

Nieuwbouwproject met 22 appartementen met ruime terrassen en ondergrondse parkeerplaatsen

Keizerstraat 4
2830 Blaasveld

VERKOOPSLASTENBOEK

Aannemer: DCA – Niels Vanhoof
Pedro Colomalaan 6 te (2880) Bornem
Tel: 0496 53 43 85
E-mail: niels.vanhoof@dca.be

Klantenbegeleider: Securum – Jana Broothaers
Lambrechtschoekenlaan 212 te (2170) Merksem
Tel: 03 369 13 44 – 0472 06 85 53
E-mail: blaresfelde.blaasveld@gmail.com

Vastgoedmakelaar: Malines Group
Mechelsesteenweg 142 te (2830) Blaasveld
Tel: 03 886 86 86 – 0475 83 96 07
E-mail: blaasveld@malines-group.be

Inhoud

1.	Inplanting	blz.3
2.	Constructie gebouwen	blz.3
3.	Beschrijving en afwerking gemene delen	blz.4
4.	Technische uitrusting appartementen	blz. 5-6-7
5.	Afwerking en keuzes appartementen	blz. 7-8-9
6.	Klantenbegeleiding	blz. 10-11
7.	Algemene verkoopsvoorwaarden	blz. 12-13-14-15

1. Inplanting

Inplanting volgens de architectuurplannen en aanwijzingen der bouwvergunning.

2. Beschrijving van de constructie van de gebouwen.

Grondwerken, funderingen en rioleringen

De uitvoeringswijze, de funderingen en de rioleringen worden door het ontwerpteam vastgelegd. Het funderingssysteem is door de ingenieur stabiliteit uitgekozen in functie van de ondergrond om een perfecte verdeling van de lasten van het gebouw op de funderingen te verkrijgen.

Kelder- en ondergrondse parkings worden uitgevoerd in waterdicht beton en voldoen aan de klasse 0 van WTCB TVN 247.

In kelders en ondergrondse parkings zullen leidingen horizontaal tegen het plafond worden afgeleid. Het regenwater wordt afzonderlijk afgevoerd en op het terrein geïntegreerd gebufferd. De aansluiting aan de riolering op het openbaar rioleringsstelsel gebeurt volgens de wettelijke voorschriften.

Toevoegen: De fundering en draagstructuur wordt uitgevoerd in gewapend beton (en/of betonblokken, en/of welfsels) onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in metselwerk uit betonblokken achter de hand gevoegd.

De onderzijden van de vloerplaten in de kelder blijven in het zicht, de voegen tussen platen blijven zichtbaar.

De keldervloer wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen en krimp-scheuren inherent. Ook plaatselijke niveauverschillen zijn niet uit te sluiten.

De grond- en waterkerende buitenwanden van de kelderverdiepingen zullen aan de binnenzijde bestaan uit in het zicht blijvende betonnen wanden.

Dragende constructie en metselwerk

De structuur van het gebouw is een combinatie van gewapend beton, staal en metselwerk.

De scheidende muren tussen de appartementen onderling zijn ontdubbeld met tussenplaatsing van een aangepaste akoestische- en thermische isolatie.

Buitenafwerking

Wanden:

Opgebouwd uit buitenbepleistering op thermische isolatie en dragende structuur.

Daken

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte laag in bitumen of een gelijkaardig product. Het dak wordt voorzien van een hoogwaardig isolatiemateriaal i.f.v. de verlaging van het E- en K-peil. Het hellend dak is opgebouwd uit een houten draagstructuur met een nog later te bepalen zink.

Buitenschrijnwerk:

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in thermisch onderbroken aluminiumprofielen met dubbele beglazing met verbeterde isolatiewaarde (k-waarde: 1.0 W/m²K) en voldoet aan de vigerende normering.

Thermische en akoestische installatie

Het gebouw voldoet aan de nieuwste eisen op gebied van thermische isolatie.

De thermische isolatie zal ertoe bijdragen dat het gebouw een E60-peil haalt.

Alle vloeren, muren, daken worden thermisch geïsoleerd en het gebouw is voorzien van buitenschrijnwerk in aluminium met dubbele beglazing met verbeterde isolatiewaarde (U1,0 voor het glas).

De akoestische isolatie zal ertoe bijdragen dat de contactgeluiden zoveel mogelijk worden geminimaliseerd. Er zal een akoestische mat worden voorzien onder de chape op de appartement scheidende draagvloeren en een doorlopende akoestische isolatie tussen de appartementscheidende wanden zodoende geeft dit een normaal akoestisch comfort.

In volgende situaties kan er worden afgeweken van het normaal akoestisch comfort uit de akoestische norm NBNS01-400-01 :

Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie, moeten bij alle appartementen verplicht worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

Lift

Type personenlift (4 personen) met een stopplaats op elk niveau.

De metalen liftkooi is bekleed met inox look/skinplate, voorzien van spiegel, handgreep, plafondverlichting en telescopische deuren. De liftkooi is tevens voorzien van de nodige bedieningsknoppen, halt en alarm en de wettelijke noodverlichting.

De liftinstallatie beantwoordt aan de vigerende Europese veiligheidsnormen en voldoet aan de vereisten voor de rolstoelgebruikers.

Brievenbussen

Aan de buitenkant worden brievenbussen voorzien per inkomgeheel.

Terrassen

Voorzien in betontegels max. maatvoering 50 X 50 . Op de verdiepingen te plaatsen op afstandhouders op het gelijkvloers in stabilisé. De promotor zal de kleur bepalen om een uniform geheel te krijgen.

Buitenaanleg

Nog niet voorzien.

3. Beschrijving en afwerking van de gemene delen.

Inkomhal en gemeenschappelijke delen op gelijkvloers en verdiepingen

De inkomhal en de gemeenschappelijke delen worden volledig door de promotor afgewerkt. Er zal een binnenbepoistering met een schilderlaag worden voorzien op de wanden en plafonds. Het geheel zal worden gevloerd en de binnentrappen zullen worden bekleed met natuursteen of tegels.

Alle appartementen hebben een brandwerende inkomdeur RF 30 min. In de trappenhal zijn rookkoepel, noodverlichting aanwezig zoals wettelijk wordt voorgeschreven.

De verlichting (moderne lichtarmatuur) in de hallen zal worden bediend met bewegingsdetector welke op voldoende plaatsen zijn voorzien.

Alle gemene delen worden aangepast voor rolstoelgebruikers.

Ondergrondse parking

Een hellend vlak in beton wordt voorzien als toegang tot de ondergrondse parking voor de voertuigen.

In of aansluitend aan de parkings bevinden zich eveneens technische- en meterlokalen + hoogspanningscabine.

De structuur wordt uitgevoerd in zichtbaar blijvende betonnen vloerplaten, kolommen en balken in beton of staal.

De kelder en parkings worden voorzien van een industriële verlichting op bewegingsdetector met de wettelijke noodzakelijke noodverlichting. Tevens zijn alle wettelijk noodzakelijke voorzieningen aanwezig ifv. brandpreventie. De ondergrondse gemene delen worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien. De vloer bestaat uit een industrieel gepolijst beton. Enkel de deurenbladen en deurkaders worden geschilderd.

De inrijpoort van de parkeerkelder kan geopend worden met een afstandsbediening (1 per autostaanplaats).

4. Technische uitrusting van de appartementen.

Ventilatie

De appartementen worden voldoende verlucht op basis van een specifieke studie volgens het ventilatiesysteem D—conform de vigerende normering.

Waar nodig blijkt zal een verlaagd plafond geplaatst worden om het leidingwerk weg te werken. Dit met uitzondering van de berging waar het leidingwerk zichtbaar uitgevoerd wordt.

Voor de mogelijke droogkast wordt geen afvoerkanaal voorzien. Een droogkast zal dus van het zelfcondenserende type moeten zijn.

Elektrische installaties

Nutsmaatschappijen: Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper, ofwel 100% indien privaat, of naar zijn aandeel in de gemene delen indien gemeenschappelijk. Op deze kosten zal tevens een coördinatiekosten van 10% worden gerekend.

Elk appartement is voorzien van een individuele elektriciteitsmeter.

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een aparte elektriciteitsmeter.

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend controlebureau. Op de installatie wordt een garantie geleverd van 1 jaar vanaf de voorlopige oplevering tot aan de definitieve oplevering. De appartementen hebben elk een aparte zekeringkast met voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is.

Het gemeenschappelijke deel wordt voorzien van de nodige verlichting en armaturen.

De appartementen bevatten in principe minimaal volgende standaarduitrusting:

Sas

- N 2 lichtpunten
- N 1 enkel stopcontact
- N 2 schakelaars

Living

- N 2 lichtpunten
- N 6 enkele stopcontacten
- N 2 schakelaars
- N 1 TV distributie
- N 1 thermostaat
- N 1 telefoonaansluiting
- N 1 videofoon

Keuken

- N 1 lichtpunt
- N 1 schakelaar
- N 1 voeding voor keukenkastjes (verlichting) + 1 schakelaar
- N 2 dubbele stopcontacten
- N 1 aansluiting kookvuur - oven
- N 1 stopcontact voor dampkap
- N 1 stopcontact voor microgolfoven
- N 1 stopcontact voor koelkast
- N 1 stopcontact voor vaatwasmachine

Slaapkamers

- N 1 lichtpunt
- N 2 schakelaars
- N 4 enkele stopcontacten
- N 1 TV distributie
- N 1 telefoonaansluiting

WC

- N 1 lichtpunt
- N 1 schakelaar

Berging

- N 1 lichtpunt
- N 1 schakelaar
- N 1 enkel stopcontact
- N 1 stopcontact voor wasmachine
- N 1 stopcontact voor droogkast
- N 1 stopcontact voor cv ketel
- N 1 voeding voor ventilator incl.eventuele bediening
- N internetaansluiting voor wireless

Badkamer

- N 1 lichtpunt
- N 1 schakelaar
- N 1 dubbel stopcontact
- N 1 voeding voor badkamermeubel

Terras

- N 1 lichtpunt
- N 1 schakelaar

Videfoon en toegangscontrole

Een videfoon wordt voorzien in alle appartementen, hiermee kan het slot van de buitendeur bediend worden.

Telefoonaansluiting

Elk appartement is voorzien van een aantal telefooncontactdozen. De koper staat zelf in voor de aanvraag en de aansluitkosten van de benodigde telefoonlijnen.

TV-distributie

Elk appartement is voorzien van een aantal televisiecontactdozen. De koper staat zelf in voor de aanvraag en de aansluitkosten op het televisiedistributienet.

5. Afwerking en keuzes van de appartementen.

In elk appartement wordt een luxueuze basisafwerking voorzien zoals hierna beschreven. Voor de verschillende afwerkingen wordt een forfaitair budget vastgelegd zoals vermeld. De vermelde prijzen zijn excl. btw.

Wandbetegeling:

Badkamer:

Er worden muurtegels (afmetingen min. 20 cm x 20 cm en max. 25 cm x 40 cm) voorzien met een particuliere handelswaarde (enkel materiaal) van 30€/m² in de badkamer te kiezen uit stalen voorgelegd in de toonzaal van de firma Serry.

De badkamer wordt volledig betegeld van vloer tot plafond. De tegels worden gekleefd in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel in standaard wit of grijs. Achter de wandtegels van een douche wordt een kerdi-doek geplaatst als waterkering, er wordt geen kerdi-doek geplaatst voor de betegeling rond het bad.

Keuken:

Er worden muurtegels (afmetingen min. 20 cm x 20 cm en max. 25 cm x 40 cm) voorzien met een particuliere handelswaarde van 30/m² in de keuken (enkel materiaal) tot 4m² te kiezen uit stalen voorgelegd in de toonzaal van de firma Serry. De tegels worden gekleefd in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel in standaard wit of grijs.

Toilet:

Er worden geen muurtegels voorzien in het apart toilet.

Alle gemetselde wanden, betonnen plafonds of balken (gelijkvloers en verdiepingen) worden bepleisterd door een gespecialiseerde firma en dit volgens de regels van de kunst.

Ook de dagkanten van de raam- en deuropeningen worden bepleisterd.

CV installaties

Nutsmaatschappijen: Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper, ofwel 100% indien privaat, of naar zijn aandeel in de gemene delen indien gemeenschappelijk. Op deze kosten zal tevens een coördinatiekosten van 10% worden gerekend.

Elk appartement is voorzien van een individuele gasmeter.

Elk appartement heeft een individuele condensatiegaswandketel, merk Junker of gelijkwaardig, warm water via doorstroming.

De verwarmingsinstallatie moet de standaard gewaarborgde temperaturen leveren bij een

buitentemperatuur van -10°C:

- N Living: ca. 22°C
- N Keuken: ca. 22°C
- N Badkamer: ca. 24°C
- N Master Slaapkamer: ca. 18°C
- N Andere slaapkamers : 22°
- N Sas: ca. 18°C
- N Toilet, bergingen, kelders, tochtsassen,....: niet verwarmd.

De radiatoren zijn ovengelakte radiatoren uit plaatstaal en zijn voorzien van een thermostaatkraan met uitzondering van de radiatoren dewelke in dezelfde ruimte bevinden waarin de kamerthermostaat voorzien is.

Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen zijn vlakke schilderdeuren, aan de gangzijde geschilderd door de verkoper. De inkomdeuren zijn gevat in houten deuromlijstingen en worden voorzien van een cilinderslot, spion, driepuntsluiting en inox deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand van Rf30 volgens de richtlijnen van de brandweer.

Alle binnendeuren van de appartementen zijn vlakke, ongeschilderde deurbladen met tubespaanvulling, in een houten omlijsting met inox deurbeslag. Budget voor de binnendeuren is 190 Euro incl. plaatsing. Ze worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen, ten nadele van het akoestisch comfort.

Keuken

Voor de keuken is er een totaalbudget voorzien inclusief plaatsing, particuliere handelswaarde, van:

- N 10.000€ excl. btw maar inclusief plaatsing voor de appartementen
- N 12.000 € excl. btw maar inclusief plaatsing voor de penthouse

Er is een aansluiting voor een vaatwasmachine , kookvuur, (combi-)oven, koelkast en dampkap.

Bij de firma Qsine kan een keuken uitgewerkt worden volgens de specifieke eisen van de koper.

Vloer- en wandbekledingen

Toevoegen: Er wordt een keramische vloer geleverd en geplaatst, conform de aanduidingen op de verkoopplannen. De tegels (met formaat tussen 30 cm x 30 cm en 45 cm x 45 cm) worden gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel. Bij een laattijdige keuze van de keramische vloertegel, zal het afwerkingspakket vastgelegd worden op 15mm.

Nota 1:

Speciale patronen, geresectificeerde tegels, decors, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn, zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

Nota 2:

Er worden geen profielen geplaatst, waar nodig afgewerkt met een kitvoeg. Enkel in de overgang parket-keramische vloer wordt een profiel voorzien.

Voor de vloerbekleding is een budget voorzien met een particuliere handelswaarde (enkel materiaal), van 30€/m² excl. B.T.W., voor de plinten 10 euro de lm excl. btw. Te kiezen uit stalen voorgelegd in de toonzaal van de firma Serry. Indien de tegels niet vierkant zijn met een max van 60x60 zal de plaatsing verreken worden. Er worden geen promotieprijzen aanvaard. Standaard prijzen van de vloerbekleding/muurtegels zal worden gehanteerd. Bij plaatsing van parket kan de installatieprijs hoger liggen.

sanitaire installatie

Nutsmaatschappijen: Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper,

ofwel 100% indien privaat, of naar zijn aandeel in de gemene delen indien gemeenschappelijk. Op deze kosten zal tevens een coördinatiekosten van 10% worden gerekend.

Elk appartement is voorzien van een individuele watermeter.

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een aparte watermeter.

De verdeelleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststofleidingen. De leidingen worden onzichtbaar ingewerkt in de muren of in de uitvullaag. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandig PVC. De afvoerleidingen worden voorzien van primaire ventilatieleidingen van voldoende diameter.

Het sanitair warm water wordt geleverd door een individuele verwarmingsinstallatie, een doorstroom condensatiegaswandketel.

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma overeenkomstig de geldende voorschriften, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort.

In de toonzaal van de firma Schrauwen kunnen de kopers hun keuze vastleggen of de standaardvoorzieningen bezichtigen.

In de bergingen zullen de leidingen voor het sanitair, cv en collector in opbouw worden voorzien.

N Sanitaire toestellen 1^{ste} badkamer een budget van 5000€ excl. Btw

N Sanitaire toestellen 2^{de} badkamer een budget van 2000 € excl. Btw

N Apart toilet een budget van 600 € excl. btw

Pleisterwerken

De schuine plafonds in de dakverdieping zullen worden bepleisterd met stucanet/gyproc. Dit is een draadpaneel uit een gelast gaas van verzinkte staaldraden met laag koolstofgehalte.

Trappen

De betonnen trappen van de gemeenschappelijke hal worden bekleed in marmer / graniet Dark Pattinato Palladio of gelijkwaardig .

Terrasleuning

Zijn voorzien in ALU met bovenregel en achterliggende stijlen achter de glasplaat.

6. Klantenbegeleiding

Individuele klantenbegeleiding

Alle privatieve ruimten zijn voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek. De Koper krijgt keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren voor zover de planning der werken dit toelaat. Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Koper verrekend. Hiertoe heeft de Koper recht op professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor klantenopvolging.

De Koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem aangevraagd.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de Koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en 1.000 € administratieve kosten. De Verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

De Koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijne lasten en de verbintenis aangegaan met de interieurarchitect staan los van deze overeenkomst.

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de Koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de Verkoper gewenste inrichting.

Toonzalen :

<u>Deuren:</u>	Coraco – Roel Dilissen Industrielaan 41 te (2250) Olen Tel: 016 56 20 21(enkel op afspraak) E-mail: roel.dilissen@coraco.be
<u>Keuken:</u>	Qsine – Sabrina Vanderzanden Boomsesteenweg 49 te (2610) Wilrijk Tel: 03 320 25 90 (enkel op afspraak) E-mail: Sabrina.vanderzanden@qsine.be
<u>Badkamer:</u>	Schrauwen – Joni Beyers Boomsesteenweg 945 te (2610) Wilrijk Tel: 03 825 69 81 (enkel op afspraak) E-mail: jbeyers@schrauwen.be
<u>Radiatoren + elektriciteit</u>	Kantoor DCA – Jana Broothaers Pedro Colomalaan 6 te (2880) Bornem Tel: 03 369 13 44 – 0472 06 85 53 (enkel op afspraak) E-mail: blaresfelde.blaasveld@gmail.com
<u>Vloer- en Wandbetegeling:</u>	Serry – Sofie Simons Leuvensesteenweg 396 te (3190) Boortmeerbeek Tel: 016 60 44 89 (enkel op afspraak) E-mail: sofie.simons@serry.be

De Koper zal zijn keuze maken in de aangeduide toonzaal en zal hier ook een offerte dienen te ondertekenen. De toonzaal zal de ondertekende offerte bezorgen aan de Verkoper, de Verkoper zal op zijn beurt een technische controle doorvoeren en een finale offerte, al-dan-niet toegevoegd met meer- en/of minprijzen ten gevolgen van eigen werken, bezorgen aan de Koper ter goedkeuring. Pas na goedkeuring van de offerte op een document van de Verkoper, wordt de keuze als definitief beschouwd. Wijzigingen na deze goedkeuring kunnen enkel doorgevoerd worden mits de goedkeuring van de koperbegeleider.

7. Algemene verkoopvoorwaarden

Algemeen

Koper aanvaard het circulatieprincipe van het huidig parkingontwerp.

Onder de garageboxen is de vrije hoogte 200 cm evenals onder de balken in de kelder heeft men niet altijd een vrije hoogte van 210 cm zie studie ingenieur.

De appartementen zijn momenteel niet rolstoeltoegankelijk : De breedte van de gang is niet voldoende en er is een opstap naar het terras aanwezig.

Voorlopige en definitieve oplevering

Het geheel is op te leveren, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

Het grondig opkuisen der vloeren, wanden, plafonds, ruiten en sanitaire apparaten is ten laste van de koper.

De kripscheuren en barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstel van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwpromotor aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van een afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief.

De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Het proces verbaal van de voorlopige oplevering zal de zichtbare gebreken vermelden en de termijn, nodig voor de uitvoering van de werken voor het oplossen van deze gebreken. Onmiddellijk na de uitvoering van de werken wordt de voorlopige oplevering definitief. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan de datum van proces verbaal van voorlopige oplevering.

In geen geval kunnen kopers werken (laten) uitvoeren voor de voorlopige oplevering. Indien dit toch gebeurt wordt dat beschouwd als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Dit geldt eveneens indien de koper voortijdig het appartement betreft.

De definitieve oplevering geschiedt één jaar na de voorlopige oplevering.

10-jarige aansprakelijkheid

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

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot herstelling van verborgen gebreken, waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk

overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

Verplichtingen van de aannemer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen 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 elk andere schadeloosstelling ook.

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 aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen 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 kunnen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer uit het contract genomen worden.

Werken in eigen beheer

De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na de voorlopige oplevering, de volledige (100%) betaling van de afgesproken koopsom en de vrijgave van 50% van de gestelde borg, welke de Koper aan de Verkoper verschuldigd is.

Verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken, die de Koper uitvoert in eigen beheer. De Koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan ten opzichte van de mede-eigenaars ten gevolge de eigen uitgevoerde werken.

Verkoopprijs

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs: de verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privatieve delen, binnenzonwering, losstaand meubilair, de decoratiewerken en het plaatsen en aansluiten van de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit.

Zijn eveneens niet inbegrepen in de verkoopprijs: registratierechten, BTW en notariskosten.

Verkoopplannen

De intekening van meubilair (zetels, stoelen, tafels, ed. ...) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs. De voorziene handelswaarde van elk onderdeel (keuken, sanitair, ...) staat vermeld in de onderstaande artikels van de privatieve delen.

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 aannemer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille 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 enkele verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit-en/of technische redenen. Stabiliteitsplannen hebben steeds voorrang op de

architectuurplannen. 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".

Verbruikskosten

De kosten van de eventuele verwarming voor de oplevering is een last van de Verkoper. Enkel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de Koper om een vluigere woonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van gevraagde uitvoeringen door de Koper, bv. parket, gietvloer, ... kan de Verkoper hiervoor een bijkomende kost aanrekenen aan de Koper.

Wederzijdse verbintenissen van partijen

De promotor is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de geldende wetgeving en de basisakte. De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg van rechte. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden, zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de promotor. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

Wijzigingen

De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voorliggende 'beschrijving van appartementen' hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid of door de nutsbedrijven zouden worden opgelegd of wanneer deze als resultaat van de technische studies noodzakelijk blijken te zijn.

De promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen.

Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

De omschreven maten op de verkoopplannen zijn benaderende maten en dienen als indicatief beschouwd te worden.

Toegang werf

De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte of parking na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopsom voor 100% werd betaald (en 50% vrijgave van de borgstelling). In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper, de aannemer of diens vertegenwoordiger.

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 door interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de Koper doorgerekend worden.

Erelon architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB- verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

He gebouw voldoet aan de wet bepalingen inzake EPB en de Wet Breyne toepasselijk op de datum van de indiening van de bouwaanvraag.

Nutsvoorzieningen

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

Nutsmaatschappijen: Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn ten laste van de Koper, ofwel 100% indien privatief, of naar zijn aandeel in de gemene delen indien gemeenschappelijk. Op deze kosten zal tevens een coördinatiekost van 10% worden gerekend.

Verkoopdocumenten

In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie :

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Dit document werd opgemaakt te op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper,

De Koper