

DE HEERLYCKHEID BOCHOLT BASISLASTENBOEK



Aannemer-promotor



Algemene Onderneming Driesen nv
Stuifzandstraat 36
3900 Overpelt
Tel.: 011/64.10.72
E-mail: info@bouwbedrijf-driesen.be

Architect

segersmoermans bvba
architecten

Segers & Moermans bvba
Groenstraat 81
3730 Hoeselt

Studiebureel stabiliteit

V2S
STABILITEIT

V2S
Rootenstraat 19
3600 Genk

Inhoud

Voorstelling van het project	4
Beschrijving van de ruwbouwwerken	6
Art. 1 – Inrichting en afsluiting van de bouwplaats / toegang tot de werf	6
Art. 2 – Afbraak	6
Art. 3 – Grondwerken	6
Art. 4a – Metselwerk en grondvesten	6
Art. 4b – Kelders / ondergrondse verdieping / parkeergarage	7
Art. 5 – Metselwerk in de hoogte	8
Art. 6 – Aflopen en rioleringen	8
Art. 7 – Gietijzer en staal	9
Art. 8 – Ramen en deuren	9
Art. 9 – Parement, architectonisch beton, gevelbekledingen	9
Art. 10 – Isolatie	10
Art. 11 – Daken	10
Art. 12 – Schouwen en leidingkanalen	11
Beschrijving van de gemeenschappelijke delen	12
Art. 1 – Trappen	12
Art. 2 – Liften	12
Art. 3 – Vloeren	12
Art. 4 – Muren	12
Art. 5 – Schilderwerken	13
Art. 6 – Brievenbussen en videofoonkast	13
Art. 7 – Schrijnwerkerij	13
Art. 8 – Bouwbeslag	13
Art. 9 – Verlichting	14
Art. 10 – Luchtbrug	14
Beschrijving van de privatieve delen (appartementen)	15
Art. 1 – Binnenmuren	15
Art. 2 – Pleisterwerken	15
Art. 3 – Vloeren	15
Art. 4 – Muurbekleding	16
Art. 5 – Venstertabletten en deurdorpels	16
Art. 6 – Binnenschrijnwerk	16
Art. 7 – Sanitair	17
Art. 8a – CV installatie	17
Art. 8b – Verluchting en ventilatie	18
Art. 9 – Elektriciteit	18
Art. 10 – Ingerichte keuken	20
Art. 11 – Schilder- en behangwerken	21
Art. 12 – Terrassen	21
Art. 13 – Algemene opmerkingen	21

Keuze van de inrichting / materialen	22
Bovengrondse parkeerplaatsen, binnenplein en wegenis	23
Administratieve voorwaarden	24
Art. 1 – Voorwerp van deze aanneming	24
Art. 2 – Keuze der materialen en uitvoeringsprocedé	24
Art. 3 – Wijzigingen	24
Art. 4 – Plaatsbeschrijving	24
Art. 5 – Oplevering	24
Art. 6 – Betalingen	25
Art. 7 – Verantwoordelijkheid	25
Art. 8 – Waarborgen / verzekeringen	26
Art. 9 – Ongevallen	26
Art. 10 – Algemeenheden	26

Voorstelling van het project

Het project “De Heerlyckheid Bocholt” ligt in het centrum van Bocholt, op de oude site van kleuterschool en lagere school de Driehoek, tussen de Kerkhofstraat, de Kloosterstraat en de Brugstraat. Het project bestaat uit 6 residenties die de combinatie maken tussen de functies wonen, handel en diensten, ingebed in een geheel met aandacht voor publiek domein (pleinfuncties) en parkeergelegenheid. Met uitzondering van het oud klooster danken de residenties hun naam aan de belangrijkste families onder de Heren van Bocholt, die van de 13^e tot de 18^e eeuw resideerden op de Damburg en recht spraken in de gemeente.

Blok A: Huis van Horn

Blok B: Huis van Born

Blok C: Huis de Lannoy

Blok D: Huis van Bocholtz

Blok E: Oud Klooster

Blok F: Huis Fürstenberg

Blok F bestaat uit 24 assistentiewoningen en maakt geen deel uit van dit lastenboek. Het wordt afzonderlijk opgebouwd met aangepaste materialen die passen in het project in zijn geheel. Door hun aard leunen deze assistentiewoningen meer aan bij het aanpalende woonzorgcentrum WZC De Voorzienigheid.

Alle residenties zijn onderling met elkaar verbonden via een luchtbrug op de eerste verdieping. Ook het aanpalende WZC De Voorzienigheid is via deze luchtbrug bereikbaar. Alle residenties, inclusief Huis Fürstenberg, geven hiervoor een wederzijds eeuwigdurend recht van doorgang over de eerste verdieping van hun respectievelijke blok. Kostenregeling voor het gebruik van deze erfdienstbaarheid is in detail uitgewerkt in de basisakte van het project.

Dit lastenboek is de beschrijving van de werken en materialen die voorzien zijn voor het optrekken en afwerken van de blokken A tot en met E (gebouwen, appartementen, luchtbrug, gemene delen en omgeving). De aantrekkelijke vormgeving met een op en top landelijk karakter, de indeling van de verschillende woonegelegenheden, alsook de keuze van de gebruikte materialen, staan garant voor een hoogstaande kwaliteit. De kopers krijgen een volledig afgewerkt appartement aangeboden, dat voorzien is van alle modern comfort en dat beantwoordt aan de hedendaagse normen voor EPB en toegankelijkheid.

Ter plaatse voorzien wij een verkoopkantoor in de Kerkhofstraat. Hier ontvangen wij u op afspraak en kan u een gedetailleerd beeld krijgen van een standaard afwerking. Uiteraard kan het appartement dat u aankoopt nog aangepast worden aan uw persoonlijke wensen, al dan niet binnen het standaard pakket/budget. Hiervoor doen wij beroep op onze vaste onderaannemers.

Een professionele bouwbegeleider staat ter beschikking van de kopers voor de verdere bespreking van alle details, keuzes van materialen en uitvoeringsmethodes. Na het sluiten van de verkoopovereenkomst beschikt de koper over drie overlegmomenten met deze bouwbegeleider om zijn keuzes te bespreken en vast te leggen op een aangepast plan en een lijst met meer- en/of minwerken. De aanpassingen zijn slechts definitief na ondertekening van deze documenten door de koper, waarna wijzigingen niet meer mogelijk zijn tenzij met uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de bouwpromotor/aannemer. Voor zijn beslissingstraject ontvangt de koper een planning waarop de termijnen zijn aangegeven voor de verschillende keuzes en overlegmomenten. Indien de koper meer dan drie overlegmomenten wenst met de bouwbegeleider, worden de bijkomende momenten afgerekend aan €80/uur.

Het is verboden de werf te betreden zonder toestemming van de aannemer/promotor. In samenspraak met de bouwbegeleider kan de koper maximaal drie werfbezoeken plannen. De bezoeken gebeuren steeds onder eigen verantwoordelijkheid van de bezoeker en met respect voor de veiligheidsvoorschriften op de werf.

Beschrijving van de ruwbouwwerken

Art. 1 – Inrichting en afsluiting van de bouwplaats / toegang tot de werf

De bouwplaats wordt op een ordelijke manier afgesloten van de weg, zodat ook tijdens de bouwwerken de klasse van het project onderlijnd wordt. De nodige verkeerssignalisatie zal worden aangebracht. Bovendien voorziet de bouwpromotor een werfpaneel waarop het project voorgesteld wordt.

De koper zal slechts toegang hebben tot de werf mits voorafgaandelijk akkoord van de aannemer en mits begeleiding van de aannemer of de bouwbegeleider. Dit kan maximaal drie keer, enkel op afspraak en op eigen risico van de koper, zonder verhaalbaarheid ten opzichte van de aannemer. Tijdens de werfbezoeken respecteert de bezoeker de veiligheidsvoorschriften en -aanwijzingen die hem kenbaar worden gemaakt door de aannemer en/of de bouwbegeleider (onder andere helmduch). Tijdens de weekends is de werf niet toegankelijk.

Art. 2 – Afbraak

Alle afbraakwerken, inclusief het verwijderen van het puin dat van de afbraak afkomstig is, is in de prijs inbegrepen. De afbraak gebeurt overeenkomstig de regels van de kunst, met inbegrip van alle bijhorende werken, zoals stutwerk, stofweringen, enz. Alle ondergrondse constructies worden verwijderd door de aannemer.

Art. 3 – Grondwerken

De uitgravingen gaan tot op de vaste grondlaag en worden uitgevoerd volgens het plan en de berekeningen van het studie bureau stabiliteit.

Buiten de verharde delen wordt de werf opgeleverd met een horizontale grondslag, die gelijk is aan 10 cm onder de afgewerkte vloerplank van het gelijkvloers.

Art. 4a – Metselwerk en grondvesten

Het metselwerk en de grondvesten vertrekken vanaf de vaste grondlaag op gewapende funderingen, waarvan de afmetingen overeenkomen met de voorschriften van de stabiliteitsstudie. De ondergrondse metselwerken worden uitgevoerd in zware betonblokken, waarvan de zichtbaar blijvende vlakken platvol na de hand mee opgevoegd en afgeborsteld worden. In de grondvesten, ter hoogte van het gelijkvloers, wordt een vochtisolatie aangebracht. Onder de funderingen zal

een aardingslus geplaatst worden, dienende voor de appartementen, gemene delen en handelsruimten, al of niet gescheiden van elkaar en steeds conform de wettelijke normen.

Art. 4b – Kelders / ondergrondse verdieping / parkeergarage

Blok A is uitgerust met een kruipkelder in gewapend beton, voorzien van stijgschachten voor toe- en afvoer van leidingen.

De in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage bevindt zich aan de Brugstraat. Aan de in- en uitrit wordt een verkeerslicht geïnstalleerd met een voorrangsregeling ten voordele van het inrijdend verkeer. De helling wordt uitgevoerd in geborsteld beton.

De toegang naar de kelder wordt afgesloten door een gemotoriseerde poort met afstandsbediening. De poort is van het type sectionaal- / draaiport, bekleed met volwaardig hout. De poort kan zowel met een afstandsbediening geopend worden als met een drukknop bij het buitenrijden. De poort sluit automatisch na een in te stellen tijd en via een sensor. Ze wordt uitgerust met een veiligheidssysteem zodat ze steeds handmatig bediend kan worden in geval van nood. Per parkeerplaats worden er twee afstandsbedieningen afgeleverd. Extra afstandsbedieningen kunnen verkregen worden tegen een meerprijs.

De keldervloer, zowel bij de parkeerplaatsen als in alle andere ruimtes, is van industrieel gepolierd beton in grijze kleur. De wanden en plafonds zijn in waterdicht beton en zijn glad van uitzicht. Scheidingsmuren of keldermuren zijn in prefab of in zichtmetselwerk van betonblokken, al naargelang de voorschriften van de studie van de ingenieur / architect. De belijning en de nummering van de parkeerplaatsen wordt geschilderd in witte epoxy vloerverf.

Er is een gemeenschappelijke verlichting op minuterie, in combinatie met een noodverlichting. Bij het betreden van de kelder en bij het openen van de garagepoort, zal de verlichting automatisch ontsteken en zal ze na een in te stellen tijd terug doven. In de verschillende zones worden er voldoende sensoren voorzien om elke beweging te kunnen detecteren en te vermijden dat steeds de volledige kelder verlicht moet worden.

Alle stopcontacten, schakelaars en bedrading worden uitgevoerd in opbouw en voldoen aan de vigerende normen en wetten op dit vlak. Voor de grote kelderruimtes zijn aangepaste armaturen voorzien met ledverlichting. De kelder vormt een aparte gemeenschap in het project waarvoor het verbruik en het onderhoud is uitgewerkt in de basisakte.

De nodige doorvoerbuizen en verluchtingen zijn voorzien, evenals een bufferput van circa 5000 liter met een dubbele pompinstallatie voor de opvang en afvoer van smelt-, regen- en poetswater. De noodzakelijke riolering en afvoergeulen zijn voorzien volgens de studie van de architect.

De private kelders kunnen gebruikt worden voor het stallen van een of meerdere fietsen. Ze zijn voorzien van een verluchting, een lichtpunt met schakelaar en een dubbel stopcontact. Het verbruik gaat over de individuele tellers van het bijhorende appartement, zodat bijvoorbeeld elektrische fietsen in de kelder opgeladen kunnen worden via het privaatief stopcontact.

Zowel de private als de gemene kelders zijn uitgerust met een houten deurkozijn met schilderdeur in spaan Tubegone. De deuren zijn geplaatst met een verluchtingsspleet van circa 1,5 cm en kunnen afgesloten worden met een cilinderslot, dat deel uitmaakt van het sleutelplan van het geheel (zie binnenschrijnwerk privatieve delen).

De gemene deur naar het compartiment met privé-kelders, alsook de deuren aan de ondergrondse technische lokalen en aan de privé-kelders die rechtstreeks uitgeven op de grote kelder, zijn van het type RF30' (brandweerstand van 30 minuten). De nodige blustoestellen en haspels worden voorzien overeenkomstig het advies van de brandweer.

Art. 5 – Metselwerk in de hoogte

Al het binnenmetselwerk van de dragende muren wordt uitgevoerd in akoestisch verbeterde grootelement silicaatblokken. De blokken worden handmatig en met speciale lijm op elkaar geplaatst, wat resulteert in een degelijke constructie met een zeer goede geluidsisolatie. Het gebruik van deze kalkzandsteen bevordert niet enkel de akoestische isolatie, maar komt eveneens de thermische isolatie en uiteindelijk ook de totale energieprestatie van het appartementsgebouw ten goede. De muren zijn volkomen verticaal, waterpas en recht.

De algemene structuur en stabiliteitsopvatting van het gebouw is conform de bijzondere studie van een bevoegd ingenieursbureau of overeenkomstig een studie opgesteld door de aannemer zelf, die hiervoor de verantwoordelijkheid draagt. De structuur is een gemengde structuur met constructie-elementen in gewapend beton, metalen profielen en dragend metselwerk. De vloerdekken worden uitgevoerd in breedvloerplaten met gladde onderzijde, geplaatst met een druklaag in beton en voorzien van de nodige wapeningen in functie van de overspanningen, de nuttige belastingen en een maximale doorbuiging van 1/800 van de overspanning.

Art. 6 – Aflopen en rioleringen

De uitvoering van aflopen en rioleringen gebeurt in overeenstemming met de plaatselijke of bestaande reglementen van de gemeentelijke dienst voor rioleringen en omvat alle bezink- en toezichtputten, de opvang van regenwater, openingen naar en aansluitingen met de straatriolering. Het geheel wordt uitgevoerd in PVC-buizen. In Bocholt wordt de aansluiting op het rioleringsnet geregeld door INFRAX.

Art. 7 – Gietijzer en staal

Al het ijzerwerk voor het volledig afwerken van het gebouw wordt voorzien: ankers, winkelhaken, poutrellen / balken, ijzerwerken voor het vasthechten van de schrijnwerkerij, enz. Al het zichtbare ijzerwerk is roestvrij behandeld. Waar nodig zijn de poutrellen RF 30' behandeld.

Art. 8 – Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in hoogwaardig hout, voorgelakt met hoogwaardige verf in de fabriek. De ramen zijn van het merk Profel, uitgevoerd in Afrormosia hout en met een retrolook (volgens staal). De kleuren kunnen variëren naargelang de architectuur: zwart, houtkleur, beige of groen. Eventuele raamluiken (zie plannen) zijn uitgevoerd in geschilderd hout. Waar nodig wordt veiligheidsglas geplaatst en in de buitengevels is zonwerend glas voorzien. De draairichting van ramen en eventuele schuiframen wordt op de plannen aangegeven. De ramen worden omkaderd in blauwe steen, eik of geschilderd hout, al naargelang de architectuur. Alle raam- en deurdorpels worden in arduin eerste keus uitgevoerd.

Tussen de inkomdeur en de lift bevindt zich een sasdeur, voorzien van een elektrisch slot met veiligheidsklavier.

Art. 9 – Parement, architectonisch beton, gevelbekledingen

Het parementmetselwerk wordt in horizontale lagen en in wildverband uitgevoerd. De keuze van de gevelsteen en gevelbekleding valt onder de verantwoordelijkheid van de architect en de aannemer-promotor en varieert naargelang de architecturale vereisten tussen verouderde gevelstenen (nieuwe productie) en bekleding in blauwe hardsteen.

Het metselwerk wordt verankerd aan het binnenmetselwerk door gegalvaniseerde spouwhaken, die horizontaal en verticaal om de 60 cm voorzien worden. Eventueel architectonisch beton of elementen in natuursteen worden verankerd in de constructie met ankers in hoeveelheden en diktes voorgeschreven door de fabrikant. Voor nadere specificaties wordt naar het plan verwezen, waar de combinatie van gevelsteen met de andere gevelelementen is weergegeven. Ook gevelpanelen in hout maken deel uit van de constructie. Deze worden volledig volgens de regels van de kunst geplaatst, met voldoende isolatie. De keuze gebeurt door de architect en de aannemer-promotor.

De afdekstenen van scheidingsmuren en terrassen worden uitgevoerd in blauwe steen. De eventuele gevelplinten, afboordingen, terrassen, omkadering van ramen, lateien en raam- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe steen, hout of kunststof, alsook de gevelelementen in de voor-, achter- en zijgevel. Plinten worden

deels ook uitgemetseld in rollagen of uitgevoerd in architectonisch beton. Alle afwerkingen gebeuren volgens de architecturale vereisten zoals weergegeven op de plannen en in het algemene concept van de site.

De voegwerken worden uitgevoerd in verschillende kleuren naargelang de architectuur, ook hier volgens de keuze van de architect en de aannemer-promotor.

Art. 10 – Isolatie

Isolatie / dichting tegen opstijgend vocht

In alle opgaande muren, zowel binnen- als buitenmuren van het gelijkvloers en over de volledige muurdikte, is er een vocht-dichting voorzien in kunststoffolie. De vocht-dichting wordt gelegd met voldoende overlapping.

Akoestische en thermische isolatie

- ❖ In de buitengevelspouwen wordt PUR (dikte 12 cm) geplaatst met luchtsouw tegen de buitenste halve steen.
- ❖ In de scheidingsmuren tussen appartementen wordt rotswol (dikte 5 cm) geplaatst.
- ❖ Platte daken zijn voorzien van een uitvullaag op basis van cement en isolatieplaten uit Rockwool Caproxx Energy dikte 14 cm en isolatieplaten uit Rockwool Rhinoxx dikte 10 cm (totale isolatiedikte van 24 cm), speciaal voor platte dakconstructies.
- ❖ Hellende daken worden geïsoleerd met minerale wol (dikte 18 cm).
- ❖ De beglazing bestaat uit dubbel thermisch isolerend klaar glas, bij de appartementen voorzien van een extra dik buitenste glasblad voor akoestische isolatie.
- ❖ Na het plaatsen van alle leidingen wordt op het gelijkvloers een isolerende laag van het type PUR (dikte 10 cm) geplaatst over de volledige oppervlakte.
- ❖ Op de verdieping is een isolerende uitvullaag in combinatie met een akoestische mat type Isolit Bi+9 voorzien (dikte circa 8 cm).

Art. 11 – Daken

De dakdichting van de platte daken bestaat uit een niet isolerende hellingsbeton met daarop de voorziene isolatie, een damp-scherm en vervolgens een afwerking met roofing SBS (hoogpolymere membranen), gekenmerkt door duurzaamheid op lange termijn.

Voor de hellende daken worden er verschillende dakdichtingsmaterialen gebruikt, zoals zwarte natuurleien, keramische tegelpannen (rood / bruin / zwart), keramische stormpannen (rood / bruin / zwart) en zink.

Het daktimmerwerk wordt uitgevoerd in metalen liggers in combinatie met houten gordingen volgens het constructieplan dat opgesteld is door de architect, in overleg

met de aannemer. Het onderdak wordt uitgevoerd in platen van vezelcement, kunststof of hout. Ook de nodige ladderhaken voor een veilige toegang worden voorzien.

Hanggoten, kastgoten, de afwerking van randen, dakverbindingen, afvoerpijpen en dergelijke zijn voorzien in houten constructie in combinatie met zink. Afvoerbuizen zijn uitgevoerd in zink met een zwart gietijzeren voetstuk (dolfijn). De dakkapellen zijn voldoende geïsoleerd, met hout uitgetimmerd en zijn ofwel afgewerkt met zink, ofwel met hout, ofwel met Eternit Sidings (kunststof). De nodige loodslabben zijn voorzien, teneinde de waterdichting te garanderen.

De terrassen worden met een aangepaste waterdichting en isolatielaag uitgevoerd. Het toegankelijke deel van de terrassen wordt afgewerkt met een zwevende dekvloer met daarop een stenen vloer naar keuze.

Art. 12 – Schouwen en leidingkanalen

De afvoer van de rookgassen afkomstig van de CV – wandketels op aardgas, gebeurt via een CLV schouwkanaal.

Alle noodzakelijke verluchtingsschouwen en/of –buizen, alsook de leidingkanalen aangegeven op plan, lopen door aparte kokers die toegankelijk zijn vanuit de gangen.

Droogkasten moeten voorzien zijn van een condensafvoer, aangesloten op de riolering.

Dampkappen van de keuken zijn van het type recirculatie met koolstoffilters.

Beschrijving van de gemeenschappelijke delen

Art. 1 – Trappen

De trappen in zicht worden uitgevoerd in beton met een bekleding in marmekorrel. Noodtrappen zijn in prefab zichtbeton uitgevoerd. Er zijn aangepaste buisleuningën voorzien in gemoffeld staal zwart gelakt, eventueel in combinatie met een houten greep, ook weer in functie van de architectuur. De muurleuningën in de gangen zijn in hout. De materiaalkeuzes worden gemaakt door architect en de aannemer-promotor.

Art. 2 – Liften

Er zijn machinekamerloze personenliften voorzien met een binnenafmeting van 2,10m x 1,10m en dit volledig conform de meest recente veiligheidsnormen. De schachtopening is aangepast aan de grootte van de lift. Dit geeft de ruimte om per stopplaats een toegangsdeur te voorzien van min. 110 cm. Het betreft een automatische schuifdeur die toegankelijk is voor personen met een beperking. Waar nodig zullen de liften uitgerust worden met een systeem dat gepersonaliseerde toegang mogelijk maakt, bijvoorbeeld met sleutelcontact of klavier. Alle cabinewanden zijn afgewerkt in behandelde staalplaat. Er zijn 4 spots voorzien, alsook een spiegel en een leuning. De bediening is volledig conform de gestelde normen. Een RVS drukknoppaneel, voorzien op rolstoelhoogte met duidelijke instructies, is ingebouwd in de zijwand. Een telefoonlijn met automatisch oproepsysteem is eveneens inbegrepen. Alle kleuren worden gekozen door de architect en de aannemer-promotor. De lift wordt gekeurd door een erkend controleorganisme vooraleer ze in dienst wordt gesteld.

In blok D zijn 2 liften voorzien van een gelijkaardig type maar met een andere afmeting. De binnenmaten van de schacht worden uitgevoerd op een breedte van 1,60m en een diepte van 1,70m. In deze opening zal een zo groot mogelijke liftcabine worden geplaatst.

Art. 3 – Vloeren

De vloeren van de inkomhal worden uitgevoerd met hoogwaardige tegels en plinten (hout/steen), in combinatie met de trappen. Aan de hoofdingang wordt een vloermat geplaatst, al dan niet in een vloermatkader.

Art. 4 – Muren

De muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en achteraf gepleisterd. Er worden accenten gelegd in zichtmetselwerk en in houten beplanking . Het geheel wordt al dan niet geschilderd afgeleverd (kleurkeuze door architect en aannemer-promotor).

Art. 5 – Schilderwerken

Vlakke en schuine plafonddelen, gepleisterde muren en de onderkanten van de trappen zijn afgewerkt met de nodige lagen verfwerk van het type latexverf (kleurkeuze door architect en aannemer-promotor).

De deuren in de gemeenschappelijke ruimtes en alle private inkomdeuren zijn uitgevoerd in HPL, met een eikenhouten blokkozijn, achteraf kleurloos vernist. In de verkoopcontainer is een dergelijk deur opgesteld.

Art. 6 – Brievenbussen en videofoonkast

In het inkomzas worden brievenbussen geplaatst voor ieder appartement afzonderlijk. Ze zijn voorzien van een cilinderslot met genummerde sleutel en van een naamplaatje. De brievenbus en de kast voor de videofoon zijn aangepast aan de stijl van de inkomhal. Ieder appartement is via zijn privatieve deurbel verbonden met het videofoonoproepsysteem.

Art. 7 – Schrijnwerkerij

Alle deuren en deuromlijstingen die uitgeven op de gemeenschappelijke hallen en gangen zullen met hetzelfde materiaal en in dezelfde kwaliteit uitgevoerd worden. De deurbladen zijn uitgevoerd in hoogwaardig laminaat, het zogenaamde HPL systeem. De deuren hebben een brandweerstand van 30'. De kozijnen zijn blokkozijnen, uitgevoerd in eik.

De traphal is volledig gescheiden van de overlopen en vormt een apart geheel. De constructie en de inrichting beantwoorden aan het advies van de brandweer. Er zijn op elk niveau brandwerende deuren voorzien die de scheiding vormen tussen traphal en overloop. Alle wettelijk verplichte middelen inzake branddetectie en blusinstallaties zijn voorzien.

Art. 8 – Bouwbeslag

Het bouwbeslag omvat alle klinken en scharnieren, in wit metaal, standaardmodel (volgens aanduiding op plannen). De inkomdeur van elk appartement is voorzien van een driepuntsluiting met inbraakwerende voordeurknop. Optioneel kan een veiligheidsdeur als inkomdeur van het appartement voorzien worden. De cilinders van het gehele project zijn onderdeel van een slotenplan, met een gepatenteerd

systeem. Het slotenplan is zo geconcipieerd dat men enkel toegang heeft tot het eigen privatieve deel en tot de gemene delen waar men volgens de basisakte recht van toegang heeft. Binnen het slotenplan kunnen er enkel sleutels bijgemaakt worden op voorlegging van een sleutelcertificaat dat bij oplevering wordt overhandigd.

Art. 9 – Verlichting

Er worden aangepaste decoratieve verlichtingsarmaturen voorzien in de traphallen, de gangen en de luchtbrug (keuze door architect en aannemer-promotor).

Art. 10 – Luchtbrug

De luchtbrug wordt uitgevoerd overeenkomstig de plannen en de stabiliteitsstudie, in staalstructuur in combinatie met eikenhout. Ze is onderhoudsarm. Er zijn stalen ramen voorzien om enkele architectonische accenten te leggen. De glaspanelen worden geplaatst zonder voeg, om optimaal licht en zicht te bekomen.

Er wordt een aangepaste stenen vloer gelegd, in combinatie met de vloer in de andere gangen en in de traphallen. Er is ledverlichting voorzien op bewegingssensoren, evenals noodverlichting. Voor de verwarming zullen aangepaste toestellen geplaatst worden, steeds met een elektrische voeding. Ventilatie wordt op natuurlijke wijze gecreëerd.

Het onderhoud en het energieverbruik van de luchtbrug zal in de basisakte geregeld worden onder het hoofdstuk 'gemene delen: luchtbrug'.

Beschrijving van de private delen (appartementen)

Art. 1 – Binnenmuren

Alle binnenmuren en scheidingswanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in akoestisch verbeterde grootelement silicaatblokken. Deze blokken worden achteraf gepleisterd. De niet-dragende binnenwanden kunnen worden uitgevoerd in dubbele gipskartonwanden met isolatie en worden voorzien van de nodige verstevigingen voor het bevestigen en ophangen van allerlei toestellen of sierelementen. In de verkoopcontainer is er met dergelijke wanden gewerkt en kan dit systeem bekeken worden.

Art. 2 – Pleisterwerken

Alle stenen muren worden bepleisterd met een 1-laagse volwaardige gipsspecie. Het geheel wordt met de rijlat afgestroken en de afwerking is gepolierd. Alle buitenhoeken zijn versterkt en de ramen worden afgewerkt met standaard dagkantprofielen met verstevigingshoek. De plafonds worden eveneens afgewerkt met een volwaardige pleisterlaag. Zowel muren als plafonds zijn niet schilderklar en dienen voor de schilderwerken nog bijgewerkt en geplamuurd te worden.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de aannemer-promotor ten laste worden gelegd voor de kleine scheurtjes die zich achteraf kunnen voordoen ingevolge het zetten van de nieuwbouw. Dit is een normaal bouwproces.

Art. 3 – Vloeren

Over de gehele oppervlakte van elk appartement is een stenen vloer voorzien met een formaat van 40/40 tot 60/60 en met bijhorende stenen of houten plinten (zie model in verkoopcontainer). In de slaapkamers kan optioneel gekozen worden voor een samengestelde parket of kunststofvloer voor dezelfde prijs. De keuze van de vloer- en muurbetegeling, alsook de samengestelde parket- en kunststofvloeren, dienen gekozen te worden in de toonzaal van een door de aannemer aangeduide leverancier. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst en de voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van de gekozen vloertegel. De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement voor zover het gekozen formaat en plaatsingspatroon standaard blijven.

De voorziene aankoopwaarde voor de vloerbedekking bedraagt €35/m², voor de plinten €10/lm. Voor afwijkende maten en plaatsingspatronen zal de bouwbegeleider de koper adviseren en desgevallend een verrekening opstellen. In bijlage is een lijst van mogelijke aanpassingen bijgevoegd.

Alle vloeren, zowel stenen vloer, parket- en kunststofvloer, worden geplaatst op een cementchape (zwevende dekvloer). Op de verdiepingen wordt een akoestische vloeruitvulling over de leidingen van de technieken geplaatst. Daarop wordt een scheidingsfolie / contactgeluidisolatie geplaatst en vervolgens een chape met voldoende dikte. Aan de randen wordt een akoestische randstrook voorzien. De chape is een gewapende chape met vezels of draad, al naargelang de mogelijkheden. Indien gekozen wordt voor een laminaatvloer of parket, dient men rekening te houden met een langere droogtijd van de chape. Hierdoor is het mogelijk dat de uitvoeringstermijn wordt overschreden. Deze overschrijding geeft de koper geen recht op schadevergoeding.

Art. 4 – Muurbekleding

In de badkamer worden alle wanden betegeld op volle hoogte, eindigend met volle tegel, bij het toilet enkel de rugzijde. Eventuele schuine kanten (plafonds) worden niet betegeld. Waar de tegels aansluiten met de vloeren is er geen plint voorzien.

In de keuken zijn er tegels voorzien tussen de boven- en de onderkasten. Er kan ook gewerkt worden met een spatwand in kleur. De bouwbegeleider zal hier ten gepaste tijde op terug komen. De keuze gebeurt door de koper.

Voor de wandtegels in de badkamer en het toilet is een aankoopwaarde van €30/m² voorzien, voor de keuken van €50/m². Voor afwijkende materialen, uitvoeringsmethoden, afmetingen, decoratieve elementen (boordjes, friezen, mozaïek, enz.) en plaatsingspatronen, worden afzonderlijke prijsoffertes gemaakt.

Art. 5 – Venstertabletten en deurdorpels

De koper krijgt de keuze uit marmer of blauwe steen, dikte 2 cm, waarvan stalen ter beschikking gesteld zullen worden.

Art. 6 – Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren zijn standaard schilderdeuren, vlak paneel, in de fabriek voorgeplamuurd. De deurbladen zijn tubulair, hebben een hoogte van 211,5 cm en een dikte van 40mm en zijn voorzien van rondlopend randhout in RND. Ze worden uitgevoerd in een landelijke cottagestijl, zoals te zien in het verkoopkantoor. De omkastingen worden uitgevoerd in multiplex van 18mm dikte. Chambranten zijn in meranti om te schilderen. Alle deuren zijn voorzien van een dagslot zonder sleutel. Vrij/bezetsloten voor badkamer en toilet kunnen voorzien worden mits meerprijs, na bespreking met de bouwbegeleider.

De inkomdeuren van de appartementen zijn RF 30' en zijn uitgevoerd met een driepuntsluiting, een inbraakwerend voordeurgarnituur, een spionoog en een

akoestische valdorpel. De inkomdeur staat in een eiken blokkozijn en het deurblad is uitgevoerd in HPL. Optioneel en mits meerprijs kan een zwaardere anti-inbraakdeur voorzien worden. Dit dient wel tijdig meegedeeld te worden aan de bouwbegeleider.

Plinten in hout worden uitgevoerd in meranti. Er zijn geen gordijnbakken of -rails voorzien. Deze kunnen optioneel voorzien worden tegen een meerprijs en na bespreking met de bouwbegeleider.

Art. 7 – Sanitair

Warm en koud water is voorzien in de keuken, de badkamer en de berging. Koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in een meerlagige kunststofbuis met een isolerende ommanteling (type Alpex). Alle leidingen zijn aangesloten op collectoren in messing. De plaats van deze collectoren zal bepaald worden door de aannemer-promotor, in overleg met de ingenieur technieken. De ingewerkte leidingen zijn geïsoleerd om uitzetting toe te laten. Alle leidingen in de chape worden geplaatst zonder las of verbinding. De aflopen binnen het gebouw zijn in PE, zijn bestand tegen hoge temperaturen en worden verbonden met de rioleringen.

De volgende basistoestellen zijn voor elk appartement voorzien:

- ❖ Hangtoilet van het type systeem Viega Fix met spaarknop. Dit systeem laat toe om te allen tijde de zithoogte aan te passen.
- ❖ Wandtoilet Duravit Starck 3 zonder spoelrand.
- ❖ 1 soft sluitend Duravit Starck 3 WC-deksel met inox scharnieren.
- ❖ WC-rolhouder en WC-borstel van het merk Geesa.
- ❖ Inloepdouche met minimale drempel, afmeting 1,40m x 1,00m.
- ❖ Douchezuil Hansgrohe Croma Select S met regendouche en handdouche.
- ❖ Vaste Douchewand Open Wall, veiligheidsglas aquaclean met traverse voor bevestiging.
- ❖ Wastafelmeubel Duravit D – Code wit met 1 lavabo met eengreeps wastafelmengkraan Hansgrohe Focus coolstart.
- ❖ Aangepast onderbouw badkamermeubel, te bekijken in het verkoopkantoor. Kolomkast in optie.
- ❖ Handwasbakje in kastje met bijhorend koudwaterkraantje, handdoekdrager en spiegel.
- ❖ Uitgietskaf in de berging met mengkraan met warm en koud water.

Deze opstelling van het sanitair is te bezichtigen in het verkoopkantoor op de site en heeft een waarde van €6.670,00 excl. BTW en excl. plaatsing. Voor keuzes kan u terecht in de door de aannemer-promotor aangeduide toonzaal.

Art. 8a – CV installatie

De centrale verwarming wordt individueel per appartement voorzien via een vloerverwarmingssysteem. Alle kamers, met uitzondering van de berging, zullen met

deze vloerverwarming worden uitgerust. Het systeem wordt aangestuurd door een hoog rendement condensatiegaswandketel met elektronisch gestuurde modulatie met buitenvoeler, van het merk Vaillant. Volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C : living 22°C , keuken 22°C , hal en WC 16°C , slaapkamers 18°C en badkamer 24°C . De sturing gebeurt door middel van een programmeerbare thermostaat, die een vaste plaats heeft.

Dezelfde gaswandketel staat ook in voor de productie van warm water voor sanitair en keuken. Er is een doorstromer voorzien met voorrangregeling.

Voor de dakverdiepingen kunnen optioneel leidingen voorzien worden die de plaatsing van een warmtepomp toelaten. De keuze moet door de klant aan de bouwbegeleider bevestigd worden, die desgevallend een verrekening zal opstellen. Slechts na schriftelijke goedkeuring door de koper zal de uitvoering gebeuren.

De kosten voor de aansluiting van aardgas zijn ten laste van de koper en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

Art. 8b – Verluchting en ventilatie

De ventilatie wordt uitgevoerd volgens de EPB-studie en is van het D-type, meer bepaald een balansventilatie met warmterecuperatie doordat de afgezogen vervuilde lucht en de aangezogen verse buitenlucht elkaar via filters passeren in een ventilatiebox. Deze filters moeten op gezette tijdstippen door de bewoners gecontroleerd, zuiver gemaakt of desgevallend vervangen worden.

Art. 9 – Elektriciteit

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt. De installatie wordt uitgevoerd conform het AREI en volgens de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Eventuele wijzigingen in het elektriciteitsplan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden met de bouwbegeleiding. Eventuele verrekningen worden vooraf opgesteld en moeten voor uitvoering schriftelijk goedgekeurd worden door de koper. De uitvoeringsplanning van het project moet daarbij gerespecteerd worden.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke elektriciteitsmeter (monofasig, 32A) in het tellerlokaal elektriciteit. Elke koper ontvangt een individuele afrekening van het elektriciteitsverbruik, opgemaakt door de stroomleverancier (te kiezen door de koper).

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

Hal:

- ❖ 1 lichtpunt aan het plafond, dubbele richting, met 2 schakelaars

- ❖ 1 enkel stopcontact op plintheogte

Leefruimte:

- ❖ 1 ingebouwde videofooninstallatie met belknop aan inkomdeur, voorzien van aangepast geluid
- ❖ 2 lichtpunten met wisselschakeling aan het plafond, met 4 schakelaars
- ❖ 1 enkel stopcontacten op plintheogte aan inkomdeur
- ❖ 4 dubbele stopcontacten op plintheogte
- ❖ 1 schakelaar voor bediening terrasverlichting (voor elk terras)
- ❖ 4 UTP stopcontacten
- ❖ 1 leiding voor kamerthermostaat (voor de slimme thermostaat is een leiding niet noodzakelijk)
- ❖ 1 leiding / voeding voor oproepsysteem / intern TV kanaal (UTP + stopcontact)

Keuken:

- ❖ 1 lichtpunt enkele richting aan plafond met 1 schakelaar
- ❖ 1 lichtpunt onder hangkasten voor TL- armaturen met 1 schakelaar
- ❖ 2 dubbele stopcontacten boven werkblad
- ❖ 1 enkel stopcontact op plintheogte
- ❖ 1 stopcontact voor de koelkast
- ❖ 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
- ❖ 1 stopcontact voor de oven
- ❖ 1 aansluitpunt voor het kookfornuis
- ❖ 1 aansluitpunt voor de dampkap

Toilet:

- ❖ 1 lichtpunt / voeding enkele richting boven de handenwasser met 1 schakelaar

Berging:

- ❖ 1 lichtpunt enkele richting met 1 schakelaar
- ❖ 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype)
- ❖ 1 enkel stopcontact naar vrije keuze

Technische ruimte:

- ❖ 1 aansluitpunt / stuurkabel voor ventilatie (kan ook in de berging geplaatst worden)
- ❖ Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- ❖ Versterker / verdeler telefoonkabels
- ❖ Voeding TV COAX met versterker 1 in 4 out met connectors
- ❖ 2 stopcontacten ter hoogte van elektrisch bord
- ❖ 1 stopcontact voeding CV ketel

Badkamer:

- ❖ 3 lichtpunten enkele richting centraal aan het plafond met 1 schakelaar
- ❖ 1 lichtpunt in het badkamermeubel, enkele richting, met schakelaar en stopcontact
- ❖ 1 enkel stopcontact aan het lavabomeubel

Per slaapkamer:

- ❖ 1 lichtpunt dubbele richting met 2 schakelaars (aan bed en inkomdeur)
- ❖ 1 enkel stopcontact op plintheogte bij de inkomdeur
- ❖ 2 dubbele stopcontacten op plintheogte

- ❖ 1 TV aansluiting in elke slaapkamer
- ❖ 1 UTP aansluiting in elke slaapkamer

Nachthal:

- ❖ 1 lichtpunt, dubbele richting, met 2 schakelaars
- ❖ 1 enkel stopcontact op plinthoogte bij de inkomdeur
- ❖ Autonome optische rookmelder

Terrassen appartementen:

- ❖ Dubbelpolige schakelaar met 1 lichtpunt
- ❖ 1 enkel stopcontact aan de schakelaar

Fornuisuitschakeling wordt standaard voorzien. Tegen een meerprijs kunnen dimmers op de verlichting geplaatst worden. Eveneens tegen een meerprijs kunnen in alle kamers nooddrukknoppen voorzien worden.

Telefonie en telefoon:

Per appartement worden een data kabel U/UTP-kabel cat 5e en een coaxkabel voorzien tot aan de multimediakast in de berging / technische ruimte. De diverse aansluitpunten in het appartement worden eveneens tot in de multimediakast gebracht. De koper staat zelf in voor de plaatsing van de diverse modules (in functie van de provider).

Zonnepanelen:

Om te voldoen aan de E-peil normen en in het kader van de verplichting om voor elke woning een alternatieve energiebron te voorzien, zullen per appartement op het dak – naargelang de mogelijkheden – een correct berekend aantal voltaïsche zonnepanelen worden geplaatst. Elk appartement zal vervolgens beschikken over een aangepaste omvormer, die toelaat de geproduceerde elektriciteit ofwel zelf te verbruiken, ofwel terug te geven aan net. Hiervoor zullen de EPB-studie en de studie elektrotechnieken bepalend zijn.

Al het materiaal dat deel uitmaakt van de elektrische installatie zal het kwaliteitsmerk CEBEC dragen. De volledige installatie zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme.

De kosten van de aansluiting van de appartementen op het net, zijn ten laste van de koper en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

Art. 10 – Ingerichte keuken

Volgens aanduidingen op de bouwplannen wordt er hedendaagse keukenmeubilering geplaatst in gemelamineerde houtspaanderplaten met hoge dichtheid en met een krasvrij werkblad van 4cm dikte. De rug van de kasten is in hardboard. De keuken omvat een inbouw gootsteen in roestvrij staal en een dampkap van 90cm. Ook het kraanwerk op de keuken is voorzien, evenals volgende toestellen: dampkap, combi oven, inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast met vriesvak. De nodige voorzieningen voor de plaatsing van een vaatwasmachine, fornuis en koelkast zijn aanwezig. Een standaardopstelling van de

keuken is te bezichtigen in het verkoopkantoor.

De aankoopwaarde van de keuken, zoals opgesteld, bedraagt €8.000 excl. BTW. Elke koper moet een goedgekeurde bestelbon van de keukenleverancier bezorgen aan de aannemer-promotor. Hiervoor kan een afspraak gemaakt worden bij de desbetreffende leverancier. De bouwbegeleider zal de koper hierop attent maken.

Art. 11 – Schilder- en behangwerken

Standaard worden alle appartementen met één grondlaag voor de muren en de plafonds geschilderd met verf op waterbasis van het type Latex. Alle houtonderdelen zoals afkastingen en deuren met omlijsting worden met één grondlaag opgeleverd, alles in wit.

Art. 12 – Terrassen

De draagvlakken van de inpandige terrassen zijn in gewapend beton. De onderzijde van deze terrassen heeft naargelang de architectuur diverse afwerkingen zoals houtbekleding of zicht beton en is al dan niet geschilderd. De structuur van de terrassen is eveneens verschillend naargelang de architectuur voorziet. Sommige zijn uitgevoerd in een gemoffelde staalstructuur in een kleur volgens keuze van de architect en de aannemer-promotor. Andere zijn uitgevoerd in een structuur van eikenhout of in een geschilderde houtstructuur. De leuningën zijn aangepast aan het type terras, de vloerbedekking bestaat uit getrommelde blauwe steen.

Art. 13 – Algemene opmerkingen

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de aannemer-promotor, in overleg met de architect en de studieburelen, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht, die geen invloed hebben op het algemene concept van het gebouw. De eigenaars-kopers kunnen hiertegen geen opmerkingen inbrengen, op voorwaarde dat de gehele waarde van het werk hierdoor niet vermindert.

De klanten zelf hebben het recht aan de aannemer-promotor te vragen wijzigingen aan te brengen aan de afwerking van de privatieve delen van het gebouw, op voorwaarde dat de stabiliteit of het algemeen uitzicht en het comfort niet worden geschaad. Wijzigingen worden slechts uitgevoerd na een voorafgaandelijke schriftelijke bevestiging door de koper. De bespreking van de plannen zal door een bouwbegeleider gebeuren, aangeduid door de aannemer-promotor.

De kopers hebben niet het statuut van bouwheer, waardoor zij geen enkele opdracht rechtstreeks met de uitvoerders mogen bespreken. Alle informatie en communicatie loopt via de bouwbegeleider van het project.

Keuze van de inrichting / materialen

Het plaatsen van alle materialen is steeds ten laste van de aannemer en is inbegrepen in de verkoopprijs van de appartementen, tenzij anders vermeld. In het verkoopkantoor in de Kerkhofstraat kan een opstelling van de voorgestelde standaardafwerking bekeken worden. Uiteraard is het de kopers vrij om van de standaardafwerking af te wijken. De bouwbegeleider zal hen daarvoor doorverwijzen naar de leveranciers die werden gekozen door de aannemer-promotor. Nadat de kopers hun definitieve keuzes hebben gemaakt, zal er door de bouwbegeleider een aangepast individueel plan per appartement opgesteld worden. Pas na de schriftelijke goedkeuring door de koper van het plan en eventuele meer- of minwerken, zal er overgegaan worden tot verdere uitvoering. Ook wanneer men voor de standaardafwerking kiest, zullen de kopers deze schriftelijke goedkeuring moeten geven.

De aannemer-promotor vangt, met andere woorden, de afwerking van het appartement slechts aan na ontvangst van de volgende documenten, voor goedgekeurd ondertekend:

- ❖ plan van het appartement
- ❖ bestelbon van de keuken
- ❖ bestelbon van de vloeren en tegels
- ❖ bestelbon elektriciteit
- ❖ bestelbon verwarming/ventilatie
- ❖ bestelbon deuren

De bouwbegeleider zal de documenten voorbereiden, bespreken met de koper en uiteindelijk ter ondertekening voorleggen.

Bovengrondse parkeerplaatsen, binnenplein en wegenis

Het volledige onbebouwde terrein wordt afgewerkt volgens het inplantingsplan. Wegenis, parkings, plein en paden worden uitgevoerd in een verharding met diverse materialen. Volgende materialen zijn te verwachten in het geheel van de verharding en dit volledig in functie van de architectuur en volgens de keuze van de aannemer-promotor: betonklinkers (meerdere kleuren mogelijk), gebakken klinkers, grasdallen (doorlaatbare verharding), vloertegels in blauwe steen, accenten in dolomiet, vlakken in terrashout en zitbanken in hout.

Alle rioleringswerken en andere werken noodzakelijk voor de afwatering van de verhardingen zijn uiteraard voorzien. Op het binnenplein grenzend aan de residenties blok B, C-E en D, zal een speelfontein geplaatst worden. Het onderhoud en de kosten hiervan zijn ten laste van de hele gemeenschap. Waar mogelijk worden ook enkel speeltoestellen geplaatst. Het buitenterrein wordt voorzien van een aangepaste verlichting volgens een studie van de architect.

Kosten van verbruik en onderhoud vallen ten laste van de hele gemeenschap. De mogelijkheid bestaat dat de gemene delen zoals de wegenis en de gemeenschappelijke tuinen, perken en parkings, worden overgenomen door de gemeente Bocholt. Zij zal vanaf dat moment als eigenaar instaan voor het onderhoud en de kosten van het verbruik van de verlichting. De wegenis wordt dan openbaar domein en zal vrij toegankelijk zijn voor iedereen.

Alle niet verharde gronddelen worden afgeleverd met een laag zwarte grond. Beplantingen en groenvoorzieningen worden aangelegd zoals voorzien op het inplantingsplan, volgens de studie en het ontwerp van de architect.

Administratieve voorwaarden

Art. 1 – Voorwerp van deze aanneming

Deze aanneming omvat het bouwen van 6 gebouwen, met appartementen, assistentiewoningen, garages, autostaanplaatsen en infrastructuurwerken, uit te voeren volgens de bijgevoegde plannen en het beschrijvend lastenboek, opgesteld door architectenbureau Segers & Moermans.

Art. 2 – Keuze der materialen en uitvoeringsprocedé

Alle gebruikte materialen (zelfs indien dit lastenboek er geen melding van maakt) zijn eerste keus en steeds conform de Belgische normen (NBN-BENOR). Indien het juiste uitvoeringsprocedé niet vermeld staat, dan worden de werken uitgevoerd volgens de regels van de kunst en/of volgens de beschrijvingen die vermeld zijn in het lastenboek van de Belgische Staat. Afwijkingen zijn slechts mogelijk voor zover deze in het lastenboek beschreven worden.

Art. 3 – Wijzigingen

Alle wijzigingen aan plannen en lastenboeken, die de aannemer en/of de architect nodig achten voor de stabiliteit en de goede uitvoering, mogen aangebracht worden, mits de gebruikte materialen van dezelfde hoedanigheid zijn, zowel qua prijs als qua duurzaamheid en stevigheid.

Art. 4 – Plaatsbeschrijving

De aannemer zal een plaatsbeschrijving laten opmaken van de aanpalende eigendommen. Eventuele verantwoordelijkheden op dit gebied zijn en blijven ten laste van de aannemer. De aannemer dient op zijn kosten iedere eventuele geburenschade te herstellen. Hij zal hiervoor een aangepaste verzekering afsluiten.

Art. 5 – Oplevering

De oplevering zal plaats hebben onmiddellijk na de voltooiing van een geheel van appartementen grenzend aan dezelfde gemeenschappelijke hal. Eén jaar na de voorlopige oplevering heeft de definitieve oplevering plaats. Het in ontvangst nemen van de sleutels van het appartement betekent dat men zijn appartement als afgewerkt accepteert en zal in ieder geval als feitelijke voorlopige aanvaarding beschouwd worden.

Het is aan de koper of aan de door hem aangestelden ten strengste verboden reeds werken in het appartement uit te voeren voorafgaand aan de voorlopige aanvaarding. Alle schade aan of diefstal van gebruikte materialen of werktuigen, of schade aan het appartement die, zelfs onrechtstreeks, aan door de koper uitgevoerde werken te wijten is, is ten laste van de koper. Iedere koper staat bovendien in voor de verwijdering van het puin en van het afval dat voortkomt uit zijn werken.

De aannemer-promotor zal zijn werken verzekeren en onderhouden tot aan de voorlopige oplevering.

Art. 6 – Betalingen

De verkoop van de gebouwen valt onder het stelsel van de BTW en gebeurt overeenkomstig de Wet Breyne. Eventuele wijzigingen in dit stelsel, zowel in daling als in stijging van het geldende BTW-tarief, zijn ten gunste of ten laste van de koper.

Bij ondertekening van het compromis moet een voorschot betaald worden ten bedrage van 5% van de aankoopssom, exclusief kosten. Dit voorschot wordt in rekening gebracht bij het verlijden van de akte.

De betalingsschijven van toepassing op deze overeenkomst zijn de volgende:

- ❖ 10% na beëindiging afbraak + grondwerken + funderingswerken
- ❖ 10% na voltooiing kelderconstructie
- ❖ 10% na plaatsing welfsels op gelijkvloers
- ❖ 10% na plaatsing welfsels op 1^{ste} verdieping
- ❖ 10% na plaatsing welfsels op 2^{de} verdieping
- ❖ 7% na plaatsing dakconstructie
- ❖ 7% na plaatsing ramen en glas
- ❖ 7% na plaatsing leidingen elektriciteit en HVAC
- ❖ 7% na voltooiing pleisterwerken
- ❖ 7% na voltooiing vloer- en tegelwerken
- ❖ 5% na afwerking sanitair, CV en elektriciteit
- ❖ 5% na afwerking binnenschrijnwerk en plaatsing keuken
- ❖ 5% bij de voorlopige oplevering

Bij het verlijden van de akte moeten het grondaandeel, de registratierechten, de notarijskosten en de reeds vervallen schijven betaald worden.

Art. 7 – Verantwoordelijkheid

De aannemer is verantwoordelijk voor de schade die door de uitvoering van zijn aanneming aan het in aanbouw zijnde gebouw of aan de aanpalende eigendommen van derden zou ontstaan. De aannemer is verplicht de uitvoering op dergelijke wijze te verrichten dat voornoemde schade vermeden wordt. Schade

ontstaan door de weersomstandigheden valt ten laste van de aannemer, hij zal de schade herstellen en het gebouw in de oorspronkelijke staat terugbrengen.

Art. 8 – Waarborgen / verzekeringen

De verkoop gebeurt overeenkomstig de wet Breyne. De aannemer zal bij de akte een waarborg stellen ten gunste van de koper. Hierdoor is de koper verzekerd van de afbouw van zijn appartement in het geval de aannemer, om welke reden dan ook, ophoudt te bestaan.

De verkoper behoudt zich het recht voor om aan de koper een bankgarantie of een bewijs van zijn solvabiliteit te vragen. Dit bewijs wordt afgeleverd bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst. Het bewijs van een lening bij een bank of een brief van de bank kan in dit geval voldoende zijn. De noodzaak van dit bewijs vervalt wanneer het gebouw zich bij aankoop in de afwerkfase bevindt. De betaling van het bedrag van de reeds afgewerkte constructie bij akte levert op dat moment voldoende bewijs van solvabiliteit.

De aannemer-promotor zal de eerste verzekeringspolis onderschrijven tegen brand- en stormschade. Deze polis wordt door de vereniging van de medeëigenaars overgenomen bij de voorlopige oplevering.

Art. 9 – Ongevallen

De aannemer zal alle voorzorgen nemen om mogelijke ongevallen te voorkomen. Hij is verantwoordelijk voor alle ongevallen die tijdens de uitvoering van de aanneming zijn personeel, zijn ondergeschikten of derden die tot de werf zijn toegelaten, treffen, alsook voor de schade waarvoor de eigenaars zouden kunnen aansprakelijk zijn gedurende de uitvoering der werken. Als voorzorg dient de aannemer zijn personeel, alsmede de eventueel door de bouwheer aangestelde opzichter der werken, tegen ongevallen te laten verzekeren bij een goed bekende verzekeringsmaatschappij.

Art. 10 – Algemeenheden

Eventuele gemeentebelastingen kunnen gevraagd worden bij tijdelijk gebruik van straatgedeeltes voor de uitvoering van de werken. Deze belastingen zijn ten laste van de aannemer. Tijdens de werken zijn ook het verbruik van water en elektriciteit en de aansluitingen voor het gebruik ervan tijdens de werken, ten laste van de aannemer.

De borgsommen voor abonnementen en de aansluiting van alle nutsvoorzieningen, met uitzondering van de riolering, zijn ten laste van de koper of huurder en zijn dus niet inbegrepen in de verkoopprijs.