

VERKOOPSLASTENBOEK

Maurice[®]



1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	6
1.1 Voorstelling project	6
1.1.1 Concept	6
1.1.2 Ligging	6
1.1.3 Opbouw	6
1.2 Contactgegevens	7
2. SAMENSTELLING GEBOUWEN	
2.1 Kelder	8
2.2 Gebouwen	8
3. VERKOOPSPLANNEN	
3.1 Meetsysteem	9
3.2 Bruto oppervlakten	10
4. KENMERKEN RUWBOUW	
4.1 Grondwerken en fundering	11
4.2 Riolering	11
4.3 Buitenmuren	11
4.4 Binnenmuren	11
4.5 Vochtisolatie	12
4.6 Thermische isolatie	12
4.7 Akoestische isolatie	12
4.8 Gewapend beton	12
4.9 Staalconstructies	13
4.10 Vloerconstructies	13

4.11 Rook- en verluchtingskanalen	13
4.12 Dakafwerking	13
4.13 Dakranden	13
4.14 Regenwaterafvoeren	13
4.15 Buitenschrijnwerk en beglazing	14
4.16 Buitenleuning/ borstwering	14
4.17 Dorpels	14
 5. AFWERKING APPARTEMENTEN	
5.1 Wanden en plafonds	15
5.2 Raamtabletten	15
5.3 Binnendeuren	15
5.4 Keuken	15
5.5 Badkamer en WC	16
5.6 Muurtegels	16
5.7 Laminaatparket	17
5.8 Vloertegels	17
5.9 Terras	18
5.10 Vloerisolatie en chape	18
5.11 Screens	18
5.12 Hergebruik van regenwater	18
5.13 Afval	19
 6. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	19
6.1 Vloeren	19
6.2 Wanden en plafonds	19
6.3 Deuren	19

6.4 Verlichting	19
6.5 Brievenbussen	19
6.6 Brandveiligheid	20
6.7 Nutsvoorzieningen	20
6.8 Buitenaanleg	20
7. KENMERKEN TECHNIEKEN	
7.1 Sanitair	20
7.2 Verwarming	20
7.3 Elektriciteit	21
7.4 Ventilatie	23
7.5 Toestellen berging	23
7.6 Hernieuwbare energie	23
7.7 Lift	23
8. ALGEMENE BEPALINGEN	
8.1 Artikel 1: Verbintenissen van partijen	24
8.2 Artikel 2: Plannen	24
8.3 Artikel 3: Controle op uitgevoerde werken en technische studies	25
8.4 Artikel 4: Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen	25
8.5 Artikel 5: Wijzigingen door de Kopers	26
8.6 Artikel 6: Tegenstrijdigheden	27
8.7 Artikel 7: Werkbare dagen	28
8.8 Artikel 8: De opleveringen	29
8.9 Artikel 9: Wijzigingen aan het gebouw - Nazicht	30

8.10 Artikel 10:Toegang tot de bouwwerf – Tussenkost van de Koper	30
8.11 Artikel 11: Nutsvoorzieningen	31
8.12 Artikel 12: Voorverwarming van het gebouw	31
8.13 Artikel 13: Diverse	31
8.14 Artikel 14: Bekrachtiging van de overeenkomst	32
8.15 Artikel 10: Kosten	32
8.16 Verkoop	33

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

1.1 Voorstelling project

1.1.1 Concept

Dit project vormt een visuele symbiose met de hedendaagse architectuur in de onmiddellijke omgeving en maakt een fysieke connectie daarmee door middel van wandelpaden. De ruimtes tussen de gebouwen maken plaats voor groene landschappen, speel- plaatsen voor kinderen en aangename rustzones, terwijl de afstanden tussen de gevels voor privacy, voldoende licht en lucht in de appartementen zorgen.

1.1.2 Ligging

Het bouwperceel is gelegen in de Piet Stautstraat 62 - 62F, 9120 Beveren.

1.1.3 Opbouw

Het project zal worden uitgevoerd onder toezicht van de architect, ingenieur en veiligheidscoördinator, alle normen betreffende de veiligheid, duurzaamheid en het milieu zullen strikt worden nageleefd.

Het project voorziet in het bouwen van 3 appartementsgebouwen variërend van 15 tot 17 meter diepte en 9,5 meter hoogte. Het perceel is toegankelijk via de Piet Stautstraat. Er wordt een ondergrondse parking voorzien voor toekomstige bewoners, terwijl 8 bovengrondse parkeerplaatsen hoofdzakelijk voor bezoekers bedoeld zijn.

De fietsenstalling voor 136 fietsen wordt ook ondergronds uitgevoerd en fietsstaanplaatsen voor bezoekers bovengronds.

1.2 Contactgegevens

Bouwheer - Promotor:	Buuurt (vertegenwoordigd door dhr. Jelle Strijbos) Ruiterijschool 1 bus 5, 2930 Brasschaat
Architect:	Multiprofessioneel Architectenbureau AP-R architecten Vlaamsekaai 7, 2000 Antwerpen 03/248.47.10 – info@ap-r.be
Landmeter:	Palmers-Stokmans Hoevensebaan 48, 2950 Kapellen 03/664.21.71 - info@palmers-stokmans.be
Ingenieur stabiliteit:	Struktureel bv Korte Heuvelstraat 14, 2920 Kalmthout 03/689.92.99 – info@struktureel.be
EPB - Verslaggeving:	XenAdvies bv Bredabaan 451, 2990 Wuustwezel 03/663.86.73 – info@xenadvies.be
Veiligheidscoördinator:	XenAdvies bv Bredabaan 451, 2990 Wuustwezel 03/663.86.73 – info@xenadvies.be
Verkoopbureaus:	HomeVast Vastgoedkantoor Stationsstraat 116, 9120 Beveren 03/344 77 44 – verkoop@homevast.be Huyzen Beveren Yzerhand 33 , 9120 Beveren 03/775 03 30 -beveren@huyzen.be

2. SAMENSTELLING GEBOUWEN

2.1 Kelder:

- 48 parkeerplaatsen voor auto's
- 136 staanplaatsen voor fietsen
- meterlokalen
- bergingen
- liften
- trappenhallen

2.2 Gebouwen:

Gebouw A

Nivo 0:

3 inkomhallen
3 trappenhallen
3 liften
6 appartementen

Nivo 1:

3 trappenhallen
3 liften
6 appartementen

Nivo 2:

3 trappenhallen
3 liften
6 appartementen

Gebouw B

Nivo 0:

2 inkomhallen
2 trappenhallen
2 liften
5 appartementen

Nivo 1:

2 trappenhallen
2 liften
4 appartementen

Nivo 2:

2 trappenhallen
2 liften
4 appartementen

Gebouw C

Nivo 0:

2 inkomhallen
2 trappenhallen
2 liften
5 appartementen

Nivo 1:

2 trappenhallen
2 liften
5 appartementen

Nivo 2:

2 trappenhallen
2 liften
5 appartementen

3. VERKOOPPLANNEN

3.1 Meetsysteem

De plannen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem (NBN B 06-002 (1983)).

De appartementen worden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 'gebruiksoppervlakte van een woning' van bovenvermelde norm; namelijk vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheimuur tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern.

Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement.

De terrassen en balkons worden opgemeten van de uiterste zijde van het terras/balkon tot aan de buitenkant van de scheidingswand met het appartement.

Op de verkoopplannen zijn de afmetingen, maten en oppervlaktes slechts bij benadering aangegeven zodat afwijkingen in de uitvoering steeds mogelijk zijn. De koper dient dan ook rekening te houden met afwijkingen in de gebeurlijk op de plannen vermelde afmetingen, maten en oppervlakten ten opzichte van de uitvoering ervan.

3.2 Bruto oppervlakten

Gebouw A	Gebouw B	Gebouw C
Appartement A 0.1: 89,6 m ²	Appartement B 0.1: 75 m ²	Appartement C 0.1: 62,5 m ²
Appartement A 0.2: 85,3 m ²	Appartement B 0.2: 60 m ²	Appartement C 0.2: 86,5 m ²
Appartement A 0.3: 98 m ²	Appartement B 0.3: 90 m ²	Appartement C 0.3: 72,3 m ²
Appartement A 0.4: 87,8 m ²	Appartement B 0.4: 105,3 m ²	Appartement C 0.4: 55,4 m ²
Appartement A 0.5: 81,7 m ²	Appartement B 0.5: 84 m ²	Appartement C 0.5: 55,6 m ²
Appartement A 0.6: 95,2 m ²		
	Appartement B 1.1: 132 m ²	Appartement C 1.1: 81,8 m ²
Appartement A 1.1: 91,3 m ²	Appartement B 1.2: 85,7 m ²	Appartement C 1.2: 82,6 m ²
Appartement A 1.2: 100 m ²	Appartement B 1.3: 87,1 m ²	Appartement C 1.3: 85,2 m ²
Appartement A 1.3: 111,6 m ²	Appartement B 1.4: 114,5 m ²	Appartement C 1.4: 55,8 m ²
Appartement A 1.4: 88,6 m ²		Appartement C 1.5: 55,6 m ²
Appartement A 1.5: 86,7 m ²	Appartement B 2.1: 132 m ²	
Appartement A 1.6: 106,6 m ²	Appartement B 2.2: 85,7 m ²	Appartement C 2.1: 81,8 m ²
	Appartement B 2.3: 87,1 m ²	Appartement C 2.2: 82,6 m ²
Appartement A 2.1: 91,3 m ²	Appartement B 2.4: 114,5 m ²	Appartement C 2.3: 85,2 m ²
Appartement A 2.2: 100 m ²		Appartement C 2.4: 55,8 m ²
Appartement A 2.3: 111,6 m ²		Appartement C 2.5: 55,6 m ²
Appartement A 2.4: 88,6 m ²		
Appartement A 2.5: 86,7 m ²		
Appartement A 2.6: 106,6 m ²		

4. KENMERKEN RUWBOUW

4.1 Grondwerken en fundering

Alle grond- en funderingswerken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. De aarding is voorzien onder de kelder, conform de geldende reglementeringen.

4.2 Riolering

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken. De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect. Het rioleringsstelsel wordt aangesloten op de straatriolering volgens de gemeentelijke richtlijnen. De volledige installatie wordt gekeurd door een erken- de keuringsinstelling.

4.3 Buitenmuren

De gevels worden opgetrokken in een lichtgrijze genuanceerde gevelsteen. De terrassen en luifels worden uitgevoerd in lichtgrijs- zichtbeton. Sommige terrassen worden afgeschermd met houten balken. Enkele gevels worden uitgevoerd in hout.

Spouw met isolatieplaten conform EPB-studie. Deze muren bestaan uit een binnenspouwblad uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde, kalkzandsteen of gelijkwaardig. Inwerking van alle nodige waterkerende folies.

4.4 Binnenmuren

Alle binnenmuren, zowel dragend als niet dragend, worden uitgevoerd in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gelijkwaardig. Deze muren worden bepleisterd en schilderklar (voor een egale afwerking zou er mogelijks geschuurd moeten worden) afgewerkt.

De binnenwanden in de ondergrondse parking worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden of betonblokken, achter de hand opgevoegd. Betonbalken, metalen liggers e.d. blijven in het zicht.

4.5 Vochtisolatie

Inwerking van alle nodige waterkerende folies of roofingbanden in spouwmuren en binnenmuren.
Een laag gewapend bitumen of een gewapende folie is geplaatst:

- onder alle aanzetten van muren, op de volle breedte van de muur ter hoogte van de begane grond, in de spouwmuren,
- overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering.

4.6 Thermische isolatie

Gans het project wordt opgetrokken conform EPB-eisen E20, namelijk:

- spouwmuurisolatie: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie,
- vloerisolatie: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie,
- dakisolatie platte daken: dikte en isolatiewaarde conform EPB-studie,
- beglazing: conform EPB-studie.

4.7 Akoestische isolatie

De scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen en gemeenschappelijke delen worden voorzien van een akoestische isolatieplaat. Zwevende vloeren per verdieping. Volgens EPB-studie. Er wordt uitgegaan van het normaal akoestisch comfort.

4.8 Gewapend beton

Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieurbureau. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. Deur- en raamlateien zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

4.9 Staalconstructies

Alle stalen liggers en kolommen (indien aanwezig) zijn behandeld tegen corrosie en volgens studie ingenieur. Alle kolommen en liggers die in het zicht blijven worden brandwerend behandeld d.m.v. een brandwerende verflaag conform vereisten brandweer.

4.10 Vloerconstructies

De vloerplaten worden uitgevoerd volgens studie ingenieur.

4.11 Rook- en verluchtingskanalen

Op meerdere plaatsen zijn er gemetste schachten met daarin de verticale kanalen/buizen voor ventilatie, verwarming, Verluchtingskanalen zijn te voorzien naar alle ruimten in alle appartementen en dit conform de EPB-studie.

4.12 Dakafwerking

Het plat dak van het gebouw is als volgt samengesteld: betonconstructie met hellingschape, dampscherm, thermische isolatie cfr. Epb- studie, bitumineuze dakdichting of gelijkwaardig.

4.13 Dakranden

Dakranden worden afgewerkt met aluminium dakrandprofielen in de kleur van het schrijnwerk.

4.14 Regenwaterafvoeren

Alle regenafvoeren, dakkolken en tapbuizen in het zicht zijn uitgevoerd in aluminium, zink of gelijkwaardig.

4.15 Buitenschrijnwerk en beglazing

Uitvoering in thermisch onderbroken alu-profielen, in een RAL kleur volgens de keuze van de architect. Er wordt gebruik gemaakt van (heldere) isolerende beglazing. Daar waar verplicht, wordt gelaagde beglazing voorzien. Alu-profielen en beglazing conform de EPB-richtlijnen en geldende glasnorm.

4.16 Buitenleuning/ borstwering

Uitvoering van borstweringen voor terras en ramen (op de verdiepingen) in metaal volgens keuze architect. Hoogte der borstweringen conform de geldende richtlijnen.

4.17 Dorpels

Dorpels in natuursteen of beton 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 ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt, kan de dorpel weggelaten worden.

Alle andere ramen en deuren zijn voorzien van een dorpel in het materiaal van het buitenschrijnwerk (RAL kleur) of gelijkwaardig.

5. AFWERKING APPARTEMENTEN

5.1 Wanden en plafonds

Er wordt een éénlagige gipspleister aangebracht op alle muren in snelbouwsteen of gelijkwaardig. De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen. Waar dit nodig blijkt (wegwerken van buizen, leidingen...) zal de afwerking in gipskartonplaten of MDF voorzien worden. Bezettingsscheuren ten gevolge van het zetten van het gebouw zijn niet onder garantie. De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd. Alle plafonds zijn bepleisterd uitgezonderd t.p.v. een verlaagd plafond.

5.2 Raamtabletten

De raamtabletten worden voorzien in watervast mdf of gelijkwaardig.

5.3 Binnendeuren

De binnendeuren bestaan uit tubespaan schilderdeuren, voorzien van slot en inox, aluminium of gelijkwaardige deurkruk. Elke deur heeft een houten deurkozijn om te schilderen. De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeurkeuze te maken, na goedkeuring van een daarmee gepaarde offerte.

5.4 Keuken

De keuken naar keuze van de koper is te kiezen in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

De aanduidingen op alle plannen hieromtrent zijn illustratief.

Aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in de berging en/of volgens planaanduiding.

In de standaardofferte van de keuken zijn volgende toestellen voorzien: dampkap, koelkast, oven, vaatwasmachine, inductie kookplaat en spoelbak met kraan. Voor de standaardkeuken heeft de klant de keuze uit een ruim aanbod aan kleuren. Bij een tijdige beslissing kan de keuken natuurlijk nog helemaal naar wens aangepast worden.

STELPOST keuken 1 slaapkamer app. | particuliere aankoopprijs keukentoestellen, meubilair: 7.000,- € (excl. 21% btw), 8.470,- € (incl. 21% btw)

STELPOST keuken 2 slaapkamer app. | particuliere aankoopprijs keukentoestellen, meubilair: 8.500,- € (excl. 21% btw), 10.285,- € (incl. 21% btw)

STELPOST keuken 3 slaapkamer app. | particuliere aankoopprijs keukentoestellen, meubilair: 10.000,- € (excl. 21% btw), 12.100,- € (incl. 21% btw)

5.5 Badkamer en WC

De badkamer is voorzien van een douche/bad en lavabo. In geval van een aparte wc-ruimte is deze voorzien van een hangwc met handenwasser en kraan (koud water). Toestellen zijn naar keuze van de koper en te kiezen in een sanitaire zaak voorgelegd in één door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal. De aanduidingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen. Het badkamermeubel dient volledig (d.w.z. meubel, lavabo, kranen en toebehoren) te worden gekozen bij de leverancier van de sanitaire toestellen of de keukenleverancier. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard meubel als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, meerkost voor de plaatsing van een ander (niet standaard) meubel dient te worden verrekend.

STELPOST badkamer 1 slaapkamer app | particuliere aankoopprijs sanitaire toestellen: 4.000 € (excl. 21% btw), 4.840 € (incl. 21 % btw)

STELPOST badkamer 2 slaapkamer app | particuliere aankoopprijs sanitaire toestellen: 5.000 € (excl. 21% btw), 6.050,- € (incl. 21% btw)

STELPOST badkamer 3 slaapkamer app | particuliere aankoopprijs sanitaire toestellen: 6.000 € (excl.21% btw), 7.260,- € (incl. 21% btw)

STELPOST badkamer 3 slaapkamer app B.0.4, B.1.1, B.1.4, B.2.1, B.2.4, (2 badkamers) | particuliere aankoopprijs sanitaire toestellen: 7.500 € (excl. 21% btw), 9.075,- € (incl. 21% btw)

5.6 Muurtegels

Voor de badkamer wordt een opgegeven hoeveelheid (10m²) faiences voorzien die door de koper vrij kan worden aangewend. Keramische wandtegels, formaat 20x20 cm tot 30x60 cm, met een particulier aankoopprijs van 41,32 €/m² (excl. 21% btw), 50 €/m² (incl. 21% btw). Het is mogelijk dat er voor bepaalde plaatsingsverbanden, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, gerectificeerde tegels, speciale voegselkleuren of omwille van plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsmeerprijs wordt gerekend. De kopers kunnen kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/ promotor aan te duiden toonzaal. Afwijkingen op het hierboven beschreven geven aanleiding tot meerkost.

5.7 Laminaatparket (samengestelde parket met toplaag 3 mm)

Indien de koper kiest om een laminaatparketvloer te plaatsen, zal er met volgende zaken rekening gehouden worden:

De hoogwaardige kwaliteit van parket kan enkel gehaald worden als deze delicate materialen op een adequate en gepaste manier worden verwerkt.

De totale dikte van de laminaatparket is begrensd in functie van de totale vloeropbouw en de minimum diktes van de verschillen- de lagen. De uiteindelijke opleveringsdatum bij keuze van het laminaatparket is sterk afhankelijk van een aantal factoren zoals de dikte van de onderliggende chape, de vochtigheid van het klimaat buiten (seizoen, weersomstandigheden, wind, ...), het klimaat in het gebouw (vochtigheidsgraad, temperatuur en ventilatie) dat sterk afhankelijk is van de al dan niet in gebruik zijnde verwarming in de appartementen en de graad van afwerking aldaar. Bij de keuze van laminaatparket is de uiteindelijke opleveringsdatum dan ook enkel vast te leggen na het vaststellen van een aanvaardbare vochtigheidsgraad van de chape.

Er kan laminaatparket voorzien worden in de eet- en zitruimte, nachthal en slaapkamer(s). Plinten worden voorzien in MDF om te schilderen.

STELPOST | particuliere aankoop prijs laminaatparket: 41,32 €/m² (excl. 21% btw), 50 €/m² (incl. 21% btw)

STELPOST | particuliere aankoop prijs plint: 9,92 €/m (excl. 21% btw), 12 €/m (incl. 21% btw)

5.8 Vloertegels

Binnenvloeren:

In inkom, keuken, berging, wc en badkamer zijn keramische tegels, formaat 30x30 cm tot 60x60 cm en bijhorende plinten voorzien. De plinten zijn van dezelfde soort als de vloertegels en voorzien uitgezonderd t.p.v. muurbetegeling en vaste keukenmeubels.

Alle vloeren zijn gekleefd op zandcement chape.

Ter plaatse van de binnendeuren zijn geen tussendorpels voorzien.

De kopers kunnen kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de aannemer/promotor aan te duiden toonzaal.

Voor keuze van tegels met een hogere handelswaarde, zal er een verrekening dienen te gebeuren.

In het budget: vloeren volgens een normaal recht patroon, snijverlies, de aankoopwaarde van de raamtabletten, plinten. Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies, geredificeerde tegels, speciale voegselkleuren of omwille plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een plaatsingsméérprijs wordt gerekend.

STELPOST | particuliere aankoopprijs vloertegel: 41,32 €/m² excl. 21% btw, 50 €/m² (incl. 21% btw)

STELPOST | particuliere aankoopprijs plint: 9,92 €/m excl. 21% btw, 12 €/m (incl. 21% btw)

5.9 Terras

Op het gelijkvloers worden de terrassen afgewerkt in klinkers, volgens keuze architect. De terrassen op de verdiepingen, worden uitgevoerd in prefabbeton in lichtgrijze kleur.

Terrassen op het gelijkvloers worden van elkaar gescheiden door afboording met een haag. Aansluitende terrassen op de verdiepingen worden gescheiden door een privacy scherm.

5.10 Vloerisolatie en chape

Er zal een gewapende cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen. De dikte van de chape kan worden aangepast afhankelijk van de keuze van vloerafwerking door de kopers. Dit enkel indien de keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape en indien de overblijvende chapedikte technisch gesproken voldoende blijft. Vloerisolatie (PUR of gelijkwaardig) wordt voorzien op alle vloerenplaten, conform de EPB-studie en in functie van de vloerverwarming.

5.11 Screens

Er zijn screens voorzien in de ramen van appartementen B0.2 (slaapkamer/ leef-, eetruimte), B1.2 (slaapkamers/ leef- eetruimte) en B1.3 (slaapkamers/leef- eetruimte).

5.12 Hergebruik regenwater

De toiletten, wasmachine en de buitenkraantjes van de gelijkvloerse appartementen worden aangesloten op het regenwater.

5.13 Afval

Ter hoogte van de doorrit wordt een sorteerstraatje voorzien voor restafval, PMD, glas, GFT en papier/karton.

6. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

6.1 Vloeren

De vloeren van de gemeenschappelijke traphal worden voorzien van een keramische tegels en keramische plinten.

6.2 Wanden en plafonds

Alle muren en plafonds van de bovengrondse gemeenschappelijke traphallen worden bepleisterd en geschilderd.

6.3 Deuren

De inkomdeur van de appartementen wordt voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag (kruk binnenzijde en knop buitenzijde) met driepuntssluiting. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag. Betreffende de inkomdeur van het appartement (alook 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. De deuren en deurenkaders zijn afgewerkt.

6.4 Verlichting

Er zijn aangepaste verlichtingsarmaturen voorzien welke zijn aangesloten op de afzonderlijke verbruiksmeter voor de gemeenschappelijke ruimten.

6.5 Brievenbussen

Per wooneenheid wordt een brievenbus voorzien.

6.6 Brandveiligheid

In de gemeenschappelijke delen wordt een autonome rookdetector voorzien alsook een brandblusapparaat en noodverlichting cfr. richtlijnen van de brandweer.

6.7 Nutsvoorzieningen

De nutsmeters worden geplaatst in het gemeenschappelijk meterlokaal in de berging. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV en distributie) zijn niet voorzien in de aankoopprijs en zullen rechtstreeks door gefactureerd worden aan de kopers.

6.8 Buitenaanleg

Eventuele herstellingen van het openbaar domein (voetpaden, ...) zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De gemeenschappelijke en privatieve tuinzone's worden afgewerkt volgens het tuinplan opgemaakt door de landschapsarchitect. Het onderhoud van de privatieve tuinen is ten laste van de respectievelijke eigenaars. Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen en de omgevingsaanleg is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

7. KENMERKEN TECHNIEKEN

7.1 Sanitair

Koud- en warmwaterleidingen zijn uitgevoerd in buizen van vernet polyethyleen met persverbinding of gelijkwaardig. De afvoeren zijn uitgevoerd in hittebestendige PVC. Warm water is voorzien in keuken en badkamer en wordt geleverd door de warmtepomp.

7.2 Verwarming

De verwarming wordt voorzien d.m.v. een warmtepomp ten dienste van de vloerverwarming. Deze wordt gestuurd door een kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte. De vloerverwarming is gedimensioneerd op lage temperatuur. Bij een buitentemperatuur van minus 7 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes wordt een temperatuur gewaarborgd van 22°C.

7.3 Elektriciteit

Alle materialen die deel uitmaken van de elektrische installatie dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling. Elke wooneenheid is voorzien van een elektriciteitsmeter en afzonderlijk verdeelbord met automatische zekeringen + aardbeveiliging. De verlichtingsarmaturen zijn niet voorzien. Schakelaars en stopcontacten zijn van een gekeurd type (merk Niko of gelijkwaardig), kleur wit. De plaatsing van schakelaars gebeurt op de gebruikelijke $h = +/- 110$ cm boven de afgewerkte vloer. De plaatsing van stopcontacten gebeurt op de gebruikelijke $h = +/- 25$ cm boven de afgewerkte vloer. Elke appartement heeft in basis volgende voorzieningen:

Inkomhal en/of traphal:

- 2 lichtpunten te bedienen met 2 schakelaars

Zit/ en eetruimte:

- 1 videoparlofoon met bel en deuropener (binnen- en buitenpost)
- 2 lichtpunten elk te bedienen met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact
- 3 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor teledistributie (coax).
- 1 aansluiting voor data/internet
- 1 kamerthermostaat

Keuken:

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting voor kookfornuis
- 1 aansluiting voor dampkap
- 1 aansluiting voor koelkast
- 1 aansluiting voor de oven
- 1 aansluiting vaatwasmachine

Berging:

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact voor modem
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast

- 1 stopcontact/voeding warmtepomp
- 1 stopcontact/voeding ventilatietoestel
- zekeringskast

WC:

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar

Hoofdslaapkamer:

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting voor data/internet

Per bijkomende slaapkamer of bureau:

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting voor data/internet

Badkamer:

- 2 lichtpunten te bedienen met 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontact

Per terras:

- 1 lichtpunt te bedienen met 1 schakelaar (in een aangrenzende ruimte)

7.4 Ventilatie

Alle appartementen zijn voorzien van een ventilatiesysteem D, conform de EPB-wetgeving.

7.5 Toestellen berging

Elk appartement is voorzien van min. één berging, waarin de wasmachine en droogkast kan geplaatst worden. Er is een toe- en afvoer van water voorzien voor de wasmachine. De droogkast daarentegen dient een condenserend model te zijn.

7.6 Hernieuwbare energie

Op het dak van het gebouw worden fotovoltaïsche (zonne)panelen conform EPB- berekening geplaatst.

7.7 Lift

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

8. ALGEMENE BEPALINGEN

8.1 Artikel 1: Verbintenissen van partijen

De Verkoper gaat de verplichting aan het onroerend goed te leveren overeenkomstig artikel 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. De Koper heeft de verplichting het onroerend goed in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen, overeenkomstig artikel 1650 en volgende van hetzelfde wetboek.

De door de wet van 9 juli 1971, gewijzigd door de wet van 3 mei 1993, tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen, aan het Burgerlijk Wetboek aangebrachte afwijkingen, zijn in het verkoopcontract opgenomen. Behoudens deze die betrekking hebben op de voltooiingswaarborg, blijven alle beschikkingen van dit lastenboek van toepassing zelfs indien de Koper zou verzaken aan de voordelen van voormelde wet.

Door het enkele feit van het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, verbindt de Koper zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn rechthebbenden en – verkrijgend en ten welke titel ook, tot het naleven van de beschikkingen van dit lastenboek.

De Koper die verklaart te kopen voor rekening van een derde voor wie hij zich sterk maakt, blijft persoonlijk onder dezelfde hoofdelijkheid en ondeelbaarheid verbonden tot op het moment dat de derde zal voldaan hebben aan al zijn verplichtingen.

8.2 Artikel 2: Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten 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 aan de Koper overhandigd werden, 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 aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De intekeningen van meubilair (keukens, zetels, stoelen, sanitair, e.d.), alsook 3D tekeningen en ontwerpen zijn louter indicatief, niet bindend en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.

De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect en het terrein is ter goeder trouw opgemeten door de landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer 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 wijzigen.

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 voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

8.3 Artikel 3: Controle op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende de architectuur wordt de controle op de werken uitgevoerd door Multiprofessioneel Architectenbureau AP-R architecten. EPB – studie alsook de veiligheidscoördinatie worden uitgevoerd door XenAdvies. De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de bouwheer, 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. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

8.4 Artikel 4: Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De Koper stelt de aannemer/promotor 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 aannemer/promotor 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 aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ..., zijn appartement met standaard keuzes af te werken.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere 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, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de privatieve/ gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/ promotor 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.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen, excl. btw.

8.5 Artikel 5: Wijzigingen door de Kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige uitzicht van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). De koper is steeds verplicht zijn materialen te kiezen bij de door de aannemer/promotor gekozen of vooropgestelde leveranciers.

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 met 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, wandtegels, 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 vloertype/ wandtegels, binnen een termijn die door de bouwheer wordt opgelegd.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor 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 van de voorlopige oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Kopers aangaande de kostprijs en uitvoerings- methode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/ promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle 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 werd en door de verkoper ondertekend. Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/ promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

8.6 Artikel 6: Tegenstrijdigheden

In geval van tegenstrijdigheden tussen de opdrachtdocumenten, geldt volgende voorrangsorte:

1. Statuten van het gebouw
2. Aankoopakte of koop/verkoop belofte voor akte/onderhandse verkoopsovereenkomst, inclusief plannen.
3. Verkoopslastenboek

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

8.7 Artikel 7: Werkbare dagen

8.7.1 Weerverlet

Volgende weeromstandigheden geven aanleiding tot weerverlet of onwerkbaar dagen:

- wanneer het gedurende meer dan 2u sneeuwt of regent per dag
- wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C
- wanneer de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw
- wanneer de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt en wanneer er opgeruimd of hersteld moet worden naar aanleiding van de opgelopen schade.

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.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen, tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid.

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

8.7.2 Overmacht

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (algemene of gedeeltelijke staking, oproer, onlusten, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperioden, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, lock-out, archeologisch onderzoek, onnaspeurbare bodemverontreiniging, edm,...). Bij tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijdspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van schadevergoeding.

8.7.3 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 uitvoeringstermijn als gevolg daarvan.

8.8 Artikel 8: De opleveringen

8.8.1 Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopsovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

8.8.2 Inspectie

Wanneer het appartement gereed is, krijgt eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer het appartement te inspecteren voor oplevering.

8.8.3 Voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van het appartement, in aanwezigheid van aannemer (al dan niet de architect) en promotor. Er wordt zo nodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering, en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren. Vanaf de voorlopige oplevering dient de koper zijn eigendom te verzekeren conform de wetgeving ter zake.

8.8.4 Definitieve oplevering

Deze vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

8.9 Artikel 9: Wijzigingen aan het gebouw - Nazicht

De Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor aan de plannen wijzigingen toe te brengen die nuttig of nodig zouden zijn, hetzij om deze in overeenstemming te brengen met de aanwending van nieuwe (gelijkwaardige) materialen, hetzij om artistieke, technische, wettelijke of reglementaire redenen

Wijzigingen, welke niet meer dan vijf procent aan de waarde of de afmetingen van het in min of meer toebrengen, geven geen aanleiding tot verrekening.

De Verkoper heeft eveneens recht wijzigingen aan het bestek aan te brengen omwille van artistieke of technische redenen: deze wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden – ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsverandering der leveringen, leveringstermijn onverenigbaar met de vooruitgang der werken, enz. – of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde aannemer of onderaannemer... of het gevolg zijn van bestuurlijke beslissingen.

Enkel de architect zal beslissen over de uitvoerbaarheid van door de Koper gevraagde wijzigingen. De eventuele wijzigingen die de Koper wenst te zien aanbrengen aan de plannen of het bestek, moeten door de Koper binnen de maand na het ondertekenen van de overeenkomst aan de Verkoper gevraagd worden. Na deze termijn zal geen aanvraag tot wijziging nog in aanmerking worden genomen.

De prijs van de door de Koper gevraagde wijzigingen blijft te zijnen laste en zal verhoogd worden met maximum vijftien procent om de coördinatie en controlekosten te dekken.

8.10 Artikel 10: Toegang tot de bouwwerf - Tussenkost van de Koper

De Koper zal geen toegang hebben tot de bouwwerf zonder begeleiding van een afgevaardigde van de Verkoper, de toegang wordt op afspraak verleend en gebeurt op uitsluitend risico van de Koper, zonder dat hij enig verhaal kan uitoefenen bij ongeval, om welke reden ook, tegen de Verkoper, zijn afgevaardigde, de aannemers of de architect. De Koper zal zich vooraf aanbieden aan het verkoop – of werfkantoor om zich van de begeleiding door een vertegenwoordiger van de Verkoper te laten verzekeren en om er een document ter ontlasting van de Verkoper te ondertekenen.

De Koper zal zijn bemiddeling verlenen op eerste verzoek ter vervulling van mogelijke formaliteiten nodig voor de oprichting van het gebouw, inzonderheid voor de aansluiting van het gebouw op de netten van riolering, water, gas, elektriciteit, internet, en zo meer, of formaliteiten die nodig zouden zijn in verband met een commodo en in commodo onderzoek, enz. Door het enkel feit van het ondertekenen van de verkoopovereenkomst geeft de Koper volmacht aan de Verkoper om deze formaliteiten, bij gebrek aan tussenkomst, zelf in zijn naam te vervullen.

8.11 Artikel 11: Nutvoorzieningen

De nutsmeters worden geplaatst in een gemeenschappelijk toegankelijke ruimte. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, internet, telefoon, riolering, TV en distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen. Er zal een coördinatiefee van 10% aangerekend worden op de kosten van de nutvoorzieningen.

8.12 Artikel 12: Voorverwarming van het gebouw

Ten einde de afwerking en de droogtijd van het appartement te versnellen en op een kwalitatief degelijke manier de binnenschrijnwerken en andere afwerkingen van het appartement te kunnen aanvatten kan de aannemer/promotor de verwarming van het appartement in bedrijf stellen vóór de voorlopige oplevering. Het verbruik van deze verwarming is ten laste van de koper.

8.13 Artikel 13: Diverse

Het gebouw is verzekerd door middel van een blokpolis welke is afgesloten op naam van de gemeenschap van eigenaren. De koper wordt eigenaar van een wooneenheid en gedraagt zich als een goede huisvader. Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, stopcontacten...) vallen onder verantwoordelijkheid van de Koper van het appartement; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het ge- bouw/ de gemeenschap als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mindergenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook. In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor, een keuze worden gemaakt inzake afwerking van appartementen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neer- leggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

8.14 Artikel 14: Bekrachtiging van de overeenkomst

De verkoopsovereenkomst zal indien door de afgevaardigde van de Verkoper optredend onder voorbehoud van goedkeuring door de directie, met de Koper in drievoud worden ondertekend. Een exemplaar blijft in handen van de Koper.

De twee overige exemplaren worden ter goedkeuring aan de directie overgemaakt. Binnen de veertien dagen zal één van de beide exemplaren, zo bekrachtiging tussenkomt, aan de Koper worden teruggezonden na tegentekening door de directie.

De directie van de Verkoper is niet verplicht enige uitleg te geven betreffende de reden van weigering van het voorlopig verkoop- contract door haar afgevaardigde ondertekend.

8.15 Artikel 15: Kosten

De Koper zal alle kosten, rechten, taksen, BTW, erelonen en eventuele boeten of vereiste projectvergoedingen opgelegd door de stad, gemeente betalen waartoe de verkoop aanleiding geeft. Ter aanvulling wordt de aandacht getrokken op het feit dat registratie geheven wordt op de grondwaarde en de BTW op de waarde der bouwwerken. Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van elektriciteit, internet, gas, TV, distributie, water en telefonie (vermeerderd met 10%), evenals in de kosten van de basisakte, landmeterskosten en verkavelingsakte, en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering.

8.16 Artikel 16: Verkoop

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het verkoopslastenboek. De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte:

- de statuten van het gebouw, zijnde de notariële basisakte, incl. stedenbouwkundige vergunning.
- de plannen, gehecht aan de notariële basisakte.
- de bestekken, zijnde het verkoopslastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen.
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en gebouw.
- het EPB-certificaat.

De sleutel(s) wordt pas overhandigd na betaling van het saldo bij voorlopige oplevering en na notariële akte. Dit verkoopslastenboek werd opgemaakt op 6 juni 2024 en bestaat in totaal uit 33 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, bouwaks, registratie -en notariskosten, landmeterskosten en verkavelingsakte.
- De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, internet, telefoon, distributie, TV en riolering.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. 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.

datum :

De koper

De verkoper