

BEKNOPTE BESCHRIJVING PENTHOUSES

KLAPROZENSTRAAT 17 TE HASSELT

Project van 10 appartementen

Dit project omvat de realisatie van een gebouw gelegen in de Klaprozenstraat 17 te Hasselt, volgens bouwplan in bijlage. Deze bouw zal bestaan uit een kelderverdieping, een gelijkvloerse verdieping met 4 appartementen, een 1ste verdieping met 4 appartementen en een 2de verdieping met 2 appartementen. Het gebouw zal ook uitgerust worden met een lift, met voldoende brede deuren voor mindervaliden. In de gehele bouw en de buitenaanleg wordt er aandacht besteed dat ook mindervaliden vlot toegang hebben tot de hoofdingang van de 10 appartementen.

Dit lastenboek geeft een beknopte omschrijving en detaillering van de gebruikte materialen en afwerkingen die voorzien zijn in deze bouw. Met onze ervaring, financiële stabiliteit en goede reputatie in de bouwwereld, staan wij garant voor een uitvoering volgens de regels van de kunst. Samen met onze trouwe en bekwame onderaannemers, staan wij er borg voor dat dit project wordt afgeleverd tot ieders voldoening.

Naast het ontwerp zal de architect ook instaan voor het toezicht op de perfecte uitvoering van de werken, en zal hij/zij samen met ons indien gewenst advies geven voor de gebruikte/te gebruiken materialen. Dit zal resulteren in een exclusief en duurzaam gebouw met een hoge functionaliteit en leefcomfort.

De inplanting zal gebeuren volgens aanduidingen op het goedgekeurd plan. De aannemer zal ervoor zorgen dat de afbakeningspiketten goed zichtbaar zijn. De bevoegde diensten van de gemeente of een erkende landmeter zullen ter plaatse de bouwlijn aanduiden.

AARD DER ONDERNEMING

Elk project omvat alle onmisbare werken tot de volledige afwerking, excl. inbouwkasten, behang – en schilderwerken, individuele verlichting, en beplanting (deze kunnen optioneel aangeboden worden). De beschrijving der werken wordt in dit document beknopt omschreven. De indeling en fundering blijkt uit de plannen van elk appartement. Een gedetailleerde studie ivm de stabiliteit van het gebouw wordt gemaakt door een erkend studiebureau. Deze studie zal strikt gevolgd worden, en met waar nodig de nodige ondersteuning van dit bureau op de werf.

Er is een kelder voorzien in gegoten beton. De rioleringen zullen aan het plafond van deze kelder opgehangen worden.

In de overeengekomen prijs is begrepen:

- Het oprichten van de constructies, incl. funderingen, het opmaken van plannen en studies, incl. sondering, landmetingskosten, keuringen van technische installaties, de veiligheidscoördinatie, EPB-verslaggeving en opmaken van het postinterventiedossier.
- De administratieve kosten deel uitmakend van de opbouw en de toezichtkosten incl. het opruimen van de werf.
- De appartementen zullen een eerste maal gekuist worden voor de oplevering, doch deze is niet te vergelijken met een gedetailleerde kuisbeurt die privé dient te gebeuren na de oplevering. Deze eerste kuis is een extra service en dient mede om bij oplevering alles perfect te kunnen beoordelen.

Ingebouwde kasten, inrichtingen enz. die op 3D's en/of op plannen staan, maken geen deel uit van deze overeenkomst, tenzij specifiek anders overeengekomen. De uitvoering hiervan staat dus uitdrukkelijk los van deze overeenkomst.

PREAMBULE

- De verkoper verbindt zich er toe de bouw en afwerking uit te voeren volgens onderhavig lastenboek.
- Ingeval de koper wijzigingen of extra werken vraagt, zal de verkoper hiervoor eerste een offerte opmaken.

- Extra werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Voor materialen aangegeven als referentie in onderhavig document, of aangegeven op de plannen mogen gelijkwaardige producten gebruikt worden, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk zijn aan de voorgeschreven materialen.
- Indien er tegenspraak is tussen de plannen en het lastenboek heeft het lastenboek voorrang.

ARTIKEL 1: GRONDWERKEN EN BUITENAANLEG

De grondwerken omvatten (inbegrepen in de prijs):

- Het wegnemen van de grond voor de kelder.
- Het eventuele aan- en afvoer van grond.
- Nivellering van de uitgegraven grond of in de nabijheid van het gebouw.
- Het uitgraven van de funderings sleuven voor de buiten- en binnenmuren, riolerings sleuven, regenwaterputten en onderzoekspullen. De funderingen worden uitgegraven tot op de voorziene funderingsdiepte.
- De aardverbinding gebeurt door middel van een koperen aardlus, welke voldoet aan de geldige onderrichtingen.
- Buitenaanleg (zie artikel 23).

ARTIKEL 2: ONGEWAPEND EN GEWAPEND BETON

De gebruikte beton heeft een BENOR-keuring. De samenstelling wordt uitgevoerd volgens de geldende normen, en wordt strikt nageleefd zoals opgegeven in het lastenboek.

Toepassing:

- Betonnen kelder.
- In de fundering en vloerplaat (indien van toepassing) van het gebouw.
- Betonnen balken en kolommen, evenals deels gegoten wanden (ivm akoestiek).
- Betonnen trap volgens de detailplannen.
- Tussenvloeren volgens de detailplannen.
- Verdeelkussens waar nodig.
- Alle overige werken voor de goede stabiliteit van het gebouw.

ARTIKEL 3: METSELWERKEN/GEVELMATERIALEN

Volgende materialen zijn aan te wenden:

- Metselwerk binnenmuren in de kelder uit te voeren in betonblokken, gevoegd of gegoten beton.
- Kelderwanden in gegoten beton met een vloerplaat in gepolierde beton.
- Dragend, metselwerk in snelbouwstenen, gegoten beton, of betonblokken, van 14 cm dikte of dikker indien nodig volgens de stabiliteitsstudie.
- Niet-dragend metselwerk in snelbouwstenen van 9 of 10 cm dikte, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen met de klant.
- Gevelmetselwerk uit te voeren in gevelsteen van Vandersanden Imperia formaat LF40, verlijmd in willekeurig verband.
- Plafonds t.h.v. overdekte inkomzones en terrassen worden afgewerkt met watervaste gyproc plafondmaterialen, klaar voor de schilder (excl. schilderwerk)/ of crepie op EPS-isolatie, al naargelang de situatie. Deze worden door de aannemer bepaald in het uitvoeringsdossier.
- De plafonds thv de terrassen van app. 6, 7 en 8 zijn grotendeels (enkel de oversteek die hoger zit is in siliconepleister) voorzien van steenstrips in dezelfde stenen als de gevelsteen. Owv het speciale effect hebben de aannemer en architect ervoor gekozen om deze met zgn. zoolstrippen uit te voeren. Dwz dat de stenen visueel van het aanzicht van de gevelsteen vooraan naadloos overgaan naar het aanzicht van de onderzijde van de baksteen. Deze gevelsteen heeft een afgewerkte "zool-zijde", waar deze zich ertoe leent om dit effect te bekomen. Wij zijn ervan overtuigd dat dit mee met de rest van de architectuur ertoe zal bijdragen tot een zéér strak modern gebouw met uitstraling.

ARTIKEL 4: ISOLATIE TEGEN VOCHT

Waar vochtindringing – capillair of zakwater – mogelijk is, voorziet de aannemer in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst. Er wordt gebruik gemaakt van versterkte pvc-folie (diba-folie), en waar aansluitingen zijn met platte daken en dakterrassen, ingemetselde EPDM-stroken.

ARTIKEL 5: DRAGENDE VLOERCONSTRUCTIES

Bewapening en druklaag zijn zodanig dat de welfsels of betondekken behoudens hun eigen gewicht en dit van de afwerkingsvloeren, een nuttige belasting van 350 kg/m² kunnen dragen. Wapeningen zijn aan te brengen volgens de voorschriften van het studiebureel en/of de leverancier. Voor de 2 penthouses is telkens een zone voorzien waar een jacuzzi van max. 1.500 kg (totaalgewicht incl. personen) geplaatst kan worden op de terrassen. Deze mag desgevallend dus expliciet enkel in deze zones geplaatst worden (zie aanduiding op de plannen).

ARTIKEL 6: DAKBEDEKKING

De dakdichting is voorzien in EPDM. Voor de dakisolatie thv terrassen, op de kelder, enz... wordt gewerkt met PIR in variërende diktes conform de EPB-studie, voor het hoofddak is dit 160 mm. Regenwaterafvoeren zijn - waar niet zichtbaar - in kunststofbuis ingewerkt. Waar zichtbaar zijn deze uitgevoerd in vierkante antracietkleurige zinken buizen. De sectie hiervan varieert van 80 x 80 mm tot 120 x 120 mm (naargelang de debietberekening), en worden OP de gevels geplaatst.

ARTIKEL 7: RIOLERING EN PUTTEN

De rioleringen zal aan het plafond van de kelder bevestigd worden in voldoende grote diameters (min. diameter 110mm) om eventueel in de toekomst de leidingen te kunnen reinigen.

De rioleringsbuizen worden uitgevoerd in Benor-gekeurde PVC-buizen. Afmetingen en diameters zijn volgens de geldende normen (of groter). Gedetailleerde plannen hiervan zullen na uitvoering hiervan worden opgemaakt. De toezichtsputen worden voorzien in metselwerk van betonblokken op een vloer in beton of evenwaardige prefabputten.

Er wordt een voldoende grote regenwaterput voorzien voor de gehele bouw. De uitgebreide pompinstallatie is gebouwd op hergebruik van het regenwater voor spoelen van wc's, buitenkranen en/of individuele kraan in de berging en/of wasmachine. Deze installatie is gemeenschappelijk waardoor de werkingskosten van deze installatie ook in de gemeenschap terecht komen. Dit houdt in dat er 1 gemeenschappelijke waterteller voorzien wordt, om in geval van droge periodes manueel de regenwaterput bij te vullen met leidingwater d.m.v. een automatisch stoppend vulsysteem. De aansluitingskosten, evenals het vast recht, als eventuele onderhoudskosten van deze installatie zijn voor de gemeenschap en zullen verrekend worden via het aandeel in het volledige gebouw. Voor ieder appartement wordt een tussenmeter geplaatst om hun persoonlijk aandeel in het verbruik van het regenwater te registreren. Aan de hand hiervan zal het aandeel berekend worden dat iedere verbruiker dient te betalen, in het eventuele verbruik van leidingwater (indien bijgevuld), vast recht op deze aansluiting van leidingwater, en evt. onderhoud van de installatie.

ARTIKEL 8: THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

Spouwisolatie buitenwanden: PIR-platen, met een dikte van **12cm** thv het metselwerk. Spouwisolatie in metselwerk tussen de traphal en appartementen: Minerale wol, **min. dikte 6 cm**, tussen de appartementen onderling (1 volle betonwand van 20 cm en 1 wand in snelbouw van 14 cm dikte), **4 cm minerale wol**. Buitenmuur en plafond waar van toepassing, siliconepleister op EPS-platen met een dikte conform de EPB-studie. De kelder maakt geen deel uit van het beschermd volume.

ARTIKEL 9: VENSTERRAMEN EN BUITENDEUREN

- De ramen worden uitgevoerd in aluminium van het merk Reynaerts aluminium, kleur Ral 9005 binnen en buiten (structuurlak).
- De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribandens.
- Aan de binnenzijde worden de ramen die niet tot op de grond komen, rondom volledig uitgepleisterd.
- Aan de buitenzijde is onder alle deuren en ramen die tot op de grond komen, een dorpel voorzien in arduin (dikte 5 cm). Alle ramen die niet tot op de grond komen zijn voorzien van een aluminium raamdorpel met antidreunfolie, gelakt in dezelfde kleur als de ramen.
- De sectionaalpoort is geautomatiseerd in een lichtgrijze kleur. Per appartement worden er 2 afstandsbedieningen voorzien.
- Voor de gemeenschappelijke voordeur als voor de garagepoort wordt een badgesysteem voorzien om snel en zonder sleutel de voordeur te openen. Verder zal de voordeur voorzien zijn van een extra beveiligde sluiting om zo een hogere inbraakveiligheid te bekomen. Voor ieder appartement worden 2 badges voorzien. De syndicus/beheerder van het gebouw zal deze badges beheren. Bij verlies van de badge zal op kosten van degene die de badge verloren is, de badge via de serienummer "uitgeprogrammeerd" worden zodat je met deze badge geen toegang meer hebt tot het gebouw. Extra badges kunnen ook steeds via de syndicus aangekocht worden.
- Vliegenramen zijn niet standaard inbegrepen.
- De ballustrades worden in gelakt staal en/of aluminium voorzien. Dit volgens plan, sommige zones met slanke verticale stijlen, andere zones met ingeklemd glas.
- De muurkappen zijn voorzien in aluminium, gelakt in RAL 9005, idem als de ramen. Deze zijn voorzien van voldoende oversteek ivm de gevels in siliconepleister.

ARTIKEL 10: BEGLAZING IN RAMEN EN DEUREN

Alle beglazing wordt minimum uitgevoerd met dubbele beglazing 1.0 K-waarde. Een aantal ramen in het gebouw zijn tevens voorzien van triple-glas in overeenstemming met het EPB-verslag. De glasdiktes stemmen overeen met de fabrieksnormen. Afstandshouders tussen het glas zijn van het type "warm-edge", dit om koudebruggen in het glas te vermijden. In overleg met de EPB-verslaggever zal er waar nodig beglazing voorzien worden met een verhoogde zonnetoetredingsfactor om oververhitting tegen te gaan.

ARTIKEL 11: NUTSAANSLUITINGEN

De aannemer zal zorgen voor water en elektriciteit nodig voor de oprichting van de bouw.

De aansluitingskosten voor water, elektriciteit, gas (indien van toepassing), telefoon en kabel-TV zijn niet in de prijs inbegrepen. De aanvraag hiervoor zal gebeuren (of is reeds gebeurd) door de aannemer. De kosten van de aansluitingskosten worden gelijk over de 10 appartementen verdeeld, met uitzondering van eventueel gasaansluiting die te verdelen valt onder de appartementen die hier gebruik van maken. Deze kosten worden verhaalt op de koper, met voorlegging van de factuur, evenals de nodige bekabeling/het leidingwerk.

ARTIKEL 12: ELEKTRICITEITSWERKEN

De elektriciteitswerken zijn inbegrepen in deze prijs. Het gaat hier om een volledige installatie, geplaatst met materiaal van hoge kwaliteit. De installatie wordt uitgevoerd in CE normen, CEBEC gekeurd. De locaties van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten worden samen met de bouwheer bepaald. Schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO. Lichtpunten zijn afgewerkt tot aan wagoklem en voorzien waar nodig van lamphouder met lamp. Detail zie bijlage.

Optioneel kan ook verlichting, alarm, bijkomende elektrische installatie of beperkte domotica aangeboden worden mits meerprijs volgens offerte. Wij stellen hier enkel Niko Home Control over traditionele bekabeling voor. Dit is een zéér betrouwbare installatie waar ook toekomst gericht bijna iedereen in de sector aan kan werken.

ARTIKEL 13: ZONNEPANELEN

Na de blowerdoortest (luchtdichtheidstest) wordt door de EPB verslaggever berekend welk vermogen fotovoltaïsche zonnepanelen geplaatst moeten worden om E-peil 20 te behalen. De zonnepanelen worden geplaatst met een VDE conforme omvormer. Elk appartement heeft een individuele fotovoltaïsche installatie. De zonnepanelen worden steeds na de oplevering geplaatst. Dit omdat de volledige berekening van de EPB-deskundige meestal meerdere maanden op zich laat wachten nadat de appartementen voltooid zijn. Het plaatsen van zonnepanelen na de oplevering is geen reden om betalingen bij de oplevering achter te houden.

Voor de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw wordt er een EPC opgemaakt (nieuwe wet vanaf 2022).

ARTIKEL 14: SANITAIRE LEIDINGEN

Alle sanitaire leidingen voor warm en koud water zoals aangegeven op de plannen zijn inbegrepen in deze overeenkomst. Dit incl. voorziening voor een uitgietsbak in de berging incl. kraan (excl. uitgietsbak en kraan zelf), 1 vorstvrije buitenkraan op het terras en een standaard washandbakje incl. kraan voor het toilet (excl. handwasser en kraan zelf).

Voor de penthousen zijn volgende budgetten voorzien voor alle sanitaire toestellen, incl. toiletten, handwasser(-s), uitgietsbak, kortom alles behalve het leidingwerk.

App. 9 + 10	10.000 € incl. BTW catalogusprijs
--------------------	--

Een betegelde inloopdouche is tevens mogelijk mits een meerprijs van 1.850 € incl. BTW.

ARTIKEL 15: CENTRALE VERWARMING

De volledige individuele centrale verwarming is voorzien met een warmtepomp lucht/water van een A-merk (vb. Vaillant of Atag) met een vermogen in functie van de warmteverliesberekening van elk appartement individueel. Deze installatie zorgt dus zowel voor de productie van sanitair warm water, als voor de voorziene vloerverwarming (in het volledige appartement). Verder zal deze installatie uitgevoerd worden met een programmeerbare thermostaat, een buitenvoeler voor weersafhankelijke sturing en alle regelingen. Dit toestel komt in de berging van het appartement en heeft de grootte van een grote koelkast/diepvriezer. Best wordt deze opgesteld naast de wasmachine o.w.v. de diepte van ca. 70 cm. De installatie staat garant voor volgende minimum temperaturen: living: 22°C, badkamer: 23°C, slaapkamer: 18°C.

Detail van de vloerverwarming:

Leveren en plaatsen van vloerverwarmingssysteem, volgens berekeningen van de fabrikant. In de berging/wasplaats, inkom en nachthal/WC is geen APART circuit vloerverwarming voorzien. De vloerverwarming wordt rechtstreeks op de vloerisolatie bevestigd d.m.v. een tackersysteem. Bij het plaatsen van de chape is zowel de nodige wapening voorzien, als het dispersiemiddel voor de chape (i.v.m. de vloerverwarming). Regeling van de woning via programmeerbare thermostaat en weersafhankelijk met een buitenvoeler. De ruimtes individueel (meestal betreft dit enkel de slaapkamers) dienen via het kraanwerk op de collectoren geregeld te worden.

ARTIKEL 16: PLEISTERWERKEN

Alle pleisterwerken, van zowel wanden als plafonds zijn voorzien in deze overeenkomst. De muren in de kelder en de bergingen op dit niveau worden niet gepleisterd.

ARTIKEL 17: CHAPEWERKEN EN VLOERISOLATIE

De vloerisolatie zal zowel thermisch als akoestisch met de nodige aandacht voor akoestisch comfort uitgevoerd worden. Op het gelijkvloers is **14 cm** EPS vloerisolatie voorzien. Op de verdiepingen zal enerzijds **10 cm** schuimbeton geplaatst worden met daarop een akoestische mat van ca. 1 cm als ontkoppeling tussen de verdiepingen. Daarop wordt vervolgens nog eens **10 cm** EPS-vloerisolatie geplaatst, waarop de vloerverwarming bevestigd wordt. Deze diktes zijn zéér royaal en liggen hoger dan de noodzakelijke diktes volgens de EPB studie. Alle chapewerken zijn ook voorzien, incl. de nodige wapening, en uitzettingsvoegen waar nodig.

ARTIKEL 18: KEUKEN

Voor de keuken is er per appartement een budget voorzien. De klant dient deze keuken te kiezen bij Het Kookhuis te Kortesseem of bij schrijnwerker Thoelen in Stevoort. Als de klant kiest voor schrijnwerker Thoelen, worden de keukentoeestellen en het keukentablet via Synaevae Bouwprojecten gekozen.

App. 9 + 10	25.000 € incl. BTW
-------------	--------------------

ARTIKEL 19: VLOEREN EN WANDTEGELS

Standaard is voorzien in deze overeenkomst om alle tegels te plaatsen, incl. de plinten (en afgekit met silicone). Mocht de klant tegels groter dan 60 x 60 cm, mozaïektegels of keramische parketvloeren kiezen, dan zal dit aanleiding geven tot extra plaatsingskosten, waarvoor offerte zal gemaakt worden aan de klant. Meerprijs plaatsing 70/70, 80/80 en 90/90 = +15€/m². Parkettegel is +35€/m².

De betegeling van de wanden van de badkamers is tevens voorzien t.h.v. het bad (spatwand) (indien van toepassing) en de douche (plafondhoog). De achterwand van het hangtoilet wordt in MDF afgekast zodat deze geschilderd kan worden.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, gietvloer, steentapijt of andere. Parketvloeren, evenals andere afwijkende vloeren kunnen door hun hoge vochtgevoeligheid echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn. Tegels zijn te kiezen bij Gavra in Geel of uit de voorraad van Synaevae Bouwprojecten. In het geval waar hij een extra budget krijgt in functie van de op dat moment aangeboden tegels.

Voor de kelders zijn geen vloeren voorzien, hier is de vloer afgewerkt met een gepolierde betonvloer.

App. 9 + 10	70€/m ² incl. BTW voor het volledig appartement. 40€/m ² incl. BTW voor wandtegels badkamer. 50€/m ² incl. BTW voor de terrastegels.
-------------	---

ARTIKEL 20: E-PEIL

In samenspraak met de EPB-verslaggever zullen wij de nodige voorzieningen treffen om voor de appartementen individueel een **E-peil 20** te garanderen. Hierbij gaan wij ervan uit dat onze klanten onze adviezen opvolgen i.v.m. vermijden van gevel/dakperforaties voor een dampkap/droogkast, enz... Mocht de klant zaken aanvragen die een negatieve invloed hebben op het E-peil, dan zullen wij of leveranciers (bv. ramen) de klant daar op dat moment van op de hoogte brengen. Mocht hij deze werken toch willen laten uitvoeren, dan spreekt het voor zich dat de negatieve impact hiervan niet voor rekening van de aannemer is en vervalt zijn gegarandeerde E-peil 20.

ARTIKEL 21: BINNENSCHRIJNWERK

De deur van de berging in de kelder mag qua breedte en van plaats aangepast worden. De draairichting moet naar binnen blijven, moet zelfsluitend en EI 30 blijven zodat we brandtechnisch in orde zijn.

De voordeur van de appartementen die in de gemeenschappelijke hal uitkomt, is een brandwerende te schilderen binnendeur met rubberen dichting en voldorpel.

Voor de binnendeuren zijn volgende deuren voorzien :

- Stellookdeur tussen hal en leefruimte (zie foto).
- Klassevolle blokkaderdeuren zonder chambranten voor alle andere deuren, hoogtes volgens plan.



ARTIKEL 22: VENTILATIE SYSTEEM D

Elk appartement beschikt over een ventilatiesysteem type D van een A-merk (Vasco, Zehnder, of variante) met een warmtewisselaar&bypass. Naargelang de berekening van de EPB verslaggever wordt er bepaald welk type ventilatiesysteem het beste geplaatst wordt. De lucht aan- en afvoer loopt via een geïsoleerde dak- en/of muurdoorvoer.

ARTIKEL 23 : BUITENAANLEG

De buitenaanleg is inbegrepen volgens plan. De tuinen boven de kelders op het gelijkvloers zullen uitgevoerd worden met een terras met keramische tegels 60 x 60cm, 2cm dikte op vaste tegeldragers en met kunstgras van goede kwaliteit en zo natuurlijk mogelijk uitzicht. De terrassen op de verdiepingen worden ook voorzien met keramische tegels 60 x 60cm, 2cm dikte op vaste tegeldragers. De randzones hiervan t.h.v. de ballustrade en tussenwanden worden afgewerkt met witte sierkiezel (zie foto hieronder als voorbeeld).



De tuinen/terrassen onderling worden afgewerkt met ter plaatse gemaakte hoogwaardige houten tussenwanden in Thermo Ayous. Dit o.w.v. eigenschappen van vergrijzing, maar verder zéér stabiel hout met een lange levensduur.

De wand op het terras tussen app 9 en 10 die in het zwart op de plannen staat en de kolommen op het terras zijn in beton voorzien en wordt afgewerkt met zwarte aluminium of zwarte crepie, te kiezen in uitvoering door de aannemer.

De terrassen aan de eetkamerzijde van de gelijkvloersappartementen worden over de ganse lengte afgewerkt met een zwarte Bekaert omheining H = 150 cm, met bovenbuis, en betonplint. Voor elk gelijkvloersappartement wordt er 1 poortje van 120 cm voorzien, dit om een zoveel mogelijk open uitzicht te behouden naar de groene zone die aan die zijde ligt.

ALLE terrassen en de gemeenschappelijke delen zullen zodanig aangelegd worden dat alles rolstoeltoegankelijk zal worden uitgevoerd. Enkel voor de voordeur van app. 4 op het gelijkvloers maken wij als ontwikkelaar op dit moment voorbehoud of dit technisch mogelijk zal zijn, evt. in overleg met Stad Hasselt bij het aanleggen van de buitenaanleg. De bouw ligt sowieso hoger dan de straat (openbaar domein).

ARTIKEL 24: SCHILDERWERKEN

In de opgegeven verkoopprijs zijn uitdrukkelijk GEEN schilderwerken inbegrepen, deze vallen integraal ten laste van de kopers.

ARTIKEL 25: GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De gemeenschappelijke delen zullen afgewerkt worden op kosten van de aannemer, maar zonder schilderwerken (ten laste van de gemeenschap).

De trappen van de kelder naar het gelijkvloers zullen uitgevoerd worden met een grijze/antracietkleurige tegel met een formaat van 30 x 30 of groter. Voor alle betegelde oppervlaktes vanaf het gelijkvloers en hoger zal gebruik gemaakt worden van tegels afm. 60 x 60cm. Voor de muren voorzien wij in de kelderverdieping betonblokken die opgevoegd worden en vanaf het gelijkvloers gepleisterde muren.

De elektriciteitswerken en alle lichtpunten zijn voor kosten van de aannemer. De verlichting van de gemeenschap, zowel binnen als buiten, wordt door de aannemer voorzien en gekozen. De volledige buitenaanleg zal ook op kosten van de aannemer gebeuren, zoals voorzien op plan.

De lift is een hydraulische 8-persoonslift voorzien van brede deuren om een vlotte toegang met de rolstoel te verzekeren.

ALGEMENE SCHIKKINGEN

1. Afmetingen

Perceelsoppervlakte: De oppervlakte en afmetingen op de plannen zijn geldig onder voorbehoud van een mogelijke afwijking van maximaal 5% toegepast betreffende perceelsoppervlakte. De verschillen die zouden voorkomen, zelfs indien ze groter zouden zijn dan 5%, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. Grondoppervlakte van het gebouw: maximum tolerantie afwijking van 1%.

2. Wijzigingen

De koper die een wijziging wenst aan te brengen zal hiertoe ten gepaste tijd een aanvraag indienen bij de bouwheer. Wijzigingen goedgekeurd door de architect en de bouwheer worden uitgevoerd tegen voorwaarden, overeengekomen tussen koper en bouwheer. De architect behoudt zich het recht voor in overeenstemming met de bouwheer wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Bepaalde wijzigingen in de afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen met betrekking tot de voorlopige oplevering, hetgeen de koper erkent en aanvaardt.

3. Andere leverancier

De koper verklaart zich expliciet akkoord om alle overeengekomen werken via Synaeev Bouwprojecten bvba te laten uitvoeren, door hun mensen, en/of onderaannemers. Aangezien het om een appartementsgebouw gaat is het in ieders belang dat alles door 1 partij gebeurt. Dit o.a. op gebied van aansprakelijkheid ivm beschadigingen van zowel gemeenschap, als mogelijke gevolgschade naar andere eigenaars toe.

Eenmaal opgeleverd zullen alle eigenaren ook steeds toezien dat werken uitgevoerd in hun appartement vakkundig uitgevoerd worden, met oog voor bescherming van gemeenschappelijke delen.

Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Wanneer de koper om bepaalde redenen zelf werken uitvoert of laat uitvoeren door derden, vervalt elke aansprakelijkheid van de aannemer i.v.m. beschadigingen e.d. en geldt dit door de koper als aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn private delen. Dit om discussies bij evt. beschadigingen van de gemeenschappelijke delen te vermijden. Mocht een koper dit toch doen, dan wordt de projectontwikkelaar in dat geval sowieso automatisch ontslaan van alle verantwoordelijkheden en garanties ten opzichte van de koper voor wat betreft zijn werk, ook wat betreft de gemeenschap. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

4. Erelonen architecten/ingenieur

Het ereloon van de architect en van de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs voor zover er geen grondige wijzigingen komen aan de oorspronkelijke plannen gevraagd door de koper, en voor zover dit in 1 aanpassingsronde gebeurt. In de verkoopfase zijn beperkte aanpassingen zoals een muur verschuiven en/of vervangen door een metalen ligger, beperkte aanpassingen van ramen/deuren, bespreekbaar. Deze zullen afgetoetst worden op gebied van technische haalbaarheid. Wijzigingen kunnen wel meerprijzen veroorzaken indien dit constructief gevolgen heeft, waarvoor dan een offerte gemaakt zal worden.

Indien de koper na afwerken van de plannen zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen, kan en zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Wijzigingen in het stadium dat de uitvoeringsplannen en stabiliteitsstudie reeds opgemaakt zijn geven ALTIJD bijkomende kosten tot gevolg. Naast de erelonen zullen dan ook nieuwe planafdrukken, evt. zelfs wijzigingen van ventilatieschema's, vloerverwarmingsschema's, plannen sanitair enz... aangerekend worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelde leveranciers of onderaannemers door de kopers, zijn steeds ten financiële last van de koper.

5. Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren vóór de in ontvangst name van het onroerend goed (bij de voorlopige oplevering). Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

6. Bezoek der werken

De kopers mogen de werf op eigen verantwoordelijkheid betreden indien dat is overeengekomen tussen de koper en de bouwheer. De toegang tot de werf 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 een vertegenwoordiger van de projectontwikkelaar, en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De aannemer kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor eventuele ongelukken tijdens niet begeleidde werfbezoeken.

7. Betalingen

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden: zie compromis. Bij contractbreuk wordt een schadevergoeding overeengekomen volgens verkoopovereenkomst.

8. Geschillen

Elk technisch geschil met betrekking tot de uitvoering van de werken die het voorwerp uitmaken van het huidige contract, kan op verzoek van één der bouwparticipanten aanhangig gemaakt worden voor de Verzoeningscommissie Bouw. Eenmaal de Verzoeningscommissie kennis heeft gekregen van het geschil, kunnen de andere bouwparticipanten die de huidige bevoegdheidsclausule hebben aanvaard, zich niet meer onttrekken aan de bevoegdheid van de Verzoeningscommissie. De Verzoeningscommissie kan een deskundige verzoener aanstellen, desgevallend bijgestaan door een sapsiteur, die optreedt overeenkomstig het reglement van de Verzoeningscommissie Bouw. Deze deskundige staat de bouwpartijen bij met zijn technische kennis en streeft in de eerste plaats de verzoening na. In geval van niet-verzoening, stelt de deskundige verzoener een gemotiveerd technisch verslag op dat bindend is voor de betrokken bouwparticipanten. De partijen erkennen in het bezit te zijn van een exemplaar van het reglement, en er volledig mee in te stemmen. Elke partij verbindt zich er toe deze clausule in te lassen in overeenkomsten die zij afsluit met derden, met het oog op de uitvoering van het contract. Enkel de rechtbank van Hasselt is bevoegd om geschillen die tijdens de werken zouden ontstaan te beslechten.

9. Tienjarige aansprakelijkheid

Er wordt voor de start van de bouw een verzekering 10-jarige aansprakelijkheid aangevraagd, de klant ontvangt hiervan een attest. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. Eens er schriftelijk overgegaan wordt tot de voorlopige oplevering, is de projectontwikkelaar niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

10. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw, is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of ingenieur. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

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

11. Oplevering van het gebouw

Het gebouw wordt op kosten van de aannemer een eerste maal gekuist. Een grondige kuis zal nadien uiteraard door de kopers zelf dienen te gebeuren. Voor het overhandigen van de sleutel moet de koper alle openstaande bedragen betaald hebben. Door het betrekken van het appartement, aanvaarden van de sleutels, starten met schilderwerken,... aanvaardt de koper de stilzwijgende overname en dus voorlopige oplevering.