

VERKOOPSLASTENBOEK

Residentie "Pronkenberg"

KONTICH

Type 2: A2.2 – A2.3 – B1.2 – B1.3 – C2.2

Architect: **S3a**rchitecten
Brusselsepoortstraat 3
2800 Mechelen

Opdrachtgever: **APART REAL ESTATE**
Tuinwijk 62
2840 Rumst

Bouwheer: **B&R CONSTRUCT**
Hoge Mauw 1510
2370 Arendonk

Bouwplaats: **Pronkenbergstraat 29**
2550 Kontich



Dit is een benaderend beeld en louter illustratief, het uiteindelijke resultaat kan afwijken zijn

Inhoudsopgave

1	RUWBOUWWERKEN	4
1.1	ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	4
1.1.1	Grond- en funderingswerken	4
1.1.2	Riolering	4
1.1.3	Ondergrondse gebouwenstructuur	4
1.2	BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	5
1.2.1	Gewapend beton - staal	5
1.2.2	Binnenmuren	5
1.2.3	Gevels	5
1.2.4	Akoestische isolatie	5
1.2.5	Raam en deurorpels	5
1.2.6	Dakwerken	6
1.2.6.1	Platte daken	6
1.2.6.2	Dakafvoeren	6
1.2.7	Buitenschrijnwerk	6
1.2.7.1	Beglazing	6
1.2.8	Borstweringen terrassen	6
1.2.9	Poort kelder	6
1.2.10	Terrasafwerking	6
2	AFWERKING	7
2.1	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	7
2.2	BEPLEISTERING	7
2.3	VLOERUITVULLING	7
2.4	VLOER- EN WANDAFWERKING	8
2.4.1	Vloertegels	8
2.4.2	Wandtegels	8
2.4.3	Houten vloerafwerking	8
2.5	RAAMTABLETTEN	8
2.6	BINNENSCHRIJNWERK	9
2.6.1	Inkomdeur appartement + binnendeuren	9
2.7	SCHILDERWERKEN	9
2.8	TUINAANLEG	9
3	TECHNISCHE INSTALLATIES	10
3.1	ELEKTRICITEIT	10
3.1.1	Algemeen	10
3.1.2	Gemeenschappelijke delen	10
3.1.3	Appartementen	10
3.2	SANITAIRE INSTALLATIE	11
3.2.1	Algemeen	11
3.2.2	Appartementen	12
3.3	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE	12
3.4	KEUKENINSTALLATIE	12
3.5	VENTILATIE	12
3.6	LIFTINSTALLATIE	13
4	ALGEMEEN	14
4.1	PLANNEN	14
4.2	ERELONEN	14
4.3	NUTSVOORZIENINGEN	14

4.4	DROOGSTOKEN.....	15
4.5	MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN.....	16
4.6	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPER	16
4.7	AFSLUITINGEN / BEZOEK AAN DE BOUWPLAATS.....	17
4.8	TERMIJNEN / WEERVERLET-DAGEN.....	17
4.9	ONDERZOEK ARCHEOLOGIE	18
4.10	WINSTDERVING	18
4.11	KRIMP- EN ZETTINGSBARSTEN.....	19
4.12	10-JARIGE AANSPRAKELIJKHEID.....	19
4.13	VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT.....	19
4.14	NORMERINGEN.....	19
4.15	TEGENSTRIJDIGHEDEN	19
4.16	TOELEVERANCIERS VAN DE BOUWHEER.....	19
4.17	VERPLICHTINGEN VAN DE BOUWHEER TIJDENS DE WAARBORGTERMIJN	20
4.18	VERWERKING PERSOONS-GEGEVENS	20

De gegevens hierna vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

1 RUWBOUWWERKEN

1.1 ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1.1.1 Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen en voldoende grondweerstand hebben om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen op het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aarding is voorzien onder de fundering.

De hoogte van de begane vloeren wordt steeds in overleg met de Gemeentelijke Technische Dienst bepaald.

Indien noodzakelijk om de werken in het droge te kunnen uitvoeren zal een bronbemaling aangebracht worden.

1.1.2 Riolering

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de architect, ingenieur technieken of de verantwoordelijke uitvoerder technieken.

Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect.

Voor de afvoer van het regenwater, de zeephoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke bepalingen.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelingsinstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap van eigenaars zijn.

De aansluitkosten op de openbare riolering zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.

1.1.3 Ondergrondse gebouwenstructuur

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een ondergrondse parking. De binnenwanden in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of betonblokken, achter de hand opgevoegd. De staanplaatsen in de kelder worden afgetekend d.m.v. belijning en voorzien van een nummer.

De onderzijden van de platen boven de kelder zijn glad en blijven in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar. De trappen tussen het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefab beton met ingestorte antislip-trapneuzen.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De architect heeft de mogelijkheid om ruimtes te voorzien van een betegeling.

De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van architect, de ingenieur technieken of de verantwoordelijke uitvoerder technieken.

Het ophangen/doorvoeren van leidingen voor technieken, riolering en verluchtingen ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen-boxen kan geen aanleiding geven tot discussies.

1.2 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1.2.1 Gewapend beton - staal

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers, betonnen balken en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

1.2.2 Binnenmuren

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton, betonblokken, silicaatsteen, snelbouw of gelijkwaardig.

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in gipsblokken of gelijkwaardig en kunnen in zekere mate door de koper vrij ingeplant worden voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid. Plaatselijk kunnen voorzetconstructies uitgevoerd worden in gipsplaten of MDF.

1.2.3 Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project.

De gevelisolatie zal voorzien worden qua dikte en type berekend door de EPB-coördinator zodat de minimeisen van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

1.2.4 Akoestische isolatie

Het project zal voldoen aan het normaal akoestisch comfort volgens de Belgische norm NBN S01-400-1.

De scheidingsmuren tussen de appartementen worden hoofdzakelijk gebouwd als ontdubbelde muren met hiertussen akoestische isolatie.

De geluidsisolatie in de vloeren tussen boven elkaar liggende woningen wordt uitgevoerd met akoestische matten en dit in combinatie met een vloeruitvulling. Langs de wanden wordt de akoestische isolatie omhoog gebracht tot op het niveau van de afgewerkte vloer zodat een “zwevende vloer” ontstaat.

1.2.5 Raam en deurorpels

Dorpels in natuursteen zijn voorzien voor ramen en deuren daar waar ze tot de afgewerkte pas op het gelijkvloers uitgevoerd worden.

Tevens zijn deze dorpels voorzien voor ramen en deuren daar waar ze tot de afgewerkte pas van een verdiepingsvloer komen en dit ter hoogte van een platdakconstructie.

Indien de ruwbouwdetaillering de dorpel overbodig maakt of de dorpel in architectonisch beton voorzien wordt (terras in prefabbeton), kan de dorpel in natuursteen weggelaten worden.

Alle andere ramen en deuren zijn voorzien van een dorpel of afdekprofiel in het materiaal van het buitenschrijnwerk.

1.2.6 Dakwerken

1.2.6.1 Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

De platte daken worden deels afgewerkt als groendaken en deels voorzien van een grindbelasting. De kosten hiervan zijn inbegrepen.

1.2.6.2 Dakafvoeren

Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is zoals vermeld op de plannen van de architect. Dakkolken en terraskolken worden voorzien waar noodzakelijk. De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink of gelijkwaardig, naar keuze van de architect.

1.2.7 Buitenschrijnwerk

Het geheel van de werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. De kleurkeuze zal worden bepaald door de architect.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden opgespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De voordeur van de appartementsblok is een deur in aluminium van hetzelfde merk en type zoals het andere schrijnwerk en voorzien van een driepuntsluiting. Een sleutelplan is voorzien in combinatie met de inkomdeuren van de appartementen. Het is de koper niet toegestaan om wijzigingen door te voeren aan het buitenschrijnwerk.

1.2.7.1 Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing, warmtedoorgangscoefficiënt kleiner of gelijk aan dan $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. (de uiteindelijke warmtedoorgangscoefficiënt wordt bepaald door de EPB-studie)

1.2.8 Borstweringen terrassen

De borstweringen (leuningen) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in glas, uitvoeringswijze en kleur worden bepaald door de architect.

1.2.9 Poort kelder

Voor de ondergrondse garage (privatieve gedeelte) wordt een elektrisch opengaande poort voorzien, bedienbaar met sleutel (of codeklavier) en afstandsbediening.

Per staanplaats wordt er één afstandsbediening aangeleverd.

1.2.10 Terrasafwerking

Alle privatieve terrassen worden voorzien van tegels, volgens keuze architect.

2 AFWERKING

2.1 Gemeenschappelijke delen

De inkomgehelen zullen verlicht worden met passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden gekozen in samenspraak met de architect.

Bij de toegangsdeur van het gebouw wordt een paneel met individuele deurbellen geplaatst dewelke rechtstreeks in verbinding staat met een videofooninstallatie in het appartement, voorzien van kleuren scherm.

Elk appartement heeft een deurbel ter hoogte van de voordeur van het appartement.

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst conform eisen van de post.

De trappen en bordessen worden voorzien van een natuursteen of gelijkwaardig, volgens keuze van de architect.

De vloeren en plinten in de inkomhallen worden voorzien van een keramische tegel, volgens keuze van de architect – formaat 60x60.

Ter plaatse van de inkomdeur van het gebouw wordt er in het inkomsgas een vloermatkader ingewerkt met schoonloopmat.

2.2 Bepleistering

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of gefilmd in geval van gipsblokken. De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen “klaar voor de schilder”. De schilder (aangesteld door de koper) dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

De plafonds en de binnenmuren in de gemeenschappelijke delen worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur, met uitzondering van de ondergrondse verdieping, dewelke niet bepleisterd wordt. Bovengrondse uitgevoerde betonblokken kunnen in het zicht blijven of bezet worden, volgens keuze leidinggevende architect.

De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie. (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton, ...). Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, ... kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

2.3 Vloeruitvulling

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (=12 mm). De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technische gesproken voldoende blijft.

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

2.4 Vloer- en wandafwerking.

2.4.1 Vloertegels

Keramische vloeren zijn voorzien in alle kamers, behalve in de woonkamer, gang en slaapkamer(s). Onder de keukenkasten wordt bevloering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Er zijn keramische plinten voorzien in alle kamers met uitzondering van de woonkamer, de slaapkamer(s), de natte cellen in de badkamer waar wandtegels voorzien zijn en onder de keukenkasten.

De vloertegels / plinten / wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

De kopers kunnen kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal. Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde zal een verrekening dienen te gebeuren.

Indien voor de vloertegels een formaat kleiner dan 20/20 of groter dan 60/60 wordt gekozen, zal ook een verrekening voor het meerwerk voor plaatsing worden opgesteld.

Bij het kiezen van een vochtgevoelige vloerbekleding zal het plaatsen van een Pvc-folie deel uitmaken van een bijkomende verrekening, dit om te voldoen aan de bouwtechnische eisen.

Voorziene budgetten:

Keramische vloertegels € 50 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten € 10 / lm handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

2.4.2 Wandtegels

In de badkamer en/of douchecel wordt enkel faience voorzien in de natte cel. Deze is voorzien tot plafondhoogte.

De voorziene wandtegels hebben een formaat 20/20 of 20/30. Indien hier wordt van afgeweken kunnen er meerwerken worden aangerekend.

Voorzien budget:

Keramische wandtegels € 30 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

2.4.3 Houten vloerafwerking

Houten vloeren zijn voorzien in de woonkamer en slaapkamer(s). Standaard worden deze zwevend geplaatst.

Voorzien budget:

Vloer € 70 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, geleverd én geplaatst, excl. btw)

Plinten € 10 / lm handelswaarde (particuliere verkoopprijs, geleverd én geplaatst, excl. btw)

2.5 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, geplaatst tussen de dagkanten en 2cm uit het muurvlak. Deze worden voorzien aan de ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen.

2.6 Binnenschrijnwerk

2.6.1 Inkomdeur appartement + binnendeuren

De inkomdeur van de appartementen (deurblad 211,5 cm hoog) wordt voorzien van een cilinderslot (veiligheidscilinder volgens sluitplan) en aluminium deurbeslag (kruk binnenzijde – knop buitenzijde) met driepuntsluiting. Slotplaat en knop/kruk zijn gecombineerd in 1 geheel. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag.

De binnendeuren van de appartementen zijn schilderdeuren, deurblad type “tubespaan volle kern”. Het nodige hang- en sluitwerk is inbegrepen, voorzien van een standaard beslag en opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminiumkruk.

Standaard binnendeurbladen worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm, ten nadele van het akoestische comfort binnen in één appartement.

De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeurkeuze te maken, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

Betreffende de inkomdeur van het appartement (alsook beslag) is er een beperking naar uitzicht aan de zijde van de gemeenschappelijke delen, een uniform geheel dient bekomen te worden en dit naar keuze van de leidinggevende architect.

2.7 Schilderwerken

De bouwheer voorziet de schilderwerken van de gemeenschappelijke bepleisterde wanden en plafonds (inkom en bordessen) vanaf het gelijkvloers.

In de privédelen zijn geen schilderwerken voorzien. Behang en/of schilderwerken (inclusief plamuren en schuren) zijn te voorzien door de koper.

Indien de koper schilderwerken wil laten uitvoeren in zijn appartement, kan hiervoor een extra offerte worden opgemaakt. De uitvoeringstermijn wordt evenredig verlengd met het aantal dagen droogtijd van muren en plafonds. De koper dient er zich tevens van bewust te zijn dat natuurlijke zettingen inherent zijn aan een nieuwbouwproject.

De gemeenschappelijke binnendeuren en de gemeenschappelijke zijde van de inkomdeuren van de appartementen worden geschilderd in een kleur naar keuze van de leidinggevende architect.

In de ondergrondse parking zijn er geen schilderwerken voorzien, met uitzondering van alle deuren, belijning én nummering van de parkeerplaatsen.

2.8 Tuinaanleg

De gemeenschappelijke en privative tuinzones worden afgewerkt volgens het tuinplan van de architect. Het onderhoud van de tuinen, zowel privaat als gemeenschappelijk, is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

3 TECHNISCHE INSTALLATIES

3.1 Elektriciteit

3.1.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.

3.1.2 Gemeenschappelijke delen

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat:

- Buitenverlichting aan de gevel geregeld via tijdschakelaar.
- Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten, de liftinstallatie en brand-technische voorzieningen.
- Aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen en ondergrondse parking, bediend door schakelaars op minuterie of met bewegingsdetectoren op minuterie.
- Noodverlichtingstoestellen cfr. voorschriften brandweer.
- Elektrische aandrijving van de brandkoepel.
- De verlichting van de gemene delen wordt gekozen door de leidinggevende architect.
- De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de kelder of op de plannen voorziene technische ruimte.
- De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik met de inhuurname van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

3.1.3 Appartementen

Alle appartementen zijn voorzien van fotovoltaïsche panelen. Per 25m² - 1 paneel. De nodige omvormers zijn eveneens voorzien.

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Niko Original of gelijkwaardig.

Het aantal lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien in de appartementen in overleg met de architect en volgens het basisplan. Het aantal en de inplanting van deze kan steeds gewijzigd worden mits voorafgaandelijke en tijdige schriftelijke bevestiging door de koper. Mogelijks brengt dit een verrekening met zich mee.

Bij een eventuele keuze van inbouwspots (niet voorzien) dient opgemerkt dat dit steeds zal gepaard gaan met de plaatsing van valse plafonds (indien niet aanwezig), aangezien de akoestische norm (NBN S01-400-1) niet langer toelaat inbouwspots in de betonplaat te plaatsen.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:

INKOMHAL en/of NACHTHAL

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

TOILET

	- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
WOONKAMER	- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars - 3 dubbele stopcontacten - 1 aansluiting COAX - 1 aansluiting UTP - 1 videofooninstallatie - 1 leiding voor thermostaat
BERGING	- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar - 1 stopcontact voor warmtepomp - 1 stopcontact - 1 stopcontact wasmachine - 1 stopcontact droogkast - 1 voeding ventilatie-unit
KEUKEN	- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar - 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar - 2 enkele stopcontacten - 1 stopcontact of aansluitpunt voor dampkap - 1 stopcontact of aansluitpunt voor koelkast - 1 stopcontact of aansluitpunt voor kookplaat - 1 stopcontact of aansluitpunt voor microgolfoven - 1 stopcontact of aansluitpunt voor vaatwasser
HOOFDslaapkamer	- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars - 3 enkele stopcontacten - 1 aansluiting UTP - 1 aansluiting COAX
PER BIJKOMENDE slaapkamer	- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar - 3 stopcontacten
BADKAMER	- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar - 1 voeding badkamermeubel - 2 stopcontacten
TERRAS	- 1 lichtpunt mét armatuur (handelswaarde € 150) bediend met 1 schakelaar volgens keuze architect.
ONDERGRONDSE BERGING	- 1 voeding bediend met 1 schakelaar (verlichtingsarmatuur niet inbegrepen) aangesloten op de gemeenschappelijke teller

3.2 Sanitaire installatie

3.2.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene kelderruimte of op de plannen voorziene technische ruimte. De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

3.2.2 Appartementen

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt volgend budget voorzien:

€ 8.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. BTW)

Deze toestellen worden geleverd én geplaatst.

Wanneer de koper meer of andere toestellen dan op de plannen vermeld wenst te plaatsen, kan er een extra offerte volgen voor de plaatsing indien dit meer leidingwerk en aansluitingswerk betreft.

Het sanitair warm water en warm water voor de keuken wordt geleverd door de private boiler.

In ieder appartement is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type “condensatiedroogkast” te zijn.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in koper, polyethyleen of buis-in-buis systeem.

3.3 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een **lucht/water warmtepomp** en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt. Indien gekozen wordt voor andere sanitaire toestellen dan standaard voorzien, zal, indien genoodzaakt én technisch mogelijk, een verrekening opgesteld worden voor een ander type warmtepomp.

De verwarming in de appartementen gebeurt door middel van vloerverwarming.

Bij een buitentemperatuur van min. 10 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C

Er wordt een elektrische radiator voorzien in alle badkamers en/of douchecellen.

3.4 Keukeninstallatie

Voor elk appartement wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het kiezen van de keukentoeestellen.

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien.

Voor de aankoop wordt volgend budget voorzien:

€ 17.000 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs, geleverd én geplaatst, excl. BTW)

3.5 Ventilatie

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke woonruimte op. Vanuit energetisch oogpunt is er geopteerd om alle wooneenheden te voorzien van een **ventilatiesysteem D**.

Bij dit ventilatiesysteem verdeelt een luchtbehandelingsunit met warmterecuperatie de verse lucht in de wooneenheid. Door toepassing van een warmtewisselaar wordt deze verse lucht eerst voorverwarmd met behulp van de warmte van de af te voeren lucht. De verse lucht wordt binnengebracht in de leefruimte en de

slaapkamers en terug weggetrokken in de 'natte' ruimtes (keuken, bergingen, toiletten, badkamers en douchecellen). De toevoer en afvoer van de lucht gebeurt met behulp van witgelakte ventielen ingewerkt in de wand of plafond. Onder de binnendeuren wordt telkens een vrije ruimte (volgens berekening) voorzien als doorvoeropening voor de ventilatie van de 'droge' naar de 'natte' ruimtes.

De installatie en de aan en af te voeren debieten worden voor de ingebruikname nauwkeurig afgeregeld.

In alle keukens wordt een aansluiting 200mm voorzien voor de afvoer van de dampkap. De dampkappen hebben een afzonderlijk kanaal voor de afvoer van de "bedorven" lucht.

Door het vooropgestelde ventilatiesysteem is er geen aansluiting van een droogkastafvoer mogelijk op de ventilatiekanalen en is dus bij gebruik van een droogkast enkel het condensatietype mogelijk.

In de bergingen blijven de verluchtungskanalen in het zicht. Het ophangen/doorvoeren van verluchtungsleidingen ter hoogte van de berging kan geen aanleiding geven tot discussies.

De koper dient er zich van bewust zijn dat toezichtluiken (bv van CV, verluchting, ...) steeds bereikbaar moeten zijn. Dit kan een invloed hebben op het ontwerp en de indeling van de keuken, badkamer, berging, ...

3.6 Liftinstallatie

De lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en veiligheidsvoorschriften. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

4 ALGEMEEN

4.1 Plannen

De tekeningen van meubilair (keukens, zetels, stoelen, sanitair, ed...) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de bouwheer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de studie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De architect/bouwheer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in dit lastenboek.

Architect en bouwheer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde bouwheer, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer of hetzij in min, met een maximum afwijking van 5%, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

4.2 Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de opdrachtgever, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor appartementen (+ casco handelsruimten) waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de bouwheer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelde door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn ten financiële laste van de koper.

4.3 Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in verkoopprijs:

- a. De centrale verwarming is individueel.
Om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden. Dit gebeurt op kosten van de koper.
- b. Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.
- c. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. Op alle kosten zal een coördinatiekost gerekend worden van 10%. Ook het eigen werk van de bouwheer ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen, de wachtkabels en het plaatsen van de wachtkabels en buizen gebeurt op kosten van de koper.
De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. Verdeling van deze kosten is volgens het aantal appartementen/units.
De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden.
De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper.
- d. De eventuele premies die door de bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn uitsluitend haar ten goede. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- e. Alle voorschriften uit het brandweeraadvies afgeleverd bij de bouwvergunning zullen ingewilligd worden. Extra voorzieningen/eisen naar aanleiding van wijzigende wetgeving en/of brandweervoorschriften zullen aanleiding geven tot een verrekening.
- f. De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.
- g. Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privatieve kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz. ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten in te vullen.

Voor elk appartement wordt een individuele elektriciteitsaansluiting 40A/230V voorzien. Indien technisch mogelijk en de projectplanning dit toelaat kan dit mits meerkost verzwaard worden.

4.4 Droogstoken

De kosten van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel voor zijn kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper om een vluigere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van gevraagde uitvoeringen door de klant bv. parket, gietvloer of indien dit nodig blijkt ten behoeve van de planning of indien dit nodig blijkt om de kwaliteit van de reeds uitgevoerde werken te vrijwaren van eventuele vochtschade.

4.5 Materialen en handelswaarden

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid de 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, kan de bouwheer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen:

De voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.

OF

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigingen 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 of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/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 aannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

4.6 Wijzigingen door de koper

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. De bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/planaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de 14 kalenderdagen na de verzending ervan door de bouwheer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden.

Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

OF

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

Meerwerken geven mogelijks aanleiding tot termijnverlenging. De bouwheer zal bij voorlegging van de offerte voor de meerwerken een eventuele termijnverlenging opgeven. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform alle geldende normen (bv. EPB, akoestiek, brandveiligheid,...)

4.7 Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak.

Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen wordt er op de werven een alarm geïnstalleerd.

Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de vigerende veiligheidswetgeving.

Het is de koper van een appartement tevens ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement vooraleer de oplevering van de desbetreffende kavel heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

De ingebruikname van de appartementen en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder zijn schriftelijke toelating, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen.

4.8 Termijnen / Weerverletdagen

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbaar, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

Weerverlet of onwerkbaar zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten, waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige aanvaarding en oplevering van privatieve kavel kan in elk geval ten vroegste plaats hebben honderd (100) werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuzes, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer, bij wijze van de totale goedgekeurde meerwerken van de specifieke afwerking (vloer- en wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen i.v.m. de afwerking, en voor zover de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

Wanneer de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken opdraagt, behoudt de bouwheer zich eveneens het recht voor een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te

vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijk door de bouwheer en de koper ondertekend bescheid vastgelegd.

Meerwerken zullen in ieder geval een verlenging van de oplevertermijn tot gevolg hebben, en dit afhankelijk van zowel van de datum van bestelling van deze meerwerken als van het bedrag waarop deze meerwerken betrekking hebben. In principe gaat de koper akkoord met het verlengen van de uitvoeringstermijn door de eenvoudige bestelling van meerwerken. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan inroepen m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn aannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

De prijsafspraken betreffende de meerwerken worden tussen de bouwheer en de koper gemaakt, gefactureerd en betaald.

De prijs van de aanvullende werken en/of meerkost van de wijzigingen dient volledig betaald te worden bovenop de gebruikelijke betalingsschijven waarvan hoger sprake.

Ingeval de koper, voor de afwerking van de kavel, meerwerken zou bestellen, dan zal de bouwheer een voorschot bij bestelling opvragen van 30 % van de waarde van de bestelde goederen en/of meerwerken. Het overblijvende saldo (70%) van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen: 50 % bij de aanvang van de vloerwerken en 50% bij de voorlopige oplevering .

4.9 Onderzoek archeologie

Wanneer de Dienst Archeologie tijdens de uitgravingswerken de werf zou stilleggen voor archeologische werkzaamheden, zal de bouwheer niet door de koper aansprakelijk kunnen worden gesteld voor het verlengen van de uitvoeringstermijnen als gevolg daarvan.

De eventuele aan de bouwheer doorgerekende totale kosten van deze archeologische werkzaamheden, zullen door de bouwheer zonder meerprijs aan de koper worden doorgerekend à rato van de verdeling van het aantal duizendsten zoals opgenomen in de basisakte van het project.

4.10 Winstderving

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) 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 zal de koper maximaal **70%** van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper zou beslissen om de badkamer en/of keuken niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer een technisch plan te bezorgen met de inplanting (maatvoering) van lichtschakelaars, stopcontacten, watertoevoer en- afvoer, ... binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd.

Indien de koper zou beslissen om de vloeren en/of het binnenschrijnwerk (uitgezonderd inkomdeur) niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer een plan te bezorgen met draairichting deuren, plaats en dikte wandtegels ifv deuroplijsting, ... binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd.

4.11 Krimp- en zettingsbarsten

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

In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaat. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de bouwheer afgewezen.

4.12 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaat en gemeen delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken (ook akoestische) schriftelijk gemeld te worden.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

4.13 Verzekeringen en risico-overdracht

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privaat elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

4.14 Normeringen

De aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de bouwvergunning, zullen aangerekend worden aan de koper van het kavel.

4.15 Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

4.16 Toeleveranciers van de bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de bouwheer wordt aangeduid.

Voor het overzicht van de toeleveranciers: **zie bijlage**

4.17 Verplichtingen van de bouwheer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

4.18 Verwerking persoonsgegevens

De bouwheer verzamelt en verwerkt onder meer de identiteitsgegevens, contactgegevens, financiële identiteitsgegevens, bouwkenmerken van de woning en beeldmateriaal die betrekking hebben op de klant zelf, zijn personeel, medewerkers, aangestelden en andere nuttige contactpersonen. De doeleinden voor de verwerkingen van deze gegevens zijn de uitvoering van deze overeenkomst, het klantenbeheer, de boekhouding en direct marketing activiteiten zoals het toesturen van promotionele of commerciële informatie. De rechtsgronden van de verwerking van de voornoemde gegevens zijn de uitvoering van de overeenkomst, het vervullen van wettelijke en reglementaire verplichtingen en/of het gerechtvaardigd belang van de bouwheer. Voor direct marketingdoeleinden per e-mail (zoals een nieuwsbrief of uitnodigingen voor events), geeft de klant hiermee zijn uitdrukkelijke en vrije toestemming aan de aannemer om zijn persoonsgegevens, met inbegrip van fotomateriaal) te gebruiken.

De verwerkingsverantwoordelijke is de bouwheer.

De voormelde persoonsgegevens zullen verwerkt worden in overeenstemming met de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en zullen enkel worden doorgegeven aan verwerkers, ontvangers en/of derden voor zover dit noodzakelijk is in het kader van de voormelde doeleinden van de verwerking. De klant draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid en het up-to-date houden van de persoonsgegevens die hij aan de bouwheer bezorgt en verbindt er zich toe de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming strikt na te leven ten aanzien van de personen van wie hij de persoonsgegevens aan de bouwheer heeft overgemaakt, evenals met betrekking tot alle mogelijke persoonsgegevens die hij van de bouwheer en zijn personeel, medewerkers, en aangestelden zou ontvangen.

De klant bevestigt dat hij afdoende werd geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en over zijn rechten op inzage, verbetering, wissen en bezwaar. Voor verdere toelichting verwijst de bouwheer uitdrukkelijk naar de Privacyverklaring, zoals terug te vinden op de website van de bouwheer. De klant bevestigt kennis te hebben genomen van deze Privacyverklaring en de inhoud ervan te aanvaarden.

Dit bestek bevat 22 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de aannemingsovereenkomst.

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer ondertekend.

APPARTEMENT :	n° _____
AUTOSTAANPLAATS/BOX :	n° _____
BERGING :	n° _____

Datum ondertekening : _____

Voor akkoord

Voor akkoord

De koper

De verkoper