

# ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

## 1. PLANNEN

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer echter kan te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement welke dewelke aangehecht zijn aan de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. 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 of andere wijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot schadevergoeding van ook één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties of stabiliteit.

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.

Het bouwteam kan noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen doorvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare werkdagen wordt beschouwd: dagen met en / of minimumtemperaturen onder de 0 °C, en / of meer dan 2 uur regen / etmaal, en / of maximum windsnelheden boven 60 km/u. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn. Bijgevolg wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd met deze niet-werkbare dagen alsook met het aantal dagen dat er niet kan gewerkt worden ten gevolge van het slechte weer (bijv. onbereikbaarheid van het terrein). Dit laatste wordt in de werfverslagen genoteerd.

## 2. TOEZICHT OP UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door LV-architecten bvba, hierna genoemd "het architectenbureau".

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau, hierna genoemd "het studiebureau".

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden op vraag van de kopers zijn ten financiële laste van de koper.

## 3. NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), alsook de uitbreidingskosten van het openbaar net zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatiefee van max. 15% aangerekend.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur. Indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten zijn rechtstreeks met de nutsmaatschappijen te regelen en te betalen.

Het gaat om alle werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld met eventuele werken, uitgevoerd door de aannemer (of zijn onderaannemer) specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

## 4. ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB REGELGEVING)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht.

Voor de gebouwen waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na deze datum gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft cfr. deze regelgeving een energieverlaggever aangesteld.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de vigerende normen m.b.t. isolatiewaarden,

energieprestaties, ventilatie en degelijke luchtverversing.

Huidig ontwerp voldoet aan de regelgeving van kracht op datum van bouw aanvraag.

Indien kopers wijzigingen in hun appartement aanbrengen die invloed hebben op de energieprestatie van het appartement, zullen de bijkomende kosten om het gewijzigd ontwerp te controleren en eventueel te doen voldoen aan EPB eveneens ten laste vallen van de koper. Idem voor de daaraan verbonden boetes (in geval appartement niet meer voldoet).

## 5. MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enzovoort.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de



bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

## 6. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan het bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan bv. de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Alle hieraan gekoppelde kosten (o.m. administratieve, studie- en uitvoeringskosten) zijn ten laste van de koper.

Wijzigingen die de bouwvergunning, basisakte, verordeningen of eender welk ander voorschrift of regelgeving schenden zijn niet toegelaten.

Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Door de koper gevraagde niet - vergunningsplichtige wijzigingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de koper, zonder mogelijkheid van verhaal op de bouwheer.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking door de koper, waarvan het gekozen materiaal binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire

plaatsingskost wordt aangerekend (bv. omwille van de moeilijkheidsgraad van plaatsing).

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn (bv. van minstens 1 dag per schijf van 500 € incl. BTW aan meerwerken). Dit kan in geen geval aanleiding geven tot aanrekenen van een verwijlvergoeding jegens de bouwheer.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie voor wat hun werk betreft

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (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 mag de bouwheer een winstderving van 25% van het voorziene budget aanrekenen. Deze verrekening zal gebeuren op de laatste betaalschijf. Zulks kan enkel mits schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding en oplevering van zijn privatieve delen.

De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding en oplevering. Eventuele

wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle voorziene 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 genoteerd en door de verkoper ondertekend.

## 7. AFSLUITINGEN / BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

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

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor

ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

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

*Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :*

- *Bouwtaksen en landmeterskosten;*
- *BTW, registratie- en notariskosten;*
- *De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, gas, telefoon, kabel-TV en riolering; coördinatiefee (max. 15%).*

*De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.*

*De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.*

*Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.*