

APARTEMENTEN MORTSEL PRINS LEOPOLD

I. WERKEN

1. Gewapend beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton

* alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau

* alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.

* lift- en trapkern volgens de stabiliteitsberekeningen

2. Metselwerk

Metselwerk voor *dragende* wanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen, cellenbetonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte.

3. Gevels

De nieuwe buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen, cellenbetonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte. Een geïsoleerde en verluchte spouw en gelijmd gevelmetselwerk. De toegepaste isolatie diktes zullen conform zijn aan de EPB normering.

4. Thermische isolatie

Voor de platte daken worden thermische isolatieplaten voorzien met voldoende dikte.

De toegepaste diktes zullen conform zijn aan de EPB normering.

5. Akoestische isolatie

De gemene muren tussen de appartementen worden uitgevoerd in dubbele gipsblokken met isolatie tussen zodat zij voldoen aan de geldende akoestische normen.

6. Dakwerken

7.1 Platte daken

Platte daken zijn opgebouwd met betonvloer en hellingsbeton, dampscherm, isolatie en daarop de dichtingslagen. De toegepaste isolatie diktes zullen conform zijn aan de EPB normering.

7.2 Dakafvoeren en dakgoten

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

7. Buitenschrijnwerk

7.1 Alu. buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in gelakte, thermisch onderbroken aluminium profielen (kleurkeuze volgens leidinggevende architect). Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

7.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m².

k-waarde van het glas 1,1 W/(m².K)

8. Technieken

Alle wachtleidingen voor water, gas elektriciteit, en afvoeren worden voorzien in de schachten thv de appartementen.

APPARTEMENTEN

I. AFWERKING

1. Vloeren

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van stenen vloeren opgenomen voor de badkamer, douchekamer, wc en de berging (indien aanwezig), (aanduiding verkoopplannen). Er zijn keramische tegels 30x30 cm, niet geresectificeerd en grijze voeg, voorzien met een aankoopwaarde van 25 euro incl. btw.

Op de plaats waar muurtegels voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

In de slaapkamers, woonkamer en voorkomend geval, nachthal van de appartementen wordt een budget van 25 euro incl. btw voorzien.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Voor de bepaling van de chapedikte van eventueel niet afgewerkte lokalen, wordt uitgegaan van een door de koper te plaatsen afwerking met een vloerdikte van 1,2cm.

2. Wanden en wandafwerking

Alle wanden van het appartement worden "klaar om de schilder te ontvangen" opgeleverd - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (oa zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder-of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een kleine voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

In de badkamer wordt faïence voorzien tot op volledige hoogte.

plaatsing). In de douchekamer (indien aanwezig) wordt rondom faïence 20x20 cm voorzien met een aankoopwaarde van 20 euro incl. btw, tot plafondhoogte.

In de keuken wordt faïence 20x20 cm voorzien met een aankoopwaarde van 20 euro incl. btw, tussen onder- en bovenkasten.

3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de appartementen worden voorzien van een spuitpleister of indien nodig een pleisterlaag.

Daar waar buizen voor verluchting of afvoeren allerhande zichtbaar tegen het plafond zitten wordt een gypocplafond geplaatst.

De plafonds van de ondergrondse berging zijn in zichtbeton.

4. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

De anti-inbraak inkomdeuren van de appartementen zijn massieve tubespaan deurbladen, gevat in een houten omlijsting en voorzien van een 3-puntsluiting. Deze deuren worden voorzien van een brandweerstand Rf 30'.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF omlijsting en voorzien van een aluminium kruk.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien

B. Raamtabletten binnenzijde

Aan alle ramen met borstwering worden aan de binnenzijde venstertabletten voorzien in natuursteen.

Tabletten aan terrasdeuren worden uitgevoerd in natuursteen.

5. Belinrichting / Brievenbussen / Videofonie

Een volledige videofoon installatie verbindt alle units met de inkom. Iedere unit beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.

Per unit wordt een brievenbus, met slot, voorzien in de inkom.

II. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. ELECTRICITEIT

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privative als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

B. Appartementen

Elk appartement heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

De individuele verdeelborden staan in het appartement in de keuken.

Een volledige videofooninstallatie verbonden met de inkomdeur gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

Aan de toegangsdeur van het appartement is een aparte beldrukknop voorzien. Deze geeft een verschillend geluidssignaal t.o.v. de drukknoop aan de algemene inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping.

In de privative delen worden de leidingen voor de lichtpunten voorzien, doch geen armaturen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

eerste slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten, wachtbuis TV
per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
hal appartement	1 lichtpunt, 2 bedieningen
badkamer	1 lichtpunten, 1 bediening, 2 stopcontacten
woonkamer	2 lichtpunten, 2 bedieningen, wachtbuis thermostaat, 5 stopcontacten, wachtbuis TV, wachtbuis telefoon
keuken	2 lichtpunten (1 onder de bovenkasten), 1 bediening, 2x2 stopcontacten 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser 1 stopcontact wasmachine 1 stopcontact droogkast 1 verdeelbord voor zekeringen 1 stopcontact voor stookketel
douchekamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact
terras	1 lichtarmatuur volgens keuze architect, 1 bediening naast toegangsdeur

2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

Voor de totaliteit der sanitaire toestellen, kasten en toebehoren werd een particuliere handelswaarde voor levering voorzien van 2.500 euro excl.. btw.

In de basisaankooprij van het appartement is dus begrepen:

levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas.

De individuele gasmeters worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

op de op plan aangeduide plaats wordt een gesloten condenserende gaswandketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening.

In de verschillende woonvertrekken worden plaatstalen paneelradiatoren voorzien welke gelakt zijn in gebroken wit. (de voorziene opstelling wordt meegegeven in de verkoopplannen).

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen : bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

Woonkamer / keuken	22 graden C
Slaapkamers	18 graden C
Badkamer/Douche	24 graden C
Nachthal	18 graden C

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

4. ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden. De ventilatie is mechanisch en wordt centraal geregeld (bord gemene delen).

In de appartementen wordt er voorzien:

- Voor de individuele verwarming op gas: een aanvoer van verse lucht en afvoer van verbrandingsgassen door middel van een gesloten systeem (CLV systeem).
- Verluchting van badkamer, wc en berging via mechanische verluchting. Droogkasten dienen van een condensor voorzien te zijn. Luchtaanvoer via roosters in of de openingsstand van de ramen.
- Aansluiting voor dampkap.

De dampkappen dienen door de koper gemotoriseerd aangekocht te zijn. Er worden afvoerkanalen voorzien via de schachten door het dak.

5. KEUKENINSTALLATIE

In de basisverkooprij van het appartement wordt een keuken voorzien met kastenensemble en elektrische toestellen met een handelswaarde van 4.000 excl. BTW.

Het betreft een standaardpakket van inox spoelbak en elektrische apparaten, te weten : dampkap, oven, elektrische kookplaat en koelkast.

GEMENE DELEN

I. AFWERKING GEMENE DELEN

1. Gewapend beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton

* alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau

* alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.

* lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

2. Metselwerk

Metselwerk voor dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, cellenbetonblokken of gewapend beton van minimaal 14/15 cm dikte.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve gipsblokken met glad oppervlak of gelijkwaardig.

3. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen, cellenbetonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte, een thermische isolatie en gelijkmd metselwerk volgens kleur opgegeven door de architect.

4. Thermische isolatie

De gevel wordt voorzien van thermische isolatie met voldoende dikte.

Voor de platte daken worden thermische isolatieplaten voorzien met voldoende dikte.

De toegepaste diktes zullen conform zijn aan de EPB normering.

5. Akoestische isolatie

De dekvloeren van de appartementen worden zwevend uitgevoerd op een akoestische isolatie (geëxpandeerde polyethyleen - type ethafoam) om contactgeluiden te minimaliseren.

Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

De gemene muren tussen de appartementen worden uitgevoerd in dubbele gipsblokken met isolatie tussen zodat zij voldoen aan de geldende akoestische normen.

6. Dakwerken

7.1 Platte daken

Platte daken zijn opgebouwd met betonvloer en hellingsbeton, dampscherm, isolatie en daarop de dichtingslagen. Bestaande daken worden gerenoveerd.

7.2 Dakafvoeren en dakgoten

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink.

7. Buitenschrijnwerk

7.1 Alu. buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in gelakte, thermisch onderbroken aluminium profielen (kleurkeuze volgens leidinggevende architect). Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

7.2 Beglazing

Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas. De glasdikten zullen overeenstemmen met de fabrieksnormen, toepasselijk voor winddrukken van 75 kg/m².
k-waarde van het glas 1,1 W/(m².K)

7.3 Borstweringen aan terrassen

Alle terrasleuningen aan de voorgevel worden uitgevoerd in gehard glas. De architect zal de vormgeving bepalen.

Alle terrasleuningen aan de achtergevel worden uitgevoerd in staal gelakt in een kleur bepaald door de architect. De architect zal de vormgeving bepalen.

8. Terrassen

De terrassen aan de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in architectonisch beton. Kleuren en oppervlaktestructuur worden bepaald volgens keuze architect.

9. Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over een modern lift, voor min. 6 personen, deurbreedte 80 cm conform de nieuwe Europese richtlijn.

10. Vloeren

De inkomhal op het gelijkvloers en de traphallen worden op alle verdiepingen uitgevoerd in een harde vloerafwerking met aangepaste plinten.

Aan de inkom wordt er een vloermat voorzien.

De trappen in de traphal worden bekleed met natuursteen met antislipneus.

De inrichting van de inkomhal gebeurt op advies van de architect en de materialen zijn van eerste kwaliteit, verwerkt in een harmonieus geheel.

11. Wandafwerking

De wanden van de gelijkvloerse inkomhal, de lifthal op de bovengrondse verdiepingen en de trapzaal worden uitgevlakt of bezet en geschilderd afgewerkt. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

12. Plafondafwerking

De plafonds van de liftbordessen op de bovengrondse verdiepingen en gelijkvloerse inkomhallen worden bepleisterd en geschilderd opgeleverd.

De plafonds van de ondergrondse berging(en) zijn in zichtbeton.

13. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien

B. Raamtabletten binnenzijde

Aan alle ramen met borstwering worden aan de binnenzijde venstertabletten voorzien in natuursteen of voorbehandeld mdf naar keuze leidinggevende architect.

14. Belinrichting / Brievenbussen / Videofonie

Een volledige videofoon installatie verbindt alle units met de inkom. Iedere unit beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.

Per unit wordt een brievenbus, met slot, voorzien in de inkom.

15. Schilderwerken

De muren en plafonds van het gemeenschappelijk inkomgeheel (met uitzondering van de ondergrondse verdieping), het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd.

De inkomdeuren van de units worden aan de zijde van de gang geschilderd.

De liftdeuren worden geschilderd evenals de gemeenschappelijke deuren tussen de ondergrondse garage en de gelijkvloerse hal.

De architect kiest de kleuren volgens door aannemer voor te leggen stalen.

8. Terrassen

De terrassen die aan de achtergevels van het binnengebied hangen worden uitgevoerd in architectonisch beton.

Terrassen op platte daken worden voorzien van terrastegels in blauwe hardsteen op tegeldraggers.

9. Electriciteit

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privative als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

B. Gemeenschappelijke delen

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

De drukknoppen zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend.

De zone voor de toegangsdeuren van het appartementsgebouw worden na donker verlicht door een lamp met schemerschakelaar.

De installatie van de ondergrondse verdieping wordt in opbouw geplaatst.

Volgens de geldende bepalingen wordt er noodverlichting voorzien waar nodig.

Per traphal wordt de elektriciteitsverdeling van de algemene delen aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter te weten : verlichting trapzaal, liftbordessen, inkomgeheel, lift. Voor keldergangen en parking en verlichting bergingen kelders wordt een aparte meter voorzien. Stopcontacten in de bergingen kelderverdieping zijn niet standaard voorzien.

10. Sanitaire installatie

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis.

Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

III. ALGEMEEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Voor de verkoop gelden enkel de notariële plannen, de commerciële plannen zijn slechts ter info.

2. Controle op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Architectenbureau P. Van de Kelft bvba.

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.

Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De installatie van de individuele tellers voor de nutsvoorzieningen, is ten laste van de kopers.

4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ...

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in

overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privaatieve delen. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

5. Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

7. Opleveringen

Opleveringsprognose

De uiterste datum voor oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt de eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Indien de eigenaar niet reageert op deze uitnodiging binnen de 5 werkdagen, zal het appartement éézijdig opgeleverd worden en wordt de eigenaar geacht hiermee akkoord te gaan.

De gemene delen worden opgeleverd aan de syndicus van het gebouw, dewelke door de bouwpromotor voor het eerste jaar zal worden aangesteld.

Oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer, architect en promotor. Er wordt zondig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Na oplevering en betaling van alle facturen, kan het appartement door de eigenaar betrokken worden.

8. Diverse

Eenmaal het goed opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeenschap van eigenaars; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

Het is mogelijk dat de appartementen afzonderlijk en voor de parkings worden opgeleverd.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kipstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn **niet inbegrepen** in de verkoopprijs :

BTW, registratie -en notariskosten.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

ALGEMENE BEPALINGEN

Partijen:

1.1.: Immo Mortsel: Vastgoed promotor

1.2.: Algemene aannemer. Partijen komen overeen enkel en alleen de door de promotor aan te duiden aannemer, zal bevoegd zijn voor de realisatie van het volledige project, zowel casco als afwerking.

1.3.: Architectenbureau P. Van de Kelft Vertegenwoordigd door architect Patsy Van de Kelft

1.4.: : Veiligheidscoördinator V: studiebureau Van Craen

1.5.: Ingenieursbureau: Studiebureau stabiliteit en technieken. Jacques Spaas

1.6.: EPB verslaggever: Studiebureau Van Craen

Waarborg:

De tienjarige waarborg volgens de wettelijke officiële voorschriften is van toepassing. De verjaringstermijn vangt aan op het ogenblik van de oplevering der werken.

Uitvoeringstermijn:

Oplevering:

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De oplevering van de appartementen zal plaatshebben na de volledige uitvoering van het aannemingscontract en dit binnen de 5 werkdagen na de schriftelijke uitnodiging aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement. Tijdens deze oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit document verbindt volkomen de koper.

Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

De gemene delen worden opgeleverd aan de syndicus van het gebouw, dewelke door de bouwpromotor voor het eerste jaar zal worden aangesteld.

Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de oplevering van het appartement.

In geen enkel geval kunnen de kopers schilder- of andere werken (laten) uitvoeren voor de oplevering. Indien dit toch gebeurt, beschouwt de promotor dit als een aanvaarding van het appartement. Dit geldt eveneens indien de koper voortijdig het appartement betreft.

Het proces-verbaal van oplevering wordt opgemaakt in tweevoud en door beide partijen ondertekend. Indien de koper niet aanwezig is op de voorgestelde opleveringsdatum, zal de overmaking van de sleutels of de in gebruikname gelden als oplevering.

Verkoopprijs:

In de aannemingsovereenkomst is één oriënterend gesprek met de architect voorzien.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: de verlichtingstoestellen van de appartementen, de telefooninstallaties, de zonnewering, het losstaand meubilair, de decoratiewerken en het plaatsen van de privatieve tellers voor water, aardgas en elektriciteit. De aanduidingen van de huidige beschrijving vervangen en vervolledigen de aanduidingen van de plannen.

Zijn eveneens niet in de prijs inbegrepen: aansluitingskosten voor elektriciteit, gas, water, telefoon, internet en TV distributie, alsmede registratierechten, btw en notariskosten.

Betalingschema

Wederzijdse verbintenissen van partijen:

De promotor is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de geldende wetgeving en de basisakte anderzijds.

De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden zij het dan onder alle waarborg naar rechte. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar zal geen toegang hebben tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de promotor en na afspraak. Zelfs in dit geval zal ieder bezoek gebeuren op het volledige risico van de bezoeker of de toekomstige eigenaar en zonder dat deze enig verhaal zal kunnen uitoefenen op de promotor, de architecten of de aannemer in geval van ongeval.

Wijzigingen:

De wijzigingen die aan het lastenboek, op verzoek van de koper zouden moeten worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren.

De plannen kunnen alleen gewijzigd worden in samenspraak met de architect, waarbij de architect nadien met de promotor en het studiebureau de gevraagde wijzigingen zal evalueren of deze binnen het bouwproces nog realiseerbaar zijn. Indien de promotor oordeelt dat de gewenste wijzigingen in studie kunnen genomen worden, zal de koper hiervoor een studievoorstel voorgelegd worden, omvattende de erelonen voor de architectuur en technische studie. Enkel mits schriftelijk akkoord van de klant zal de studie worden aangevangen. Na studie zal door de architect aan de koper een kostprijsberekening voorlegd worden voor de gevraagde aanpassingen. Deze kostprijsberekening omvat alle extra aannemingskosten, de erelonen van architect en studiebureau en alle eventuele bijkomende kosten voor wijzigingen aan de bouwaanvraag e.d. Alle supplementaire werken die enkel mits schriftelijk akkoord van de koper worden uitgevoerd zullen hem volledig worden aangerekend.

De promotor zijnerzijds behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan de lastenboeken, indien deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd, door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, door de architect en/of andere adviseurs nodig geacht worden. De promotor garandeert daarbij het behoud van de kwaliteit.

Deze documenten zullen voor de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal bij aanvang van deze werken een opleveringsdatum vooropgesteld worden rekening houdend met de extra tijd nodig voor de uitvoering van de supplementaire werken. Op alle voor akkoord bevestigde veranderingswerken wordt een meerkost van 20% (twintig procent) aangerekend voor de bijkomende administratiekosten. Alle wijzigingen dienen op voorhand betaald te worden alvorens te worden uitgevoerd.

Voor de oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Indien de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst uit te laten uitvoeren door de promotor en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 50% tot 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht bij de laatste betaalschijf.

De aanvang van de fase afwerking is ten vroegste voorzien aansluitend op het bereiken van de casco waarde en neemt slechts aanvang na ondertekening door de klant van de definitieve afwerkingsplannen.

Materialen:

De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige, zonder nadeel te berokkenen aan de voorziene kwaliteit.

Plannen:

De erelonen van de architect zijn enkel inbegrepen in de verkoopprijs van de basisaanneming. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en zijn cliënt, de promotor. De binnenhuisinrichting is niet begrepen in het ereloon .

De plannen die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden ter goede trouw opgemaakt door de architect en worden als basis genomen voor de gegevens voorkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties van kolommen en balken worden vastgesteld door de ingenieur. De secties van de kokers worden bepaald in functie van de technische leidingen die zij moeten bevatten. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als geoorloofde 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.