worden uitgevoerd in sandwich kunststofleidingen(type Alpex). De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel, zonder omkasting. De berging zal voldoende verlucht worden.

Er worden voldoende radiatoren voorzien zodanig dat volgende temperaturen worden bekomen bij een buitentemperatuur van -10°C .

- woonkamer en keuken: 22 °C
- badkamer: 24 °C
- slaapkamers: 18 °C

Er zijn voor alle appartementen standaard plaatstalen radiatoren voorzien in standaard witte kleur met wandaansluitingen. Thermostatische kranen worden voorzien in de slaapkamers en de badkamer.

Er worden geen radiatoren geplaatst in toiletten, bergingen, nacht/inkomhal en gemeenschappelijke ruimten.

Decoratieve radiatoren kunnen ook geplaatst worden. Dit laatste maakt deel uit van een verrekeningsvoorstel, goed te keuren door de koper voor uitvoering en kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.

De plaats van de radiatoren is aangeduid op een plan. Indien de koper radiatoren wenst te verplaatsen of aan te passen, dienen deze wijzigingen eveneens 2 maanden op voorhand van aanvang van de kapwerken (volgens opgave klantenbegeleiding) te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

Op basis van de gevraagde wijzigingen kan er een prijsverrekening worden opgemaakt. Bij goedkeuring van deze meerwerken door de koper zal de uitvoering plaats vinden. Elke wijziging kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde installateur centrale verwarming.

Info materialen:

Ketel: condenserende gaswandketel

Standaard radiatoren: type plaatstaal (afmetingen bepaald door de installateur centrale verwarming, conform standaard afmetingen)

4.8 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 schilderklaar 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 en binnen het vooropgestelde budget per appartement/penthouse/woning.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering en aanvaarding 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 mét 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, het uitwerken van het concept en het project, alsook de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer betreffende 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 vraag 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 betreffende 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.

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 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 (klantenbegeleider) 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 bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR-polis af bestaande uit twee afdelingen waarin ook de studiefases verzekerd zijn. De eerste afdeling verzekert de schade aan het op te richten pand, de tweede afdeling verzekert de schade aan derden.

De bouwheer zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's betreffende brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz... Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis tot de voorlopige oplevering.

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

5.4 Tienjarige aansprakelijkheid

In overeenstemming met artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaatieve 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 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: zaterdag, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle rekende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende tenminste 4 uur niet kan worden gewerkt als gevolg van 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 1/20^{ste} 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 dagen 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 betalingschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

5.6 Plannen - Erelonen

Plannen:

De grote plannen hebben steeds voorrang op de kleine verkoopsplannen. De maten, zoals vermeld op deze verkoopsplannen, zijn indicatieve maten. Kleine verschillen met de werkelijke maten zijn om diverse redenen steeds mogelijk. 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 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 binnengevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- De oppervlaktes van de kokers worden niet afgetrokken.
- De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

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 taksen vallen ten laste van de kopers.

5.8 Zettingen van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw of door de overgang van verschillende materialen (wanden, vloeren, plafonds), is enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en valt anderzijds niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer, ingenieur of architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de fysische eigenschappen van het gebouw en de gebruikte materialen.

Het is mogelijk dat er bij metselwerkwallen uitzetvoegen voorzien worden (zowel horizontaal als vertikaal). Deze dienen achteraf in de afwerking door te lopen.

Tijdens de schilderwerken dient het pleisterwerk bij de overgangen tussen de verschillende materialen te worden ingesneden en afgekit ten einde barstvorming te vermijden. Het is raadzaam hieromtrent deskundig advies in te winnen. De privatieve delen worden niet geschilderd en/of behangen.

5.9 Waarborgen

In overeenstemming met 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 in overeenstemming met 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 beide partijen. Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de complete betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement en/of door werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering door derden te laten uitvoeren, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

De verkoper stelt, als erkend aannemer in de klasse D7 n° 14.970, een borg bij de Deposito-en Consignatiekas ten bedrage van 5% van de bouwprijs.

Aan al de wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt voldaan.

De aandacht van de kopers wordt er op gevestigd dat het gebouw nieuw is en dat er zich lichte algemene zettingen, door uitzetting en temperatuursverschillen, kunnen voordoen waardoor zich lichte barsten kunnen vertonen. Deze zijn inherent aan een nieuwbouw en noch de bouwheer, noch de architect of de ingenieur, noch de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld.

De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de ev.schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder-en behangwerken door de kopers.

5.10 Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject. Deze 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 (geen fijnkuis!).

5.12 Betalingen

De overeengekomen prijs zal al volgt betaald worden :

a-bij het tekenen van de verkoopsovereenkomst : een voorschot van **5 %** op de totale koopsom.

b- bij het verlijden van de akte

- de grondwaarde + registratiekosten op de grond
- de notariskosten en deelname kosten in de basisakte.
- het tot dan uitgevoerde percentage bouwwaarde verhoogd met de BTW, met aftrek van het voorschot.

c- het saldo van de bouwprijs als volgt :

- 12 % van de bouwwaarde : keldervloer gestort
- 12 % van de bouwwaarde : dek boven kelder gestort
- 12 % van de bouwwaarde : dek boven gelijkvloers gestort
- 12 % van de bouwwaarde : dek boven verdiep 1 gestort
- 12 % van de bouwwaarde : dek boven verdiep 2 gestort
- 36 % van de bouwwaarde in de afwerkingsfase (te verdelen in 3 schijven van 12 % naargelang de fase van afwerking)
- 4 % + afrekening van eventuele min-en meerwerken van de bouwwaarde bij voorlopige oplevering en voor ingebruikname

De notariële akte zal verleden worden voor **notaris Marc Jansen te Kermt, Hasselt** eventueel met tussenkomst van een tweede notaris gekozen door de kopers, wetende dat de aanduiding van een tweede notaris geen verhoging van de kosten met zich meebrengt.

5.13 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 privaat gedeelte.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- Aansluitingen van water, gas, elektriciteit, telefoon en T.V.
- Schilderwerken binnen het appartement/woning.
- Optionele aanbiedingen bij de leveranciers, vermeld in dit lastenboek.
- Meubilair aangeduid op de plannen ter informatie.
- Er zijn standaard geen vliegenramen of- deuren voorzien. Deze kunnen aangevraagd worden waarna een verrekeningsvoorstel zal opgemaakt worden aan de koper.
- Verlichtingstoestellen in het appartement.

De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in ter zake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden apart verrekend.

5.14 Aanvang van de werken en uitvoeringstermijn.

De werken werden aangevat op **01/10/2008**

De uitvoeringstermijn van de privaatieve bouwwerken waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, en van de gemeenschappelijke delen, waardoor een normale bewoonbaarheid van de privaatieve delen wordt verzekerd, bedraagt driehonderd vijftig **(350)** werkbare dagen te rekenen van de hiervoor vermelde aanvangsdatum.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, belooft 6 maanden vanaf het verstrijken van de hierboven vermelde termijn.

Als werkdagen worden niet aangerekend, de officieel door daartoe bevoegde instanties of (bouw of weerkundige) federaties of instituten erkende dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks tot gevolg hebben dat zij het werk gedurende tenminste vier uren onmogelijk maken, de zaterdagen, de zondagen en wettelijke feestdagen; de jaarlijkse vakantiedagen en de erkende compensatiedagen.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verbintenissen van de verkoper, of waardoor hij gedwongen, wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, aanslagen en de daaraan verbonden gevolgen, stakingen en lock-out, faillissement van aannemer en/of toeleveranciers, vertraging in levering van materialen...)

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding de verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de verkoopovereenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van tenminste dertig kalenderdagen, moet aan de verkoper een voorschot op de lopende schijf worden betaald ten belope van de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

De bouwheer heeft het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgesteld, voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen.

Evenzo behoudt de bouwheer zich het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk vastgelegde termijn te vorderen, als de koper bij de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk, door de koper en de "verkoper" ondertekend geschrift vastgelegd.

Verwijlvergoedingen :

Bij vertraging in de uitvoering of levering te wijten aan de verkoper, dient deze bij wijze van schadevergoeding een bedrag per dag te betalen van **20 euro per kalenderdag**, vanaf de dag van de aangetekende ingebrekestelling. Deze schadevergoeding is niet meer verschuldigd vanaf de uitnodiging tot oplevering gericht aan de koper.

5.15 VOORWAARDEN OPGELEGD DOOR DE STAD HASSELT AAN DE KOPERS :

De koper dient aan de volgende voorwaarden te voldoen :

- 1-De kopers mogen enkel een natuurlijk persoon zijn*
- 2-De kopers dienen minstens 5 jaar in België te wonen.*
- 3-De kopers moeten meerderjarig zijn op het ogenblik van het verlijden van de akte.*
- 4-De kopers mogen noch afzonderlijk, noch samen eigenaar zijn*
 - *in volle eigendom en voor de volle 100 % van een woning*
 - *in volle eigendom en voor de volle 100 % van een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening en de huidige bestemmingsplannen.*
- 5-De kopers moeten zich verbinden om, bij de aankoop van het appartement, ook het betreffend grondaandeel aan te kopen van de grondeigenares, de Stad Hasselt..*
- 6-Het appartement moet bewoond zijn binnen de 18 (achttien) maanden na aankoop van het appartement. De kopers zijn ertoe gebonden het appartement zelf gaan te bewonen.*
- 7-De kopers mogen het appartement binnen een termijn van 15 (vijftien) jaar noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden, zowel ten bezwarende titel als om niet onder levenden, noch zonder toestemming van de gemeenteraad en kennisgeving aan de toezichhoudende overheid.*
- 8-Geheel of gedeeltelijke verhuring van het appartement is uitgesloten. Dit verbod vervalt na 15 (vijftien) jaar vanaf de ingebruikname van het appartement.*
- 9-Er is geen toestemming van de gemeenteraad vereist bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere bij beëindiging van hun huwelijks- of samenlevingscontract of bij een overdracht om niet bij overlijden.*
- 10-De gemeenteraad is bevoegd om toestemming tot doorverkoop te verlenen in bijzondere omstandigheden zoals bvb. een echtscheiding, wegens gezondheidsredenen of een ernstige wijziging in de gezinssamenstelling of werksituatie.*

Opgemaakt te Alken op 25-09-2008

Voor nv bouwbedrijf Dethier
Rob Dethier
Afg. bestuurder