

Verkooplastenboek PolderPark



01/12/2025

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN 4	
	1.1 Projectteam	4
	1.2 Leveranciers stelposten	5
2	PROJECTOMSCHRIJVING	6
3	ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE	6
	3.1 Grondwerken	6
	3.2 Archeologische opgravingen	6
	3.3 Funderingen	6
	3.4 Riolering	6
	3.5 Regenwater	6
4	AFWERKING ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE	7
	4.1 Trappen ondergronds	7
	4.2 Deuren ondergronds	7
	4.3 Afwerking ondergronds	7
5	BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES	7
	5.1 Draagstructuur	7
	5.2 Gevels	8
	5.3 Voegwerken	8
	5.4 Rook- en ventilatiekanalen	8
	5.5 Thermische isolatie	8
	5.6 Vochtisolatie	8
	5.7 Akoestische isolatie	8
	5.8 Dakwerken	8
	5.9 Dakwaterafvoeren	8
	5.10 Terrassen	8
	• Uitpandige terrassen gelijkvloers	8
	• Terrassen verdiepingen	8
	5.11 Borstweringen	9
	5.12 Buitenschrijnwerk	9
	5.13 Zonwering	9
	5.14 Dorpels	9
6	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BOVENGRONDS	9
	6.1 Inkom	9
	6.2 Liften	9
	6.3 Trappen bovengronds	9
	6.4 Afwerking bovengronds	9
	6.5 Nutsvoorzieningen	10
	6.6 Brandveiligheid	10
	6.7 Buitenaanleg	10
	• Brievenbussen	10
	• Fietsenstalling	10
	• Afvalstelsel	11
7	AFWERKING PRIVATE DELEN	11
	7.1 Algemeen	11
	7.2 Binnenwanden, plafond en pleisterwerk	11
	• Wanden	11
	• Plafond	11
	• Schilderwerken	11
	7.3 Verwarming	11
	7.4 Ventilatie	12
	7.5 Sanitair	12
	7.6 Elektrische installatie	13
	7.7 Hernieuwbare energie / Zonnepanelen	14
	7.8 Vloer en wandbekleding	15
	Venstertabletten	15
	7.9 Keukeninrichting	16

7.10 Binnenschrijnwerk	16
• Inkomdeuren appartementen	16
• Binnendeuren	16
8 KEUZEMOGELIJKHEDEN	17
8.1 Inspiratiestijlen	17
8.2 Afwerking en indeling op maat	17
9 BIJZONDERE BEPALINGEN	17
9.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen	17
9.2 Keuze binnen gestelde termijn	17
9.3 Budgettaire keuzes	18
9.4 Handelswaarde	18
9.5 Niet inbegrepen in de verkoopsom	18
9.6 Afmetingen en plannen	18
9.7 Illustratief materiaal	18
9.8 Wijzigingen door de verkoper	18
9.9 Wijzigingen door de koper	19
9.10 Uitvoeringstermijnen	19
9.11 Budgetverschuivingen	19
9.12 Kosten	19
9.13 Kosten nutvoorzieningen	19
9.14 Meerwerken	20
9.15 Toegang tot de werf	20
9.16 Ingebruikname en werken door de koper of derden	20
9.17 Verzekering, risico en aansprakelijkheid	20
9.18 Wet Breyne	21
9.19 Voorlopige oplevering	21
9.20 Weerverlet	21
9.21 Na de voorlopige oplevering	21
9.22 Definitieve oplevering	22
10 ONDERTEKENING	22

1 ALGEMEEN

1.1 Projectteam

BOUWHEER

Bouwgroep Vermeiren

Deurnevoetweg 2
2900 Schoten



ONTWIKKELAAR

Hosta Projects

Houtdok Noordkaai
Kambalastraat 14
2030 Antwerpen

Hosta Projects

ARCHITECT

Mertens-architecten

Geelvinckstraat 8
2940 Stabroek



INGENIEUR TECHNIEKEN

Studiebureau Raco

Meylandtlaan 39
3550 Heusden-Zolder



EPB

Studiebureau Raco

Meylandtlaan 39
3550 Heusden-Zolder



VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Danafix - EVC

Bredabaan 711
2930 Brasschaat



1.2 Leveranciers stelposten

KEUKENS/MAATWERK

DSM KEUKENS
Bredabaan 1189
2900 Schoten



SANITAIR

ALSAN SMEULDERS
Brasschaatsteenweg 268
2920 Kalmthout



VLOERBEKLEDING

UTB
Liersebaan 206
2240 Massenhoven



BINNENDEUREN

LEMA DEUREN
Theo Courtjenslaan 23
2960 Brecht



2 PROJECTOMSCHRIJVING

Het project Polderpark is gelegen in Stabroek op wandelafstand van de Dorpsstraat, de centrale winkelstraat van Stabroek.

Het project bestaat uit 10 woonblokken midden in een oase van groen met uitzicht op het polderlandschap. In totaliteit zijn er 191 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers waardoor er een grote variatie is aan oppervlakte, oriëntatie, ... kortom, voor ieder wat wils.

De woonblokken worden met elkaar verbonden door middel van wandelpaden. De bestaande en nieuwe bomen bepalen het groen karakter. De aanwezige wadi's zorgen voor een natuurlijke glooiing in het landschap.

De woonblokken hebben 4 bouwlagen met verschillende grote gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarages. In de ondergrondse parkeergarage bevinden zich de private parkeerplaatsen, private bergingen, meterlokalen en gemeenschappelijke fietsenstalplaatsen. Er is een gemeenschappelijk afvalstelsel met sorteerstraat en ondergrondse afvalcontainers voorzien.

3 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

3.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op de draagkrachtige grond volgend uit de stabiliteitsstudie, de sonderingen en het uitgevoerde bodemonderzoek.

3.2 Archeologische opgravingen

Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de bouwheer.

3.3 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd op basis van de stabiliteitsstudie zodat de volledige stabiliteit van de bouwwerken verzekerd is. De fundering is een plaatfundering waarbij onder de fundering een aardingselektrode wordt geplaatst conform de geldende reglementering.

3.4 Riolering

De riolering, aangesloten op de straatriolering, is volgens het gescheiden stelsel. De diameters van de buizen zijn berekend om het debiet van de diverse afvalwaters te kunnen verwerken. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichts- en controleputten en wordt gekeurd door een erkende instantie.

Er zijn wadi's voorzien dewelke dienen als buffer en infiltratiebekken bij regenval.

Er worden ook enkele regenwaterputten voorzien voor de opvang en herbruik van regenwater. Er is eveneens een omschakeling voorzien op stadswater wanneer het regenwater opgebruikt zou zijn.

3.5 Regenwater

De wc's en buitenkraantjes van de gelijkvloerse appartementen kunnen worden aangesloten op regenwater. Dit zal besproken worden door de klantenbegeleiding.

4 AFWERKING ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE

Het betreft een ondergrondse parkeergarage op niveau -1 met staanplaatsen, afgesloten bergingen, technische lokalen en meterlokalen.

Daarnaast zijn er extra gemeenschappelijke zones om fietsen en bakfietsen te stallen.

De parkeergarage is bereikbaar door middel van één parkinginrit. Er is een garagepoort met open structuur voorzien, dewelke kan bediend worden met een afstandsbediening. Per parkeerplaats wordt er één afstandsbediening voorzien.

De ondergrondse parkeergarage kan eveneens bereikt worden via de traphallen en liften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting en rookmelders conform de geldende reglementeringen.

4.1 Trappen ondergronds

De trappen van de kelder naar het gelijkvloers zijn prefab betontrappen met ingewerkte antislipband. Verkleuringen, stortnaden en beperkte grindnesten zijn eigen aan de constructiemethode van ter plaatse gestort beton.

4.2 Deuren ondergronds

De toegangsdeuren naar de kelder zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deuropomp.

Deuren van (privatieve) bergingen die niet rechtstreeks uitkomen op de parkeergarage en dus deel uitmaken van een berging compartiment worden onderaan en mogelijks ook bovenaan ca 10cm ingekort i.f.v. ventilatie van de bergingen. Andere deuren van kelderbergingen komen tot op de grond en zijn brandwerend. Wijzigingen aan kelderdeuren is niet mogelijk.

4.3 Afwerking ondergronds

In de kelder worden de wanden uitgevoerd in vlak beton of betonblokken dewelke achter de hand worden gevoegd.

Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten. In de kelder worden eventuele stalen liggers voorzien van een brandwerende verf.

De vloeren zijn gepolierde betonvloeren.

De parkeerplaatsen worden aangeduid met een witte geschilderde belijning en nummering. De deuren in de kelder worden geschilderd.

Alle schakelaars, stopcontacten en leidingen in de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in opbouw.

In de privatieve kelderberging wordt een lichtpunt voorzien.

5 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIES

5.1 Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren, trappen en liftkokers. Hiervoor worden betonnen wanden, kolommen, stalen profielen en metselwerk gebuikt. De verdiepingsvloeren bestaan uit welfsels of breedvloerplaten. De binnenmuren worden uitgevoerd in gipsblokken of kalkzand-/silicaatsteen.

Waar nodig wordt een waterkerende folie gebruikt en wordt de eerste laag opgetrokken uit een isolerende steen.

5.2 Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd overeenkomstig de gevelplannen van de architect. In licht gekleurde gevelsteen volgens keuze architect. De stenen worden klassiek gevoegd.

5.3 Voegwerken

De voegen tussen het metselwerk en de ramen en deuren worden, net zoals eventuele uitzettingsvoegen, gedicht met een elastische voeg. De kleur wordt bepaald door de architect.

5.4 Rook- en verluchtingskanalen

Op meerdere plaatsen zijn er gemetste schachten met daarin de verticale kanalen/buizen voor cv, ventilatie,...volgens richtlijnen van het EPB-verslag.

5.5 Thermische isolatie

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd conform EPB-eisen.

5.6 Vochtisolatie

Overal waar aangegeven op de plannen en waar dit vereist is voor een goede technische uitvoering worden waterkerende folies of loodslabben gebruikt ter voorkoming van vochtindringing.

5.7 Akoestische isolatie

In het gehele project wordt aandacht geschonken aan de akoestische isolatie en biedt een normaal akoestisch comfort.

Scheidingsmuren tussen de woningen en de gemeenschappelijke delen worden steeds uitgevoerd in ontdubbelde muren met daartussen akoestische isolatie.

5.8 Dakwerken

De daken zijn platte daken en worden geïsoleerd conform de EPB-eisen.

De dakranden worden uitgevoerd in aluminium, natuursteen of beton. Waar nodig worden loodslabben gebruikt ter voorkoming van vochtindringing.

Op de plaatsen waar geen terras aanwezig is, wordt een extensief groendak voorzien.

5.9 Dakwaterafvoeren

Voor de daken zijn de nodige regenwaterafvoersystemen voorzien, materiaal volgens keuze van de architect.

5.10 Terrassen

Iedere woning heeft een terras met zicht op de omgeving.

- **Uitpandige terrassen gelijkvloers**

De terrasafwerking bestaat uit keramische tegels of betondallen, kleur gekozen door de architect. Rondom de terrassen is er geen omheining.

- **Terrassen verdiepingen**

De terrasafwerking bestaat uit keramische tegels geplaatst op tegel dragers of uit prefab beton. De voegen tussen de tegels blijven open i.f.v. de afvoer van regenwater.

5.11 Borstweringen

Alle borstweringen (= buitenleuningen) van de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in metaal in een model met verticale spijlen of in glas met metalen kaderprofiel en voetjes. Zoals aangegeven op de architectuurplannen. Ramen op de verdieping die tot op de grond en niet uitgeven op een terras komen hebben een valbeveiliging in gelaagd glas of een valbeveiliging door middel van een slot.

5.12 Buitenschrijnwerk

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen, kleur bepaald door de architect.

De ramen zijn voorzien van een ingebouwd raambeslag en zijn vast, draaikip- of openschuivend, naargelang de aanduiding op de gevelplannen. De ramen en buitendeuren kunnen niet gewijzigd worden van positie, noch van kleur of manier van opengaan.

Er wordt standaard gebruik gemaakt van isolerend hoogrendementsglas, namelijk dubbele beglazing met een warmtedoorgangscoefficiënt volgens richtlijnen EPB-verslag.

5.13 Zonwering

Eventuele veiligheidsbeglazing/ of zonwerende beglazing wordt geplaatst conform de huidige geldende glasnorm en volgens richtlijnen EPB-verslag. Door het gebruik van houten schermen wordt er zonwering/schaduw gecreëerd op een creatieve manier.

Standaard zijn er geen screens en vliegenramen voorzien.

5.14 Dorpels

Alle deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in alu-profielen (RAL, zoals buitenschrijnwerk) of grijs geschuurde blauwe hardsteen.

6 AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BOVENGRONDS

6.1 Inkom

Voor de appartementen worden de inkomdeuren van de gemeenschappelijke hal uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen conform architectuurplannen. Per woonblok wordt een externe videofoon voorzien met automatische deuropener aan de inkom.

De huisnummers worden aan de gevel aangebracht volgens keuze van het projectteam.

6.2 Liften

In de trappenhallen van de appartementen is er een lift voorzien. Hiermee kan de ondergrondse parking bereikt worden. De lift is uitgerust met automatische schuifdeuren en beantwoord aan de gestelde veiligheidsnormen.

6.3 Trappen bovengronds

De trappen worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton. De bovenzijde wordt afgewerkt met marmercomposiet tegels of gelijkwaardig volgens keuze architect en de onderzijde wordt voorzien van gipspleister en schilderwerk.

6.4 Afwerking bovengronds

Bovengronds worden de muren en het plafond van de lift- en traphallen voorzien van een pleisterlaag. Afhankelijk van de samenstelling van de wand zal er gebruik gemaakt worden van een filmlaag, een dunpleister of een dikpleister.

De gemeenschappelijke lift- en traphallen worden betegeld volgens keuze van het projectteam. Plinten worden voorzien in MDF of keramische plinten. Per blok wordt er aan de gemeenschappelijke inkomdeur één deurmat voorzien. Er zijn geen tussendeurdorpels. Onder de toegangsdeuren van de appartementen wordt een stopprofieltje voorzien waar de tegel van de appartementen en de tegels van de traphal op aansluiten.

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke ruimten (lift/traphallen) worden geschilderd net zoals alle gemeenschappelijke deuren. Voor de inkomdeuren van de appartementen wordt enkel de gangzijde geschilderd volgens kleurkeuze van de architect.

De bouwheer voorziet de mogelijkheid dat er kan gekozen worden om de schilderwerken pas een tijd na de voorlopige oplevering uit te voeren, nadat de meeste verhuizingen hebben plaatsgevonden. Indien hiervan gebruik gemaakt wordt zal dit genoteerd worden in het PV van oplevering van algemene delen als een nog uit te voeren werk.

De gemeenschappelijke delen worden niet verwarmd.

Er wordt verlichting voorzien in alle gemeenschappelijke ruimten, net zoals de nodige veiligheidsverlichting.

Ter plaatse van de inkom worden aan de buitengevel wandverlichtingsarmaturen voorzien. Deze verlichting wordt aangesloten op een schemerschakelaar en/of tijds klok en zal gekozen worden door het projectteam.

6.5 Nutsvoorzieningen

De aannemer verzorgt de gehele procedure voor het aansluiten, plaatsen en indienststellen van de nodige nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, kabeldistributie, telefoonlijn, riolering). De kosten worden doorgerekend met een bijkomende coördinatie fee. Alle meters van de nutsvoorzieningen en verdeelborden van de gemeenschappelijke delen worden voorzien in de meterlokalen in de kelder.

6.6 Brandveiligheid

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens normering en advies van de brandweer (noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten, brandhaspels).

6.7 Buitenaanleg

De buitenaanleg, beplanting en verhardingen van de gemene delen zijn inbegrepen. Op basis van het tuinontwerp worden groenzones aangelegd en kwalitatief aangeplant, ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Het onderhoud is inbegrepen tot aan de voorlopige oplevering. Tussen voorlopige en definitieve oplevering is zal het onderhoud uitgevoerd worden door de firma die de tuin heeft aangelegd, de kosten hiervan zullen doorgerekend worden aan de VME.

De paden naar de inkomdeuren worden voorzien in klinkerverharding. De brandweg wordt uitgevoerd in grindgazon.

- **Brievenbussen**

Elke woonunit heeft een eigen brievenbus dewelke voorzien wordt in één of meerdere brievenbusgehelen ter plaatse van de inkomdeur van de woonblok.

- **Fietsenstalling**

Er zijn fietsenstalplaatsen voorzien in de ondergrondse kelder.

- **Afvalstelsel**

Er is een ondergrondse afvalsorteerstraat voorzien volgens richtlijnen van de vergunning.

7 AFWERKING PRIVATE DELEN

7.1 Algemeen

De koper wordt een afgewerkte woonunit aangeboden zoals verder beschreven.

Er wordt voor de afwerking een basis afwerkingsbudget voorzien en er worden bepaalde toonzalen opgelegd. De afwerkingsbudgetten gelden voor: keuken, badkamer, vloer-+ en wandbekleding en binnendeuren.

Na de ondertekening van de verkoopakte, zal de coördinator afwerking contact opnemen met de koper om het gehele keuzetraject en planning te overlopen. Hiervoor wordt een handig draaiboek ter beschikking gesteld. Voor een vlotte communicatie wordt er gewerkt met een **platform**, waarop alle informatie, plannen en keuzes verzameld worden voor de kopers alsook voor de leveranciers en toonzalen.

7.2 Binnenwanden, plafond en pleisterwerk

- **Wanden**

De dragende wanden in kalkzand- of silicaatstenen worden afgewerkt met witte gipspleister of dunpleister. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. Deze worden afgefilmd.

- **Plafond**

Op breedplaatvloeren of welfsels (plafond) wordt een dunpleister voorzien. De plafondhoogte is indicatief vermeld op de plannen. Wanneer het technisch noodzakelijk is, zal een verlaagd plafond voorzien worden.

- **Schilderwerken**

Schilderwerk van de private delen is niet voorzien. De muren en plafonds zijn in basis klaar voor de voorbereidende werken van de schilder. Kleine oneffenheden of haarscheuren die eigen zijn aan het zetten van het gebouw kunnen voorkomen. M.a.w. de muren opschuren, plamuren voorzien van een grondlaag, tussenin opnieuw opschuren en plamuren is het werk van een schilder. Ook het opspuiten met siliconen van eventuele spleten of aansluitingen aan deurlijsten en/of plinten behoren tot de taak van de schilder.

Optioneel kunnen de schilderwerken opgenomen worden in de aanneming.

7.3 Verwarming

De wooneenheid wordt verwarmd met **vloerverwarming**. De vloerverwarming biedt een constante behaaglijke temperatuur in alle seizoenen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een warmtepomp op basis van **lucht-water**. Elke woonunit beschikt over een individuele **warmtepomp**. De ingebouwde boiler zorgt voor de productie van warm water. Het energieverbruik van de individuele lucht-waterwarmtepompen wordt via de private elektrische meters samen met het overige private elektriciteitsverbruik gemeten. Er zijn dus geen gemeenschappelijke energiekosten voor de verwarming, koeling en warm waterbereiding.

Het verwarmingssysteem werd berekend en bepaald door het projectteam. De warmtepomp, de collectoren van de vloerverwarming en de collectoren van de sanitaire leidingen worden in de

berging geplaatst volgens keuze van het projectteam. Deze blijven in het zicht en worden niet omkast, zodat de leidingen toegankelijk blijven.

In de badkamer wordt een elektrische **handdoekradiator** voorzien. Het basis type wordt gekozen door het projectteam.

Er wordt één **kamerthermostaat** voorzien. Het principe van vloerverwarming heeft een zelfregelend effect voor de gehele unit.

7.4 Ventilatie

Het ventilatiesysteem wordt standaard geïnstalleerd d.m.v. een doordacht en energiezuinig concept volgens voorschriften en keuze van het projectteam, dat voldoet aan de EPB-regelgeving.

Vanuit energetisch oogpunt zijn alle wooneenheden voorzien van een individueel ventilatiesysteem **type D**.

Dit systeem werkt op basis van individuele mechanische aanvoer en afvoer van lucht. Frisse lucht wordt aangevoerd in leefruimtes en slaapkamers, terwijl vervuilde lucht in badkamers, toiletten, keukens en technische bergingen wordt afgevoerd via **ventilatie-roosters** ingewerkt in de wand of plafond. De luchtkanalen worden ofwel ingestort in de betonnen vloerplaten, ofwel weggewerkt in valse plafonds, ofwel een combinatie van beide.

De individuele **ventilatie-unit** wordt in de berging geplaatst. De positie van deze roosters en unit wordt berekend en bepaald door een team ingenieurs en kunnen niet aangepast worden. De nodige kanalen in de berging blijven in het zicht zodat deze bereikbaar blijven.

Om een goede circulatie van lucht te bekomen wordt onder de binnendeuren een vrije ruimte voorzien van ± 1 cm (volgens berekening).

Aanpassingen aan dit systeem is niet mogelijk.

Het is belangrijk dat dit ventilatiesysteem te allen tijde ingeschakeld blijft om een gezond binnenklimaat te garanderen. Het uitschakelen van het systeem is niet toegestaan, behalve tijdens schilderwerken. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek of koude.

7.5 Sanitair

Het appartement is voorzien van een individuele waterteller, opgesteld in het watertellerlokaal. De aan- en afvoerleidingen voor koud en warm water, vertrekkend vanaf de collector in de berging, zijn weggewerkt in de vloeropbouw. Een buitenkraan op het terras is niet in basis voorzien.

Voor elke woonunit is een bepaald budget voorzien.

Appartement	Handelswaarde sanitair
Type 1	4.600 € ex btw
Type 2	7.100 € ex btw
Type 3	7.850 € ex btw

Het basis pakket sanitair voor dit vooropgesteld budget is door de leverancier uitgewerkt volgens verschillende types.

- Type 1: 1 douche, 1 meubel met dubbele lavabo en spiegel, 1 toilet, 1 handenwasser
- Type 2: 1 bad, 1 douche, 1 meubel met enkele lavabo en spiegel, 1 meubel met dubbele lavabo en spiegel, 1 toilet, 1 handenwasser
- Type 3: 1 bad, 1 douche, 1 meubel met enkele lavabo en spiegel, 1 meubel met dubbele lavabo en spiegel, 2 toiletten, 1 handenwasser

Het sanitair dat ingetekend staat op de verkoopplannen en eventuele renders zijn enkel illustratief. De sanitaire toestellen worden geplaatst door de loodgieter. Verplaatsen of bijplaatsen van toiletten is niet mogelijk.

De nodige sanitaire leidingen voor het plaatsen van de basis toestellen is voorzien. Er is tevens een aan- en afvoer voorzien voor de **wasmachine**. Er is geen aansluiting van een droogkastafvoer op de ventilatiekanalen mogelijk. Bij gebruik van een **droogkast** is enkel het condensatietype mogelijk.

De leverancier van de sanitaire toestellen is **ALSAN SMEULDERS**.

7.6 Elektrische installatie

De volledige installatie zal uitgevoerd worden conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (**AREI**) en de bepalingen van de netbeheerder. Voor de ingebruikname wordt de installatie gekeurd door een bevoegd technisch controlebureau. De elektrische installaties worden geaard middels een aarding lus volgens de geldende voorschriften.

Elke wooneenheid krijgt een individuele elektriciteitsmeter in het teller lokaal. De individuele verdeelborden worden in de berging geïnstalleerd. De basisvoorziening omvat een monofasige aansluiting met tweevoudig tarief.

Standaard wordt Niko of gelijkwaardig gebruikt voor het schakelmateriaal in een standaardkleur. Inbouwverlichting is niet mogelijk. Verlichtingsarmaturen of lampen zijn niet voorzien.

De nodige bekabeling voor aansluitingen van telefoon, kabel-tv en internet zijn voorzien. De aansluiting hiervan op het netwerk is voor rekening van de koper en dient te gebeuren door de betreffende nutsmaatschappij. In de gemeenschappelijke meterlokalen in de kelder bevinden zich de individuele meters van de units.

De private elektrische installatie is een installatie volgens het klassiek bekabelde systeem. Volgende elektrische installaties zijn in basis voorzien:

Inkom

- 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars (afhankelijk van de situatie: 2 plafondlichtpunten samen bediend met 2 schakelaars)
- 1 rookmelder op batterijen
- Beldrukknop aan buitenzijde privatieve voordeur

Toilet

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

Leefruimte

- 1 plafondlichtpunt thv salon + 1 schakelaar
- 1 plafondlichtpunt thv eettafel + 1 schakelaar
- 1 TV (coax) en 1 internetaansluiting (UTP) + 1 dubbel stopcontact
- 4 enkele stopcontacten
- Videfoon binnenpost

- Voeding thermostaat

Keuken

- 1 plafondlichtpunt + 1 schakelaar
- 1 vaste aansluiting kookplaat (+/- 7600 Watt)
- Stopcontacten voor 4 keukentoestellen: oven, koelkast, dampkap, vaatwasser
- 1 vrij dubbel stopcontact
- Bij een 3 slaapkamer appartement: 1 extra vrij stopcontact

Technische berging

- 1 lichtpunt + 1 schakelaar
- Stopcontacten voor 4 toestellen: wasmachine, droogkast, warmtepomp, ventilatie-unit.
- 1 dubbel stopcontact aan zekeringkast (kan opbouw zijn)
- 1 vrij enkel stopcontact
- Zekeringkast
- Kabels distributie mobiel netwerk (Coax, UTP)

Badkamer / douchekamer

- 1 plafondlichtpunt en 1 voeding voor verlichting aan de spiegel. Samen op 1 schakelaar.
- 1 dubbel stopcontact aan lavabomeubel
- 1 voeding voor elektrische radiator

Slaapkamers

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 3 vrije enkele stopcontacten
- Extra: in 1 slaapkamer wordt een extra enkel stopcontact en 1 UTP voorzien

Nachthal (enkel indien van toepassing)

- 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars

Terras

- 1 wand of plafondlichtpunt (volgens keuze architect) met armatuur, voorzien van 1 schakelaar die binnen staat.
- 1 enkel opbouw buitenstopcontact, spatwaterdicht

Privatieve berging in de kelder (enkel indien van toepassing)

- 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 enkel opbouw buitenstopcontact, spatwaterdicht
- De stroom in de privatieve kelderberging wordt gekoppeld aan de woonunit.

7.7 Hernieuwbare energie / Zonnepanelen

Indien het noodzakelijk blijkt om zonnepanelen te voorzien om aan de EPB-eisen te voldoen zullen deze voorzien worden door de bouwheer. De bouwheer zal bepalen of deze op de algemene delen worden aangesloten worden of op de individuele delen van de desbetreffende appartementen.

Indien de kopers zonnepanelen wensen op hun private aansluiting kan dit besproken worden met de coördinator afwerking en zal er een offerte aangeboden worden. Dit steeds rekening houdende met de verdeling van de beschikbare dakoppervlakte volgens plan aangehecht aan de statuten.

7.8 Vloer en wandbekleding

Keramische vloertegels zijn voorzien in het volledige appartement. Het formaat van de tegel is **60x60cm**. De tegels worden verlijmd en in recht verband geplaatst en grijs gevoegd. Onder bad of douche worden geen vloertegels geplaatst. T.h.v. de binnendeuren zijn geen tussendorpels voorzien. De nodige uitzettingsvoegen worden voorzien in elastische kit.

In dit project zijn **betegelde douchevloeren** niet toegestaan. In plaats daarvan worden hoogwaardige, waterdichte douchebakken geïnstalleerd om een strakke en moderne uitstraling te garanderen en het onderhoud te minimaliseren.

MDF plinten worden voorzien in het volledige appartement behalve in de badkamer en waar er wandtegels en vast meubilair zijn. Formaat 6,8cm hoog x 1,2cm dik. Deze schilderplinten zijn voorzien van een dubbele primerlaag. Ze dienen na oplevering nog opgeschuurd, geplamuurd, geschilderd en afgekit te worden. In de badkamer worden **keramische plinten** voorzien.

Keramische wandtegels zijn voorzien in de badkamer op de wanden boven de douchetub tot plafondhoogte. Indien er in basis een badkamer met bad voorzien is, zijn ook wandtegels voorzien rondom het bad. Bovenkant tegel zit op 90cm hoogte t.o.v. de vloer (incl. voorkant bad en zijkanten bad, recht naar beneden). Er is geen wandbetegeling voorzien in het toilet en de keuken. Het formaat van de tegel is **30x60cm**. De tegels worden verlijmd en in recht verband geplaatst en wit of grijs gevoegd. De kopse zijden van de wandtegels worden afgewerkt met een profiel in PVC. Onder de wandtegels worden er op de muren van de douchetub een waterdichtingsdoek voorzien tot op 2m hoogte.

Venstertabletten

Waar de ramen tot op de grond komen loopt de vloerbekleding door tot tegen het raamprofiel. Voor de ramen met een opstap naar het terras wordt een venstertablet in witte composiet of gelijkwaardig voorzien, volgens keuze van de architect. Bij alle andere ramen wordt de dagkant aan de onderzijde bepleisterd. Overal waar dit technisch mogelijk is, zal het terras zonder overstap bereikbaar zijn.

Voor elke woonunit is een bepaald budget voorzien.

Appartement	Handelswaarde
Vloertegels	40 €/m ² ex btw
Houten plinten	5 €/lm ex btw
Keramische plinten	7€/lm ex btw
Wandtegels	40 €/m ² ex btw

De vloer en wandbekleding voor dit project zijn afkomstig van leverancier **UTB**.

7.9 Keukeninrichting

Voor de appartementen is een bepaald basis budget voorzien voor de levering van de keuken inclusief plaatsing.

Appartement	Handelswaarde keuken
Type 1 (1 slaapkamer)	10.000 € ex btw
Type 2 (2 slaapkamers)	12.000 € ex btw
Type 3 (3 slaapkamers)	14.000 € ex btw

De basis keukeninrichting van dit budget is door de keukenleverancier reeds uitgewerkt volgens verschillende types.

- Type 1: greeploze fronten in kunststof, werkblad in kunststof , onderkasten en hangkasten met één kolomkast, spoelbak met kraan, toestellen : koelkast, kookplaat, recirculatiekap, combi-oven, vaatwasser.
- Type 2: greeploze fronten in kunststof, werkblad in kunststof , onderkasten en hangkasten met twee kolomkasten, spoelbak met kraan, toestellen : koelkast, kookplaat, recirculatiekap, combi-oven, vaatwasser.
- Type 3: greeploze fronten in kunststof, werkblad in kunststof , onderkasten, drie kolomkasten en keukeneiland, spoelbak met kraan, toestellen : koelkast, kookplaat, recirculatiekap, combi-oven, vaatwasser.

De keukens die ingetekend staan op de verkoopplannen en eventuele renders zijn enkel illustratief.

De keukenleveranciers voor dit project is **DSM keukens**.

Hier kan u naar eigen smaak uw keuken samenstellen.

Zij hebben een groot aanbod in keukens en bieden tevens maatwerkkasten aan.

7.10 Binnenschrijnwerk

• Inkomdeuren appartementen

Er is een vlakke schilderdeur voorzien met een brandweerstand EI 30, slot en trekker aan de buitenkant en standaard inox-look deurklink aan de binnenkant. De inkomdeuren zijn tevens voorzien van een driepuntsluiting en een veiligheidscilinderslot dat wordt opgenomen in een sleutelplan. De deuren voldoen aan de eisen van normaal akoestisch comfort.

De inkomdeur draait naar binnen open, richting het appartement en wordt aan de binnenzijde van de muuropening geplaatst.

• Binnendeuren

De binnendeuren van de woningen zijn vlakke schilderdeuren in tubespaan, voorzien met omlijsting in watervaste MDF (nog te schuren, plamuren en schilderen) en standaard inox deurbeslag. Het opspuiten van de deuromlijstingen rondom rond en onderaan is niet voorzien en behoort tot de taak van de schilder.

Het aantal voorziene deuren is volgens het verkoopplan.

Om een goede verluchting en luchtcirculatie te voorzien zijn de deurbladen onderaan voorzien van een spleet volgens de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

De leveranciers voor dit project is **LEMA DEUREN**.

U kan in deze toonzaal de deuren bezichtigen of een alternatieve keuze maken.

Zij hebben een groot aanbod in binnendeuren en bieden tevens glazen en stalen deuren aan.

8 KEUZEMOGELIJKHEDEN

8.1 Inspiratiestijlen

Uw nieuwe woning is een weerspiegeling van uw persoonlijke smaak en stijl. Daarom bieden wij u vrijblijvend de keuze uit drie zorgvuldig samengestelde **inspiratiestijlen**, die een meerwaarde zijn voor uw woning. Deze pakketten zijn samengesteld in samenwerking met een ervaren en bekwaam interieurarchitect, met oog voor kwaliteit, esthetiek en functionaliteit.

De inspiratiestijlen kunnen worden ingevuld in de keuken, het sanitair, de tegels, de deuren en eventueel het behang- en schilderwerk. Dit kan zelfs geïntegreerd worden in de volledige aankleding van uw interieur zoals los meubilair, tapijten, raambekleding, decoratie, ed... Zo is de stijl van uw woning in totaliteit op elkaar afgestemd en vloeit alles samen tot één mooi geheel. Dit vormt een meerwaarde voor zowel het oog als het hart.

Deze interieurstijlen sluiten aan bij uiteenlopende smaken variërend van minimalistisch, strak en tijdloos tot modern, warm, authentiek en klasse vol. Voor ieder wat wils.

De afwerkingsstijlen zijn ontworpen om de materiaalkeuzes eenvoudig te maken, terwijl u verzekerd bent van een esthetisch en kwalitatief hoogstaand eindresultaat. De toonzalen begeleiden u graag in dit keuzeproces.

8.2 Afwerking en indeling op maat

Indien u als koper een **op maat** gemaakt concept wil creëren of de indeling van de unit wil aanpassen, kan dit mits overleg. Samen met het projectteam zal de coördinator afwerking beslissen wat er technisch mogelijk is en op welke termijn. Hierbij zullen de offertes al naargelang worden afgestemd.

9 BIJZONDERE BEPALINGEN

9.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De koper dient zijn keuzes met betrekking tot de afwerking te maken bij de door de verkoper aangeduide leveranciers. Om een uniforme kwaliteit en uitstraling van het project te waarborgen, is het niet toegestaan om andere leveranciers, toonzalen of onderaannemers in te schakelen. Eventuele wijzigingen aan de afwerking kunnen alleen worden uitgevoerd na voorafgaand akkoord van de koper en de toestemming van de verkoper en kunnen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich meebrengen. Aangezien de woonunit als geheel wordt opgeleverd, is het niet mogelijk om bepaalde afwerkingspakketten te schrappen of in eigen beheer uit te voeren. Indien de koper hiervan wenst af te wijken, wordt het standaardpakket voorzien, zonder verrekening of verhaal tegen de verkoper.

9.2 Keuze binnen gestelde termijn

De koper wordt tijdig geïnformeerd over de termijnen en volgorde waarin zijn keuzes bij de leveranciers moeten worden bevestigd. Om een vlotte voortgang van het project te garanderen is het belangrijk dat de keuzes binnen deze termijn worden beslist. Het niet tijdig doorgeven van keuzes wordt automatisch de standaardafwerking voorzien, bepaald door de bouwheer zonder

recht op schadevergoeding. Na het maken van een keuze worden de meer- en/of minprijzen berekend, waarna de koper schriftelijk akkoord dient te geven. Een keuze wordt pas als definitief beschouwd na schriftelijke bevestiging van deze verrekening. Laattijdige keuzes kunnen leiden tot verlenging van de uitvoeringstermijn.

9.3 Budgettaire keuzes

Indien de uiteindelijke keuzes onder het vooropgestelde budget blijven, is er geen recht op terugbetaling of prijsverlaging.

9.4 Handelswaarde

De in het lastenboek vermelde term "handelswaarde" of "budget/stelpost" verwijst naar de particuliere verkoopprijs zonder promoties en exclusief BTW.

9.5 Niet inbegrepen in de verkoopsom

Volgende kosten zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopsom:

- Kosten voor het definitieve opmetingsplan en eventuele prekadastratie.
- Eventueel noodzakelijke drukverhogingstoestellen voor water.
- BTW op de constructies.
- Registratiekosten op het grondaandeel.
- Notariskosten en erelonen voor de verkoopakte en de notariële basisakte.
- Aansluitkosten nutsvoorzieningen.

De erelonen van architecten, ingenieurs, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs voor het oorspronkelijke verkochte goed.

9.6 Afmetingen en plannen

De bruto-oppervlakte en afmetingen van de woonunits, terrassen en/of tuinen worden gemeten volgens het geldende opmetingssysteem in bruto verkoopbare oppervlakte (BVO). Eventuele verschillen in oppervlaktes en/of afmetingen, zelfs groter dan 1/20ste, worden als tolerantie beschouwd en geven geen recht op enige compensatie. De weergegeven maten op plannen zijn indicatief en niet bindend.

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, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen.

9.7 Illustratief materiaal

Afbeeldingen en renders zijn illustratief en maken geen deel uit van de verkoop. Deze presentaties geven een indruk van hoe het project eruit kan zien. De bouwheer/promotor kan niet aansprakelijk worden gesteld indien de afgebeelde items niet overeenkomen met de werkelijkheid. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

9.8 Wijzigingen door de verkoper

De verkoper behoudt zich het recht voor om materialen en uitvoering te wijzigen indien noodzakelijk om technische, esthetische of functionele redenen, zonder voorafgaande melding aan de koper.

9.9 Wijzigingen door de koper

- **Meerwerken en wijzigingen:** wijzigingen aan afwerking of indeling zijn enkel mogelijk mits schriftelijk akkoord van de verkoper: t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement, uitsluitend aan niet-constructieve delen. De verkoper kan meerwerken of wijzigingen weigeren op advies van het projectteam, de architect of ingenieur, of indien de uitvoeringstermijn van andere privé-kavels hierdoor in het gedrang komt, of bij laattijdige beslissingen van de koper. Wijzigingen aan het exterieur of gemeenschappelijke delen zijn niet toegestaan.
- **Bevestiging van keuzes:** meer- en minderwerken moeten schriftelijk binnen de opgelegde termijn worden bevestigd. Er is een termijn van maximaal 7 werkdagen om schriftelijk akkoord te geven of te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer. In uitzonderlijke gevallen kan een snellere goedkeuring vereist zijn. Laattijdige bevestiging van de offerte/verrekening of het beantwoorden van de vraag kan leiden tot uitvoering volgens standaardafwerking of volgens zijn eigen keuze, zonder dat de koper aanspraak kan maken op schadevergoeding.
- **Laattijdige wijzigingen:** bij laattijdige wijzigingen of bevestigingen beslist het projectteam of de aanpassing die de koper wenst nog mogelijk is. Bijkomende kosten voor o.a. administratie, teken- en rekenwerk worden in rekening gebracht en de contractuele uitvoeringstermijn kan verlengd worden.
- **Laattijdige aankoop:** indien kopers na de beslissingsmomenten een woonunit kopen, zal deze zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake. Bij deze later verkochte woonunits zal het projectteam beoordelen of wijzigingen nog mogelijk zijn met mogelijke verlenging van de uitvoeringstermijn of extra kosten.

9.10 Uitvoeringstermijnen

Veranderingen aan de standaardafwerking kunnen een verlenging van de uitvoeringstermijn veroorzaken. Verlengingen van de uitvoeringstermijnen die noodzakelijk zijn, kunnen geen aanleiding geven tot schadeclaims tegen de verkoper.

Voor elke 500 € ex btw aan meerwerken wordt de uitvoeringstermijn met 1 werkdag verlengd.

9.11 Budgetverschuivingen

Onderlinge verschuiving van budgetten is mogelijk. Indien het budget niet volledig wordt benut, behoudt de verkoper het recht op **30%** winstderving.

9.12 Kosten

De koper zal alle kosten, rechten, taksen, BTW en erelonen 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.

9.13 Kosten nutvoorzieningen

Onder bijkomende kosten moet onder meer worden verstaan de tussenkomst in de kosten van aansluiting van nutsleidingen, elektriciteit, gas, TV-distributie, water en telefonie, evenals in de kosten van de basisakte en de gebeurlijke kosten van voorverwarming van het verkochte goed vanaf het verlijden der notariële akte tot bij de voorlopige oplevering.

De totale aansluitingskosten, kosten netuitbreidingen en de kosten van eventuele bijhorende werken worden verdeeld over het aantal appartementen. Deze kosten zijn niet opgenomen in de aankoopprijs van het appartement en worden bij oplevering afgerekend waarbij een coördinatie kost van 10% wordt aangerekend. Voorschotten kunnen eerder worden aangerekend.

De kosten voor opening van elektriciteit en watermeters en verbruikskosten zijn ten laste van de koper. De koper dient op het eerste verzoek van de aannemer de meters op zijn naam te openen. Indien de koper hieraan geen gevolg geeft, heeft de aannemer het recht/volmacht om in naam van de koper de nodige abonnementen/leveringscontracten af te sluiten. Het eventueel verbruik van nutsvoorzieningen op de privatieve tellers is ten laste van de kopers.

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

9.14 Meerwerken

De kosten voor bepaalde keuzes worden berekend op basis van de handelswaarde van de gekozen en standaard materialen zoals vermeld in dit bestek. Bijkomende kosten voor de plaatsing hiervan worden eveneens in rekening gebracht. Indien de koper bepaalde items of onderdelen weglaat, wordt het verschil niet terugbetaald. Meerwerken worden bij de eindafrekening verrekend. Indien nodig kunnen tussentijds voorschotten worden gefactureerd.

Indien de wijzigingen interventies van de architect of studie bureaus vereisen, zullen de kosten voor hun prestaties ten laste van de koper worden gelegd.

9.15 Toegang tot de werf

Om de veiligheid en de voortgang van het project te waarborgen, heeft de koper geen toegang tot de werf, zelfs indien deze niet volledig afgesloten is.

Op verzoek van de coördinator afwerking wordt de koper uitgenodigd voor een werfbezoek. Er wordt één werfbezoek per woonentiteit toegestaan tijdens kantooruren. Tijdens het werfbezoek wordt de koper begeleid voor een bezichtiging van de woonunit. Dit bezoek gebeurt op eigen risico. Bij een ongeval of enig ander incident zonder recht op schadevergoeding.

9.16 Ingebruikname en werken door de koper of derden

Werken door de koper of derden vóór de voorlopige oplevering zijn niet toegestaan. Indien toch zulke werken worden uitgevoerd of bij in gebruik name van de woonunit wordt dit beschouwd als definitieve aanvaarding.

9.17 Verzekering, risico en aansprakelijkheid

De verkoper onderschrijft de verzekeringspolis tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars (VME) bij voorlopige oplevering van de algemene delen worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen. Naderhand is de VME vrij om de markt te consulteren.

De overdracht van het risico zal des geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privatieve en gemeenschappelijke gedeelten. De voorlopige oplevering gaat gepaard met de officiële goedkeuring van de koper over de aan hem geleverde werken en sluit elk verhaalrecht van zijn kant uit met betrekking tot zichtbare gebreken. De 10-jarige aansprakelijkheid, zoals voorzien in artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, neemt aanvang vanaf de

ondertekening van het verslag van de voorlopige oplevering van de algemene delen. Hij kan na de voorlopige oplevering in geen geval nog schade verhalen die wordt vastgesteld aan het schrijnwerk, sanitaire apparaten, deuren, keuken, pleisterwerk, glaswerk, radiatoren, vloer-/wandbekleding, muur- en plafondafwerking of eender welk ander zichtbaar deel.

9.18 **Wet Breyne**

Het project voldoet aan de wet Breyne. De bouwheer stelt hiervoor een bankwaarborg, die wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering. De constructie wordt gefactureerd volgens vastgelegde betalingsschijven en volgens vorderingsstaten goedgekeurd door de architect.

9.19 **Voorlopige oplevering**

Datum voorlopige oplevering: de uiterste datum voor oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopovereenkomst wordt vermeld. De voorlopige oplevering houdt rekening met de contractuele uitvoeringstermijn, de eventuele weerverletdagen en de extra dagen nodig voor de gevraagde wijzigingen en meerwerken.

Opkuis: voor de voorlopige oplevering wordt de woning éénmalig borstelschoon gereinigd.

Zichtbare gebreken: de voorlopige oplevering is een belangrijke fase in het bouwproces waarbij de bouwheer de koper uitnodigt om de voltooide woning te inspecteren om de kwaliteit en volledigheid van de uitgevoerde werken te beoordelen. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het appartement niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Eventuele klachten met betrekking tot de uitvoering van de werken dienen vóór de in ontvangst name van de woning schriftelijk te worden gemeld. Eventuele zichtbare gebreken, onvolledigheden of afwijkingen van de afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van voorlopige oplevering. Opmerkingen i.v.m. zichtbare gebreken na de voorlopige oplevering worden niet meer aanvaard.

Sleutels: de sleutels worden overhandigd na betaling van alle kosten bij de voorlopige oplevering en na notariële akte.

Herstel van Zichtbare Gebreken: zichtbare gebreken zullen binnen een termijn van één jaar na de voorlopige oplevering worden verholpen.

9.20 **Weerverlet**

In geval van slecht weer, regen, vorst, sneeuw, ijzel, harde wind of andere onvoorziene omstandigheden of de impact hiervan, behoudt de bouwheer het recht om de werken tijdelijk te onderbreken. Ook dient de veiligheid van de arbeiders te allen tijde in acht worden genomen. Mogelijks kunnen de werkzaamheden worden stilgelegd totdat de omstandigheden verbeteren. Deze onderbrekingen kunnen de uitvoeringstermijn verlengen. De bouwtijd wordt verlengd met het aantal weerverletdagen. De kopers kunnen hiertegen geen beroep aantekenen.

9.21 **Na de voorlopige oplevering**

Na de voorlopige oplevering begint de periode van één jaar om eventuele onzichtbare gebreken te melden aan de verkoper. Een onzichtbaar gebrek is een gebrek dat visueel niet had kunnen worden vastgesteld bij voorlopige oplevering.

Krimpscheuren: kleine barsten in muren en plafonds kunnen ontstaan als gevolg van het zetten van het gebouw of het uitzetten van de materialen. Deze krimpscheuren zijn een natuurlijk onderdeel van het droog- en zetproces van het gebouw. Ze zijn niet toe te

wijzen aan fouten in ontwerp of uitvoering en vallen dus niet onder de garantie. Het herstel van deze scheuren is voor rekening van de koper. Bouwheer, aannemer en architect kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

Onderhoudsverantwoordelijkheid: de koper wordt eigenaar van een wooneenheid en dient deze als een voorzichtig en redelijk persoon te onderhouden. Het onderhoud van kitvoegen valt onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Syndicus: er wordt door de bouwheer een syndicus aangesteld die de eerste algemene vergadering organiseert. Vanaf deze vergadering wordt alles beslist door de VME. Deze installatievergadering zal plaatsvinden kort voor de voorlopige oplevering van de algemene delen.

9.22 Definitieve oplevering

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Hierbij wordt gecontroleerd of alle gebreken zijn verholpen en of de woning voldoet aan alle contractuele verplichtingen. Klachten na deze oplevering worden niet aanvaard.

Het Post-Interventie Dossier (PID) en het EPB-verslag dienen uiterlijk overhandigd te zijn bij de Definitieve Oplevering (DO).

Werken in andere woonunits kunnen nog doorgaan na oplevering. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

10 ONDERTEKENING

Enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen gelden. Mondelinge overeenkomsten zullen worden omgezet in schriftelijke en door beide partijen bevestigd.

Dit document, bestaande uit 23 pagina's, samen met het bijhorend verkoopplan wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart dat de woonentiteit werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen of mondelinge afspraken. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

Datum ondertekening:

De koper

De Verkoper

(gelezen en goedgekeurd)

(gelezen en goedgekeurd)