HET BOUWEN VAN 12APPARTEMENTEN MET 16 GARAGES EN 16 BERGINGEN

Opdrachtgever: **BIWEL bvba**
Adres: **Mastenlaan nr. 11**
2460 Kasterlee

Bouwplaats: **2300 TURNHOUT**
Steenweg op Oosthoven
Sectie C nr 1157H, 1162A, 1163E

Afwerkingslastenboek



BIWEL®
SALES - SOLUTIONS - SERVICES

Afwerkingslastenboek

0) ALGEMEEN

A. VEILIGHEIDSREGLEMENTERING

Er wordt een veiligheidscoördinator-ontwerp en -verwezenlijking aangesteld. De coördinator-verwezenlijking is belast met de coördinatie van de veiligheid op de werf.

B. EPB-REGELGEVING (EnergiePrestatie en Binnenklimaat)

De werken en leveringen zullen overeenkomstig de geldende eisen plaatsvinden. De aannemer(s) zullen voldoende gegevens verstrekken om de EPB-aangifte nadien te kunnen opmaken en erop toezien dat de offertes en/of facturen voldoende gegevens bevatten om de EPB-aangifte te kunnen opmaken.

Er zullen geen wijzigingen doorgevoerd worden bij de uitvoering van de werken zonder schriftelijk akkoord van de ontwerper.

1) GRONDWERKEN

Het terrein wordt eerst ontdaan van constructies, struiken en bomen welke in de bouwzone staan of liggen en volledig opgekuist. De teelaarde wordt afgegraven en ter plaatse gestapeld om later, indien mogelijk uitgespreid te worden over het terrein. De aannemer zal de bouwlijn laten aangeven door de Technische Dienst van de stad, ofwel deze lijn na het uitzetten van de werken laten controleren door de bevoegde diensten.

Daarna worden de bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen en rioleringen gegraven en het overtollige zand afgevoerd. De funderingen worden zonder uitzondering aangelegd op de vaste bouwgrond.

2) FUNDERING

De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belasting van het gebouw met de nuttige bijbelastingen

3) VOCHTISOLATIE (waterkeringslaag)

Het gebouw wordt deskundig afgeschermd tegen opstijgend grondvocht.

In de muren wordt ter hoogte van de vloerpas een laag roofing of P.E. folie geplaatst, over de volle lengte en breedte van de muur.

4) METSELWERKEN

a) Verluchte ruimte, funderingsmuren

De funderingsmuren worden gemaakt in betonblokken met hoge drukweerstand. De toegang tot de verluchte ruimte situeert zich in de meterhal.

b) Opgaand Metselwerk:

Zowel het binnenspouwblad van de buitenmuur als de binnenmuren op het gelijkvloers en de verdiepingen worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kwaliteit: poro+, hoog rendement of gewone snelbouw en daar waar nodig voorzien van betonnen draag- steunstructuur.

Er wordt extra aandacht gegeven aan de scheidingsmuren tussen de appartementen die altijd dubbel voorzien zijn, ontkoppeld van elkaar met een gevulde spouw met 3 cm minerale wol (glaswol of rotswol). Dit om contactgeluid te minimaliseren.

c) Spouwisolatie:

De spouwen zijn minimum 10cm. De spouwisolatie wordt vakkundig uitgevoerd over de volledige hoogte van het gebouw met Rockfit 431 adapt platen. De dikte van de platen bedraagt 10cm .

d) Gevelmetselwerk:

Uitgevoerd in een handvormgevelsteen, type te bepalen door de bouwheer.

Het verband is half-steens verband.

5) VOEGWERKEN

Alle zichtbare paramentmetselwerk (gevelsteen) wordt vakkundig gevoegd. De kleur wordt aangepast aan de gebruikte gevelsteen en wordt bepaald door opdrachtgever en architect.

6) SCHOUWKANALEN

De aannemer kan beschikken over de leidingenschachten op plan aangeduid. Daarbinnen mag hij naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen dienaangaande door de wet opgelegd. **De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.**

Volgende lokalen en/of toestellen worden verlucht:

- Dampkap in de keukens
- Ontluchting van de sanitaire standleidingen
- Badkamers
- Toiletten
- CV-ketel aan- en afvoer
- Verluchting van de bergingen (**Er wordt geen afvoer voorzien voor een droogtrommel; advisering om een condensatie type te gebruiken)**

7) RAAM- EN DEURDORPELS

Alle raam- en deurdorpels aan de buitenzijde van het gebouw zijn voorzien in blauwe hardsteen waarvan de zichtbare vlakken geschuurd zijn

8) IJZERWERKEN

Alle ijzeren liggers in het gebouw worden geschilderd in een laag roestwerende verf.

Gewapend beton en staal: volgens stabiliteitsstudie ingenieur.

9) DRAAGVLOEREN

De uitvoering van de draagvloeren van de privatieven is als volgt samengesteld :

Voor de overwelving van de verluchtingsruimten worden zelfdragende betonwelfsels met een ruwe onderkant gebruikt. Betonwelfels + een druklaag, uitvullingslaag, vloerisolatie van 6cm, daarop een chape van ongeveer 6cm, waarop later de vloerbekleding of tegels voorzien wordt.

Tussen de appartementen: Zelfdragende betonwelfsels met gewafelde onderzijde voorzien van een druklaag, uitvullingslaag, hierop ongeveer 4cm geluidscontactisolatie en daarop een chape van ongeveer 6cm, waarop later de vloerbekleding of tegels voorzien wordt.

10) DAKBEDEKKING

De dakwerken worden uitgevoerd door een erkend dakdichter.

1. Plat dak

De platte daken zijn bekleed met roofing of een thermisch gelaste dakdichting en voorzien van een drukvaste dakisolatie. Deze daken worden hellend uitgevoerd naar de afvoerbuizen toe.

Op het welfsel wordt volgende afwerking aangebracht: uitvullingsbeton, thermische isolatie (Rockwool taurox 14cm dikte), dakdichting.

2. Hellend dak

De hellende daken zullen uitgevoerd worden in antracietgrijze matte vlakke pannen met sluitingen, type Migeon (Vauban) van Koramic of gelijkaardig.

Dakisolatie hellend dak: rockwool delta plaat dikte 22cm of gelijkaardig.

11) REGENWATERAFVOERBUIZEN

Regenwaterafvoerbuizen zijn uitgevoerd in zink (anthra-zinc) met een aangepaste diameter, bevestigd met beugels aan de muur.

12) BUITENSCHRIJNWERK

- Ramen zijn voorzien in PVC , kleur te bepalen door de bouwheer. Alle beslag is eveneens in de kleur van de raamprofielen. Draairichtingen volgens aanduidingen op het plan.
- De buitendeur wordt uitgevoerd in hout of PVC, volledig behandeld en gelakt in Ral kleur passend bij het geheel. De inkomdeur wordt voorzien van een pomp.
- Isolerende beglazing. Alle ramen zijn voorzien van een dubbelwandige hoogrendementsbeglazing (helder glas K 1,1).
- De voegen rond het buitenschrijnwerk worden gedicht met een soepele kitvoeg. Kleur te bepalen door architect en opdrachtgever.
- EPB-regelgeving: De ramen in de woonkamers en slaapkamers worden uitgerust met een thermisch onderbroken zelfregelend klepventilatierooster, geplaatst boven de PVC ramen of in de beglazing.

13) PLEISTERWERKEN

De pleisterwerken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst voor de uitvoering van plafonneerwerken d.w.z. met de regel gerecht en in lood, hoeken loodrecht en haaks. Dit alles door erkend bezetter. Het schilderklaar maken, zoals o.a. plamuren en uitvlakken van de muren en de plafonds, is niet voorzien.

De muren worden bezet met éénlagige bezetting.

De plafonds worden bezet met een éénlagige bezetting.

De houten roosteringen en schuine plafonds onder de daken worden uitgevoerd in een gyproc bekleding of Stucanet.

Aanbeveling

Wij adviseren U geen schilder- of behangwerken uit te voeren tot 8 maanden na de voorlopige oplevering, zodat het vocht goed uit het gebouw kan trekken. Hieromtrent worden opdrachtgever en architect ontslagen van elke verantwoordelijkheid m.b.t. verf of wanddecoratie die o.w.v. bouwvocht nog aanwezig in het gebouw zou reageren op dit bouwvocht.

14) BETEGELING

Omvat het lijmen en het opvoegen van alle voorziene betegeling (tot formaat 50*50) en plinten; de plaatsingskosten zijn inbegrepen voor een standard uitvoering.

- Slaapkamers:	tegelvloeren met een handelswaarde van € 22/m² excl. BTW
- Living, hal, keuken, gang:	tegelvloeren met een handelswaarde van € 27/m² excl. BTW
- Badkamer, toilet,berging:	tegelvloeren met een handelswaarde van € 22/m² excl. BTW

Er wordt een meerprijs gerekend bij volgende vloeren:

- indien formaat groter dan 50*50 : 10,- €/m² (dubbele verlijming)
- gerectificeerde keramische vloertegel : 5,- €/m²
- natuursteen in grijze bedding : 15,- €/m²
- natuursteen in witte bedding : 20,- €/m²
- indien een speciaal legpatroon gekozen wordt zal er vooraf een meerprijs berekend worden in functie van het legpatroon
- laminaat : 10,- €/m²
- parket : 20,- €/m²

Bij de tegelvloer wordt een bijpassende plint geleverd met een handelswaarde van € 5/lopende meter. De tegels worden voorzien over de volledige vloeroppervlakte waarop de plinten tegen de opgaande muren worden geplaatst. Er worden geen plinten geplaatst waar muurtegels voorzien zijn.

15) WANDBETEGELING

Omvat het plaatsen, lijmen en het opvoegen van de wandbetegeling.(keramische tegels); de plaatsingskosten zijn inbegrepen. Indien gekozen wordt voor een speciaal legpatroon, sierstrips of listels zal een meerprijs verrekend worden voor het plaatsen of leggen van deze wandbetegeling (10,-/lopende meter). De listels of sierstrips zullen eveneens apart aangerekend worden.

Indien geopteerd wordt voor natuurstenen wandbetegeling of glas mozaïken, zal een meerprijs aangerekend worden op de reeds voorziene plaatsingskosten. Deze zal eerst voorgelegd worden aan de client.

- Badkamer: Er is een wandbetegeling voorzien op alle muren geplaatst tot op volle hoogte met particuliere handelswaarde van € 22/m² excl. BTW.
- Toilet: Er is geen wandbetegeling voorzien .
- Keuken: Tussen werkblad en bovenhangende kasten, zijn er wandtegels voorzien voor een maximum oppervlake van 2,5m², met een particuliere handelswaarde van € 22/m² excl BTW.

16) RAAMTABLETTEN

Aan de binnenzijde van de ramen zijn venstertabletten voorzien in een natuursteen te kiezen door client/koper voor een maximum particuliere handelswaarde van € 130/ m².

17) DEURDORPELS

Binnen worden er geen deurdorpels voorzien.

Daar waar een overgang is van 2 verschillende materialen in het appartement wordt deze afgewerkt met een metalen sierstrip. Bij dezelfde vloeren wordt doorgetegeld.

18) TERRASSEN

De vloeren van terrassen op platte daken van het gebouw worden als volgt samengesteld: Welfsels, druklaag met bewapening, uitvullingslaag, isolatie en roofing. Daarop worden vorstvrije tegels van 40 x 40 x3 cm geplaatst op noppen of gelijkwaardig, kleur antraciet grijs-zwart gesinteld.

Voor wat betreft de verdiepingen is er een gelakte stalen buisleuningconstructie voorzien, zoals aangeduid op het plan.

19) BINNENSCHRIJNWERK

1) binnendeuren

De Binnendeuren zijn voorgeplamuurde vlakke schilderdeuren, klaar om te schilderen. Voorzien van slot met baardsleutel, aluminium deurkruk volgens staal en sleutelplaten te bepalen door de opdrachtgever en architect en 3 aluminium scharnieren. De deuromkasting wordt gemaakt uit multiplex, MDF of dennenhout om te schilderen.

Per binnendeur is een budget voorzien van € 200 excl BTW geleverd en geplaatst.

EPB-wetgeving: Op de aangeduide plaatsen wordt een doorstroomopening voorzien in de binnendeuren om een gezond binnenklimaat te garanderen. Deze doorstroomopeningen kunnen bestaan uit een verluchtingsrooster of een niet-afsluitbare spleet onderaan de binnendeur.

2) Inkomdeur privatieven

De inkomdeuren van de privatieven zijn brandvertragende deuren met een RF waarde van ½ uur. De zijde van de traphal wordt geschilderd door de bouwheer, het schilderen van de privé-zijde is voor rekening van de koper. De deuromkasting wordt gemaakt uit meranti hout of multiplex klaar om te schilderen.

3) Trap naar slaapkamers boven (enkel voor duplex)

De trap in de woonkamer naar het bovenliggende verdiep waar zich de slaapkamers bevinden wordt voorzien in een open beuken trap met leuning , 3 x vernist.

20) KEUKEN

Per appartement is een keukenmeubel met toestellen voorzien, geleverd en geplaatst, voor een totale particuliere handelswaarde van € 6000 excl BTW.

21) ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1) De plaatsing en de uitvoering worden volledig uitgevoerd volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De plaatsing en keuringen gebeuren door een erkend aannemer, die hiervoor een keuringsverslag aflevert.

Voor de privatieven wordt een afzonderlijk verdeelbord voorzien voor elk appartement uitgevoerd in het merk Vynckier of gelijkwaardig. Met een Fix-o-rail 150 opbouw doorzichtige of dichte deur met volgende automatische zekeringen:

- voor de verlichting 16A,
- voor de stopcontacten 20A,
- voor het kookvuur 32A (slechts indien er wordt gekozen voor een elektrische kookplaat)
- met een differentieel van 30mA en 300mA

De standaardkleur van de schakelaars en stopcontacten is voorzien in wit of beige.

De plaatsing en inplanting van de schakelaars, stopcontacten en lichtpunten in muren en plafonds wordt door de koper samen met de aannemer besproken, om ze op de meest gebruiksvriendelijke plaats uit te voeren.

2) Aantal voorziene schakelaars, lichtpunten en stopcontacten:

-**Inkomhal:**	Zie gemeenschappelijke delen
-**Woonkamer:**	- 2 lichtpunten(plafond) met 2 schakelaars
	- 6 stopcontacten
-Hal:	- 1 lichtpunt met schakelaar
-Gang:	- 2 lichtpunten 2 schakelaars
-**Keuken:**	- 1 lichtpunt(plafond) met 1 schakelaar
	- 3 stopcontacten boven het werktablet
	- 1 stopcontact koelkast
	- 1 stopcontact dampkap
	- 1 stopcontact vaatwasmachine

	- 1stopcontact oven (indien op elektriciteit)
	- 1 stopcontact kookplaat
-**Bergplaats:**	- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
	- 1 stopcontact
	- 1 stopcontact voor wasmachine en 1 stopcontact voor droogkast **(1 voorziening per appartement)**
	- 1 stopcontact voor CV-installatie **(1 voorziening per appartement)**
-**Elke slaapkamer:**	- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
	- 3 stopcontacten
-**Badkamer:**	- 1 lichtpunt (plafond) met 1 schakelaar
	- 1 stopcontact aan de lavabo
	- 1 lichtpunt (muur) ter hoogte van de lavabo
-**Toilet:**	- 1 lichtpunt(muur) met 1 schakelaar
-**Terras:**	- 1 lichtpunt(muur) en 1 schakelaar per terras

De cliënt/koper mag in de mate van het mogelijke de plaats van de lichtpunten, stopcontacten en schakelaars zelf bepalen.

3) In elk appartement is 1 videofoonscherm binnenpost voorzien geplaatst naast de inkomdeur van het appartement. Aangesloten op het gemeenschappelijk frontpaneel met camera aan de inkom van het gebouw. Kleur en model te bepalen door de opdrachtgever en architect. Tevens wordt aan de inkomdeur van elk appartement een individuele belknop met bel in de hal voorzien.

4) *TV-Distributie*: De hoofdinkom van de kabeldistributie (TV) is voorzien in de meterkast. Van daaruit vertrekt een kabel naar ieder appartement. Er is 1 televisie- aansluiting in de living voorzien. De plaats is te bepalen door de cliënt/koper. De aansluiting van de kabeldistributie gebeurt door de leverende maatschappij op kosten van de koper.

5) *Telefoon*: Er is een telefoonkabel voorzien van de algemene inkomhal van het gebouw naar de individuele appartementen. Er wordt per appartement 1 telefoonaansluitingspunt voorzien waarvan de plaats te bepalen is door de koper.

6) Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieven. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen zijn wel verlichtingsarmaturen voorzien naar keuze van de opdrachtgever en architect.

22) VERWARMING

1) Alle nodige werken met betrekking tot het leveren en het plaatsen van het CV zijn voorzien volgens de regels van de kunst. Zij moeten voldoen aan de wettelijke normen van de toepasselijke wetgeving. De voorziene temperaturen zijn uitgerekend volgens de geldende NBN norm, zijnde, bij een eventuele buitentemperatuur van –10° C moet er een mogelijkheid zijn om temperaturen te verzekeren van in de living 22°, keuken 20°, slaapkamers 18° en badkamer 24°.
Elk appartement wordt individueel verwarmd via een wandgenerator op gas voor de centrale verwarming en het warm water (combi-toestel) van het merk VAILLANT, JUNKERS of gelijkwaardig.

2*) Radiatoren*: De radiatoren die voorzien zijn, zijn open paneelradiatoren met afkasting en vervaardigd uit hoogwaardig koudgewalst plaatstaal. De speciaal voorbehandelde plaat heeft een grondlaag verkregen door een kataforetisch elekrisch onderdompelingsproces en wordt gemoffeld. Aansluitend is er een hoogwaardige kunststoflaag aangebracht en nog eens gemoffeld. Dit lakproces biedt een uitstekende weerstand tegen krassen en stoten.
De radiatoren zullen naargelang de warmtebehoeften uitgevoerd met één, twee of drie elementen. Het aantal radiatoren wordt bepaald door het type appartement. De koper mag, in de mate van het mogelijke, de plaats van de radiatoren aanduiden. De afmetingen zullen in elk geval voldoende moeten zijn om radiatoren te plaatsen die de voorziene temperaturen waarborgen. Er is geen radiator voorzien in de hal, gang (indien aanwezig) en toilet.

3) *Kraanwerk*: Alle radiatoren worden voorzien van thermostatische kranen. Aangezien de Klokthermostaat in de woonkamer annex keuken wordt geplaatst zullen in deze ruimtes gewone kranen gebruikt worden. Deze kranen zijn dubbel afsluitbaar zodat, indien er een radiator afgekoppeld moet worden, de volledige installatie kan blijven werken.

4)*Thermostaat* : Regeling van de temperatuur geschiedt door een klokthermostaat dewelke in de woonkamer wordt geplaatst.

5) *Verwarmingsleidingen:* Koperen WICU systeem of gelijkwaardig. Deze leidingen worden zonder koppelingen volgens het éénpijpsprincipe in de chape gelegd, zodat alle muren vrij van leidingen blijven.

6) *Warm water* : Het warm water wordt geleverd door de wandgasgenerator welke voorzien is met een doorstroomsysteem. Het warm water wordt gebracht via de nodige geïsoleerde warmwater leidingen tot in de keuken en in de badkamer.

23) SANITAIRE INSTALLATIE

Afhankelijk van de waterleverende maatschappij worden verschillende individuele meters geplaatst in de gemeenschappelijke tellerkast volgens aanduiding op het bouwplan. De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.
1) *Aan- en afvoeren:*

- Toilet (indien apart):	- 1 aansluiting koudwater toilet
	- 1 afvoer toilet
	- 1 aansluiting koudwater lavabo
	- 1 afvoer lavabo
- **Keuken:**	- 1 aansluiting koudwater spoeltafel
	- 1 aansluiting warmwater spoeltafel
	- 1 aansluiting koudwater vaatwasser
	- 1 afvoer vaatwasser
	- 1 afvoer spoelbak
- Badkamer:	- 1 aanvoer koudwater bad of douche
	- 1 aanvoer warmwater bad of douche
	- 1 afvoer bad of douche
	- 1 aansluiting koudwater lavabo
	- 1 aansluitingen warmwater lavabo
	- 1 afvoer lavabo
	Indien toilet in badkamer:
	- 1 afvoer toilet
	- 1 aansluiting koudwater toilet
- Berging:	- 1 aansluiting koudwater voor CV
	- 1 aansluiting koudwater wasmachine
	- 1 afvoer wasmachine

2) *Toestellen:*

Volgende toestellen zijn voorzien met een budget van € 2500 excl BTW per appartement (=particuliere handelwaarde) voor de inrichting van :

- Badkamer:	- 1 ligbad en/of 1 douche
	- 1 ééngreepsmengkraan bad/douche (chroom)
	- 1 lavabo
	- 1 ééngreepsmengkraan (chroom)
	- lavabomeubel
- Toilet:	- 1 wc monobloc onderstel met onder- of achteruitgang
	- 1 jachtbak standaard
	- 1 wc zitting
	- 1 lavabo
	- 1 kraantje

24) SCHILDERWERKEN

Er worden geen schilderwerken voorzien in de privatieve gedeelten van het gebouw, noch schilderklaar maken van muren en plafonds.
De deuren (langs halzijde) en muren van de gemeenschappelijke trap hal wordt door de opdrachtgever geschilderd ten laatste nadat alle appartementen bewoond zijn.

25) RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet worden uitgevoerd conform de voorschriften van de plaatselijke gemeente of stad.

26) TOEGANGSPAD NAAR DE VOORDEUR

Het gemeenschappelijke toegangspad naar de inkomhal van het gebouw zal worden voorzien in betonklinkers. De zijkanten worden afgewerkt in grijze boordstenen van 20/6cm. Verlichting langs het toegangspad wordt voorzien met schemerschakelaar.

27) TUIN

De tuin vooraan en achteraan de gelijkvloerse appartementen zijn privé en zullen ontdaan worden van bouwpuin en worden vlak genivelleerd.
Beplanting en tuinafsluitingen zijn niet voorzien en alzo ten laste van koper.
Achter de carports en parkeerplaatsen blijft nog een stuk tuin braak liggen. Deze tuin blijft eigendom van BIWEL.

28) NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, riolering, TV-FMdistributie en telefoon) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de opdrachtgever voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogendheden van de lokale maatschappijen. 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.

29) BUITENKRAANTJE

Er wordt een regenwaterciterne met filtersysteem geplaatst achteraan het gebouw.

Er wordt een buitenkraantje voor gemeenschappelijk gebruik geplaatst tegen de rechter zijgevel van het appartementsgebouw. Dit buitenkraantje zal aangesloten worden op de regenwaterput.
Appartementen 1 en 2 krijgen een eigen kraantje aangesloten op leidingwater.

30) ERELONEN

De erelonen van de architect en de ingenieur, veiligheidscoordinator zijn in de verkoopprijs begrepen, indien de koper echter zou overgaan tot belangrijke wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon worden gevraagd. Echter alleen na schriftelijk akkoord van de wijzigingen door de koper.

31) WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (d.w.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/opdrachtgever/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen van de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw (zoals voorzetrolluiken) en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper slechts 80% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal verrekend worden met de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de opdrachtgever uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de opdrachtgever en architect, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De opdrachtgever en architect worden in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie van de kopers voor wat betreft zijn werk.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Het is mogelijk dat bepaalde wijzigingen geweigerd worden door de opdrachtgever en architect. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de opdrachtgever, architect en de hoofdaannemer of de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

31) GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De trappen bestaan uit een betonnen constructie, bekleed met een keramische vloer waarvan kleur en type te bepalen is door de architect en opdrachtgever.
In alle gemeenschappelijke gangen is er eveneens een tegelvloer voorzien aangepast aan de trapbekleding.
De algemene inkomdeur is volgens ontwerp.
De gemeenschappelijke inkomhal heeft 1 of 2 lichtpunten met armatuur per verdieping.
De hal, de gang en de trapzaal van de gemeenschappelijke delen, worden geschilderd opgeleverd, kleur te bepalen door de opdrachtgever en architect. Deze werken worden uitgevoerd binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering van het gebouw.
In de traphal is een lift voorzien, model en kleur is door de bouwheer te bepalen.
Er worden telkens zoveel brievenbussen geïnstalleerd in verhouding tot het aantal appartementen. Het belsysteem met camera wordt geïnstalleerd naast de voordeur.

In de meterkasten worden de metertellers van gas, water en elektriciteit voorzien, deze zijn individueel voor de privatieve appartementen.
De verlichting in de gang wordt voorzien van een minuterie. Op elk verdiep is er 1 schakelaar en 1 of 2 lichtarmaturen voorzien naargelang de verdieping. Het type armaturen en de kleur worden bepaald door de opdrachtgever en architect.
Er worden per appartement 2 sleutels geleverd van de algemene inkomdeur.
De opdrachtgever draagt er zorg voor dat de totaliteit van de gemeenschappelijke delen een uniform stijlvol geheel vormt.

32) AANVULLINGEN

De cliënt/koper zorgt ervoor dat hij alle materialen tijdig kiest bij de desbetreffende leverancier.
Dit lastenboek vermeldt alle werken die nodig zijn om de normale bewoonbaarheid van het bovenvermelde appartement te verzekeren (buiten binnenschilderwerken) voor de prijs die in het contract is vermeld.
De plannen van het appartement welke aan de koper overhandingd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. 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 op basis van de voorgelegde opmetingsplannen. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één 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 akkoord van de kopers.
In dit lastenboek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek of de verkoopovereenkomst genoteerd en door de verkoper ondertekend.

Dit bestek bevat 12 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst en zal steeds als bijlage eraan vasthangen. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.
Dit document wordt in 2 exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben genomen van hetgeen in dit lastenboek is vermeld. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend. Het lastenboek bestaat uit 13 pagina’s, alle genummerd en geparafeerd door de cliënt.
Datum ondertekening:

(schrijven “gelezen en goedgekeurd voor uitvoering”)

Voor Akkoord **Voor Akkoord**
Handtekening Koper Handtekening Verkoper