

VERKOOPSLASTENBOEK



***4 appartementen te
Lepelstraat 5,
Stabroek***



Appartement 0.1



Appartement 2.1

Inhoudsopgave

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	8
1.1 VOORSTELLING PROJECT	8
1.1.1 LIGGING	8
1.1.2 CONCEPT	8
1.1.3 OPBOUW	9
2. SAMENSTELLING GEBOUW	10
3. OPPERVLAKTES	11
4. KENMERKEN RUWBOUW	13
4.1 GRONDWERKEN EN FUNDERINGSPLAAT	13
4.2 RIOLERING	13
4.3 BUITENMUREN	13
4.3.1 SPOUWMUREN MET GEVELMETSSELWERK	13
4.4 BINNENMUREN	13
4.5 VOCHTISOLATIE	13
4.6 THERMISCHE ISOLATIE	14
4.7 AKOESTISCHE ISOLATIE	14
4.8 GEWAPEND BETON	14
4.9 STAALCONSTRUCTIES	14
4.10 VLOERCONSTRUCTIES	14
4.11 VERLUCHTINGSKANALEN	15

4.12	DAK AFWERKING	15
4.12.1	PLATTE DAKEN	15
4.12.2	DAKRANDEN	15
4.12.3	HELLENDE DAKEN.....	15
4.13	REGENWATERAFVOEREN.....	15
4.14	BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING	15
4.15	GEVELACCENT	15
4.16	BUITENLEUNINGEN / BORSTWERING	16
4.17	BRIEVENBUSSEN / BEL BORD	16
5	AFWERKING APPARTEMENT.....	17
5.1	WANDEN - GIPSPEISTER	17
5.2	WANDEN - TEGELS	17
5.3	PLAFONDS.....	18
5.4	SCHILDERWERKEN.....	18
5.5	VLOERAFWERKING – TEGELS	18
5.6	VLOERAFWERKING – PARKET/LAMINAAT.....	19
5.7	BINNENDEUREN	19
5.8	TOEGANGSDEUR.....	19
5.9	KEUKEN	20
5.10	BUITENAANLEG.....	20
6.	AFWERKING APPARTEMENT	21
6.1	PLEISTERWERKEN	21

6.2 VLOEREN	21
6.3 TRAP	21
6.4 VLOEREN	21
7. KENMERKEN TECHNIEKEN	22
7.1 APPARTEMENTEN	22
7.1.1 SANITAIRE INSTALLATIE	22
7.1.2 BADKAMER EN TOILET	22
7.1.3 VENTILATIE	22
7.1.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN VERLICHTING	23
7.1.5 VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE	23
7.2 APPARTEMENTEN	23
7.2.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN VERLICHTING	23
7.2.2 BRANDBEVEILIGING EN BRANDBESTRIJDING	24
7.2.3 NUTSVOORZIENINGEN	24
7.2.4 LIFT	24
8. ALGEMENE BEPALINGEN	25
8.1 VERKOOP	25
8.2 KOSTEN	25
8.3 PLANNEN	25
8.4 VERZEKERING	26
8.5 WIJZIGINGEN DOOR VERKOPER	26
8.6 WIJZIGINGEN IN MEERWERKEN	26

8.7	KEUZE VAN MATERIALEN VOOR AFWERKING	27
8.8	AANSPRAKELIJKHEID VAN DE PROJECTONTWIKKELAAR	28
8.9	INGEBRUIKNAME EN WERKEN DOOR KOPER OF DERDEN	29

1. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

1.1 VOORSTELLING PROJECT

1.1.1 LIGGING

Het project is gelegen langs de rustige Lepelstraat in Stabroek, in de nabijheid van winkels, scholen en belangrijke verbindingswegen op korte afstand. Dankzij de vlotte bereikbaarheid van de autosnelweg combineert deze locatie moeiteloos rust met optimaal comfort en bereikbaarheid.

1.1.2 CONCEPT

Het nieuwbouwproject omvat vier appartementen, met vooraan één inpandige parkeerplaats en achteraan drie carports en een afvalberging. Alle appartementen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke traphal met lift.

Op het gelijkvloers bevindt zich een ruim appartement met drie slaapkamers en een privatieve tuin. Op de eerste verdieping zijn twee appartementen voorzien, met respectievelijk één en twee slaapkamers, elk met een ruim terras. Onder het hellend dak op niveau +2 bevindt zich een penthouse met twee slaapkamers en een terras over de volledige breedte van het gebouw.

Bij het ontwerp werd er gestreefd naar een stijlvolle en hedendaagse architectuur, met een sterke focus op kwaliteitsvol wonen en een optimale licht- en luchtinval.

De drie achtergelegen staanplaatsen zijn bereikbaar via de poort in de Mattenvlechters. Toegang tot de appartementen gebeurt via een poortje achteraan rechts van het gebouw, dat leidt naar de gang met de fietsenberging en de inkomhal.

In totaal worden er vier parkeerplaatsen en twaalf fietsstalplaatsen voorzien.

1.1.3 OPBOUW

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de plannen en onder toezicht van architect, bouwpromotor en ingenieur.
Alle gebruikte materialen en toegepaste systemen zijn van eerste kwaliteit en in de mate van het mogelijke onderhoudsvrij.

CONTACTGEGEVENS

BOUWHEER

UP Construct bv
Kapelsesteenweg 585
2950 Kapellen
Tel. 03/665.11.12
KLANTENBEGELEIDING:
michel@up-construct.be
WERFOPVOLGING:
olivier@up-construct.be

ARCHITECT

Bolwerk architecten
Putsesteenweg 27
2920 Kalmthout
Tel. 03/318.07.22
toon@bolwerkarchitecten.be

INGENIEUR STABILITEIT

Ingenieursbureau Concreet bv
Antwerpsesteenweg 144 bus 3
2950 Kapellen
tel. 03/315.10.95
info@concreetbv.be

EPB & VENTILATIE VERSLAGGEVER

Dirk de Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte
Tel. 015 23 57 67
info@dirkdegroof.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

Dirk de Groof
Mechelbaan 657
2580 Putte
Tel. 015 23 57 67
info@dirkdegroof.be

VASTGOEDKANTOREN

Vastgoed 03

Dorpsstraat 84
2940 Stabroek
Tel. 03 568 03 03
Gsm 0475/290.218
info@vastgoed03.be

Neon vastgoed

Kapelsesteenweg 643, 2180
Ekeren
[03 336 88 88](tel:033368888)
info@neonvastgoed.be

2. SAMENSTELLING GEBOUW

NIVEAU 0

Gemeenschappelijke meter- en fietsenberging

Gemeenschappelijke afvalberging

Carports

APP 0.1

NIVEAU +1

APP 1.1

APP 1.2

NIVEAU +2

APP 2.1

3. OPPERVLAKTES

NIVEAU +0

appartement 0.1

bruto opp.: 128,65 m²
 tuin/terras opp.: 90,89 m²

appartement met :

3 slaapkamers
 badkamer
 toilet
 berging
 leefruimte met open keuken
 privatieve tuin

NIVEAU +1

appartement 1.1

bruto opp.: 77,1 m²
 terras opp.: 14,54 m²

appartement met :

2 slaapkamers
 badkamer
 toilet
 berging
 leefruimte met open keuken
 terras

appartement 1.2

bruto opp.: 70,69 m²
 terras opp.: 13,73 m²

appartement met :

1 slaapkamer
 badkamer
 toilet
 berging
 leefruimte met open keuken
 terras

NIVEAU +2

appartement 2.1

bruto opp.: 99,59 m²
terras opp.: 28,36 m²

appartement met :

2 slaapkamers
badkamer
Toilet
Berging
Leefruimte met open keuken
Terras

4. KENMERKEN RUWBOUW

4.1 GRONDWERKEN EN FUNDERINGSPLAAT

De funderingen worden uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie van de ingenieur, waardoor de stabiliteit van de bouwwerken gegarandeerd is. Onder de funderingswanden wordt een aardingselektrode geplaatst in de vorm van een geleidingslus, volledig conform de geldende reglementeringen. Alle grond- en funderingswerken gebeuren volgens de richtlijnen van de stabiliteitsingenieur.

4.2 RIOLERING

De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters te verwerken. Deze kunnen variëren van de diktes op het uitvoeringsplan. De rioleringen worden uitgevoerd in PVC buizen. Schep- en toezichtputten worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen. Het volledige rioleringstelsel wordt aangesloten op de straatriolering overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen en wordt gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

4.3 BUITENMUREN

4.3.1 SPOUWMUREN MET GEVELMETSSELWERK

Deze muren bestaan uit een binnenspouwblad uitgevoerd in snelbouwsteen van gebakken aarde of kalkzandsteen. Het verband is halfsteens voor alle binnenmuren. Het buitenspouwblad bestaat uit een rustieke gevelsteen. Eventuele aanpassingen zijn mogelijk door architect/bouwheer.

4.4 BINNENMUREN

Alle bovengrondse binnenmuren, zowel dragend als niet dragend, worden uitgevoerd in snelbouwsteen of een gelijkwaardige variant (bv. kalkzandsteen). Deze muren worden bepleisterd.

4.5 VOCHTISOLATIE

PE folie:

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

4.6 THERMISCHE ISOLATIE

Het gebouw zal voldoen aan de huidige EPB-normen inzake energieprestatie en binnenklimaat:

> max. S 28 per wooneenheid

> max. E 30 per wooneenheid

4.7 AKOESTISCHE ISOLATIE

- De scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen worden ontdubbeld en voorzien van akoestische glaswolisolatie.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met een isolerende ontkoppeling van de chapevloer.

4.8 GEWAPEND BETON

Alle betonconstructies zijn volgens de berekeningen van de stabiliteitsingenieur.

Deur- en raamlaten zijn indien mogelijk geprefabriceerd.

4.9 STAALCONSTRUCTIES

Alle stalen liggers en kolommen zijn behandeld tegen corrosie en volgens de studie van de stabiliteitsingenieur verwerkt/geplaatst. Alle kolommen en liggers die in het zicht blijven, worden brandwerend behandeld volgens de richtlijnen van de brandweer.

4.10 VLOERCONSTRUCTIES

De vloerplaten zijn in beton en volgens de stabiliteitsstudie van de ingenieur.

4.11 VERLUCHTINGSKANALEN

Er worden luchtafvoeren voorzien voor keukens, bergingen, badkamers, slaapkamers en toiletten volgens richtlijnen van EPB-verslag;

4.12 DAK AFWERKING

4.12.1 PLATTE DAKEN

De platte daken zijn als volgt samengesteld: betonconstructie met hellingsbeton, dampscherm, thermische isolatie, dakdichting. Op deze platte daken worden ook tegel dragers met terrasafwerking voorzien, dit ter hoogte van de aangegeven terrassen op het uitvoeringsplan.

4.12.2 DAKRANDEN

De dakranden worden uitgevoerd met zinken of aluminium dakrandprofielen of afdekplaat, kleur en uitvoering te kiezen door architect.

4.12.3 HELLENDE DAKEN

De hellende daken worden volgens de regels van de kunst uitgevoerd met dampscherm, spanten + isolatie, onderdak, tengellat, panlat met afwerking van een klassieke kleidakpan.

4.13 REGENWATERAFVOEREN

Alle regenwaterafvoerbuizen en tapbuizen worden uitgevoerd in zink of een gelijkwaardig materiaal en worden geplaatst tegen de gevelopbouw.

4.14 BUITENSCHRIJNWERK EN BEGLAZING

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in PVC in een zwarte kleur zowel aan de binnen- als buitenzijde.

De PVC-profielen hebben meerdere kamers en zijn voorzien van beglazing volgens de richtlijnen van het EPB-verslag.

4.15 GEVELACCENT

De verschillende accenten op de voorgevel zullen in een respectievelijk rustieke en witte gevelsteen, gecombineerd met verticaal geplaatst grijs-bruin hout afgewerkt worden. De zijgevels worden bekleed met grijs/bruine leien. Achterliggende isolatie conform richtlijnen EPB-verslag. Nadere detaillering en uitwerking volgens opgave architect.

DORPELS

Alle deur- en raamdorpels worden uitgevoerd in betonnen/ blauwe hardsteen en/of aluminium dorpels.

4.16 BUITENLEUNINGEN / BORSTWERING

De buitenleuning van de terrassen en aan de straatgevels bestaan uit metaalwerk met verticale stijlen. Tussen aanpalende terrassen worden niet-doorzichtige schermen geplaatst om de privacy te waarborgen.

4.17 BRIEVENBUSSEN / BEL BORD

Er is voor iedere woongelegenheden een brievenbus voorzien tegen de muur links van de inkomdeur van de appartementen. Alle appartementen worden standaard voorzien van video-parlofonie met automatische deuropener aan de inkom.

5 AFWERKING APPARTEMENT

5.1 WANDEN - GIPSLEISTER

Er wordt een éénlaagse gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren in snelbouw steen.
Rond de douche wordt een bepleistering aangebracht op basis van cementmortel.
De buitenhoeken van het bezetwerk worden verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen.
De dagkanten van ramen worden glad bepleisterd.

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen). Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling, schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer/promotor. Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken.

5.2 WANDEN - TEGELS

In de badkamer wordt er een wandtegel voorzien ter hoogte van het bad / douche, dit telkens tot aan het plafond of 1m 20.

Douche: korte en lange zijde (90x140)

Bad: aangrenzende wanden (2 of 3) tot 1m20 hoog

Formaat: 45x45cm niet gegerectificeerd

Plaatsing recht op recht op een waterwerende en barstoverbruggende afdichtingsmat.

Standaard voegsel zand-cement grijs

Indien er afwijkende formaten, patronen of voegsels worden gekozen, zal er een verrekening gebeuren op basis van de door u gekozen materialen in de toonzaal.

STELPOST

particuliere aankoop prijs wandtegel:

35,00 euro/m²/excl. 21% btw

BMB Costermans Essen
Kalmthoutsesteenweg 233, 2910 Essen
03 677 25 50

5.3 PLAFONDS

Alle plafonds worden bepleisterd. Plafonds onder hellend dak worden afgewerkt met gyproc/gyplat.

5.4 SCHILDERWERKEN

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de privatieve delen.

5.5 VLOERAFWERKING – TEGELS

formaat 45x45 niet geresectificeerd en bijhorende plinten

Vloeren zijn gekleefd op zand-cement chape.

Plaatsing recht op recht

Standaard voegsel zand-cement grijs

STELPOST

particuliere aankoop prijs vloertegel:

35,00 euro/m²/excl. 21% btw

STELPOST

particuliere aankoop prijs plint:

9,00 euro/lm/excl. 21% btw

Indien er afwijkende formaten, patronen of voegsels worden gekozen, zal er een verrekening gebeuren op basis van de door u gekozen materialen in de toonzaal.

BMB Costermans Essen
Kalmthoutsesteenweg 233, 2910 Essen
03 677 25 50

5.6 VLOERAFWERKING – PARKET/LAMINAAT

STELPOST

particuliere aankoop prijs parket/laminaat:

35,00 euro/m²/excl. 21% btw

STELPOST

particuliere aankoop prijs plint:

9,00 euro/lm/excl. 21% btw

Bruyninckx
Kapellensteenweg 206
2920 Kalmthout
Tel. 03/666.50.47

5.7 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn schilderdeuren bestaande uit celrooster. Ze zijn voorzien van inox deurkrukken. Elke deur heeft een houten deurkozijn om te schilderen.

5.8 TOEGANGSDEUR

De toegangsdeuren naar de appartementen zijn brandwerende deuren. Het geheel heeft een brandweerstand van EI₁ 30. De toegangsdeur is voorzien van een driepuntsluiting. Deze deur wordt langs één kant (kant gemeenschappelijke traphal) geschilderd en opgeleverd.

5.9 KEUKEN

Voor de keuken worden voorzieningen getroffen voor het plaatsen van een elektrische kookplaat, koelkast, oven, recirculatiedamkap, spoeltafel en vaatwasser.

STELPOST KEUKENS

particuliere aankoopprijs keuken (1 slaapkamer appartement):	7.500,00 euro/excl. 21% btw
particuliere aankoopprijs keuken (2 slaapkamer appartement):	8.500,00 euro/excl. 21% btw
particuliere aankoopprijs keuken (3 slaapkamer appartement):	9.500,00 euro/excl. 21% btw

Vasco Keukens
Brasschaatsesteenweg 290
2930 Brasschaat
Tel. 03/666.63.96

5.10 BUITENAANLEG

De private tuin worden omheind met een draadafsluiting, hoogte 1,20m, kleur zwart, met bovenbuis geplaatst, voorzien van een poortje. De privatieve delen van de buitenomgeving worden aangelegd in gras. In de tuin komt een wadi en terras in straatklinkers (kleur antraciet).

De gemeenschappelijke manoeuvreer zone zal voorzien worden in waterdoorlatende verharding nl. kiezels.

In de carport van app 0.1 en de gang naar achter zullen ook antracietkleurige straatklinkers geplaatst worden.

6. AFWERKING APPARTEMENT

6.1 PLEISTERWERKEN

Er wordt één laag gipspleister aangebracht op alle zichtbare muren in snelbouw steen.
De buitenhoeken van het bezetwerk zijn verstevigd met gegalvaniseerde metaalprofielen.

6.2 VLOEREN

De vloeren en plinten van de gemeenschappelijke inkomhal/traphal worden afgewerkt met een keramische tegel of gelijkwaardig alternatief.
De vloer van de fietsen bergingen worden voorzien in glad afgestroken beton of gelijkwaardig alternatief.

6.3 TRAP

De traptreden worden bekleed met composietsteen of gelijkwaardig alternatief met aangepaste plinten.

6.4 VLOEREN

De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke inkomhal worden na de bezettingswerken geschilderd. De kleuren worden bepaald door de leidinggevende architect.

7. KENMERKEN TECHNIEKEN

7.1 APPARTEMENTEN

7.1.1 SANITAIRE INSTALLATIE

Koud- en warmwaterleidingen zijn uitgevoerd in buizen van vernet poly-ethyleen (VPE) met persverbinding.

De afvoeren zijn uitgevoerd in PVC, bestand tegen hoge temperaturen. De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Warm water is voorzien in keuken en badkamer en wordt geleverd door een combinetoestel voor zowel verwarming als sanitair warm water.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de bergruimte/wasplaats. Aansluiting afwasmachine voorzien in de keuken. Bijkomende voorzieningen voor sanitaire toevoer of afvoerleidingen zullen verrekend worden.

7.1.2 BADKAMER EN TOILET

STELPOST SANITAIR

particuliere aankoop prijs (appartement – 1 badkamer):

4.500,00 euro/excl. 21 % btw

STG Schrauwen
Kapelsesteenweg 80
2930 Brasschaat
Tel. 03/645 24 79

7.1.3 VENTILATIE

Zoals beschreven in het EPB-verslag zal elke woning voorzien worden van een ventilatiesysteem type C+.

7.1.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN VERLICHTING

Alle materialen, die deel uitmaken van de elektrische installatie, dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling. Elke woning is voorzien van een verdeelbord met automatische zekeringen en aardbeveiliging. De verlichtingsarmaturen in de woningen zijn niet voorzien.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien:

Slaapkamer 1	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 4 stopcontacten, TV- aansluiting, aansluiting UTP
Per bijkomende slaapkamer	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 3 stopcontacten
Inkomhal / Nachthal	2 lichtpunten, 2 schakelaars, 1 stopcontact
Badkamer	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten, voeding voor badkamermeubel
Toilet	1 lichtpunt, 1 schakelaar
Berging / Wasplaats	1 lichtpunt, 1 schakelaar, 2 stopcontacten, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, voeding ventilatie-unit, voeding CV
Leefruimte	2 lichtpunten, 2 schakelaars, aansluiting thermostaat, 6 stopcontacten, aansluiting UTP, TV- aansluiting
Keuken	2 lichtpunten, 1 schakelaar, 1 voeding voorzien onder de bovenkasten, 4 stopcontacten, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser.
Terras	1 lichtpunt, 1 schakelaar (voorzien in aangrenzende ruimte), 1 buitenstopcontact

7.1.5 VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De verwarming wordt voorzien d.m.v. een lucht-water warmtepomp en vloerverwarming. Het toestel wordt gestuurd door een kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte. De warmwaterproductie wordt door hetzelfde toestel voorzien.

De installatie zal berekend worden voor volgende temperatuurbereiken (bij -10° buitentemperatuur): de gegarandeerde temperatuurbereiken zijn 24°C in badkamer; 22°C in keuken, leefruimte en slaapkamers & 18°C in inkomhal en toilet.

7.2 APPARTEMENTEN

7.2.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN VERLICHTING

Alle materialen die deel uitmaken van de elektrische installatie dragen het kwaliteitsmerk CEBEC. De volledige installatie is gekeurd door een erkende keuringsinstelling.

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

7.2.2 BRANDBEVEILIGING EN BRANDBESTRIJDING

In de traphal is een rookluik voorzien, dat bedienbaar is vanop het gelijkvloers.
Noodverlichting, brandblusapparaten en (zelfsluitende) branddeuren zijn voorzien volgens de voorschriften van de brandweer.

7.2.3 NUTSVOORZIENINGEN

De meteropstellingen voor de appartementen worden geplaatst in de fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping.
De bouwheer verzorgt de gehele procedure voor het aansluiten van de nodige nutsvoorzieningen. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks-, keurings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet voorzien in de aankoop prijs en zullen worden doorgerekend aan de koper.

7.2.4 LIFT

De lift wordt voorzien daar waar aangegeven op het plan en heeft volgende stopplaatsen: -+0 t/m +2. De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers. De lift is uitgerust met automatische schuifdeuren en beantwoordt aan de gestelde veiligheidsnormen.

8. ALGEMENE BEPALINGEN

8.1 VERKOOP

Het onroerend goed wordt verkocht in haar toekomstige staat, zoals beschreven in het lastenboek.

De koper ontvangt volgende documenten naast koopovereenkomst en notariële akte:

- de stedenbouwkundige vergunning;
- de commerciële plannen;
- de bestekken, zijnde het verkooplastenboek met beschrijvingen en kenmerken van gebruikte materialen en uitvoeringen;
- het post-interventiedossier, met alle gegevens van installaties en gebouw (uiterlijk bij de definitieve oplevering);
- het EPB-certificaat. (uiterlijk bij de definitieve oplevering).

8.2 KOSTEN

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

- De kosten voor aansluiting, indienststelling, plaatsing, verbruik, abonnement en keuring van de nutsvoorzieningen zijnde water, elektriciteit, telefoon, kabel distributie en riolering;
- Drukverhogingstoestel voor water (indien noodzakelijk);
- De eventueel door de distributiebedrijven gevraagde waarborgen;
- Verlichtingstoestellen voor privégebruik, tenzij ze uitdrukkelijk in dit document worden beschreven;
- Het meubilair, glazen deuren en de kasten, zelfs als die op de verkoopplannen worden weergegeven
- BTW op de constructies;
- Registratiekosten op het grondaandeel;
- Notariskosten (incl. erelonen) voor de verkoopakte.

8.3 PLANNEN

Plannen die aan de kopers overhandigd worden zijn te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

Mogelijke verschillen in afmetingen, hetzij plus of min, dienen beschouwd te worden als aanvaardbare afwijkingen en kunnen geen aanleiding geven tot verhaal tegenover de verkoper en/of architect. Alle oppervlaktematen zijn bruto maten en eveneens +/- door afronding. Verschillen die eventueel zouden voorkomen ten gevolge van esthetische, technische- en/of stabiliteitsstudies, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval een eis tot welk danige schadevergoeding door één van de partijen kan verrechtvaardigen.

Uitvoeringen, weergegeven op plannen, zijn steeds ondergeschikt aan de beschrijvingen in het verkoopslastenboek, welke op hun beurt ondergeschikt zijn aan bepalingen in de koopovereenkomst.

Meubels, ingemaakte kasten of andere elementen welke voorkomen op plannen en niet beschreven zijn in het verkoopslastenboek dienen beschouwd te worden als illustratief en maken geen deel van de verkoop.

8.4 VERZEKERING

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.

8.5 WIJZIGINGEN DOOR VERKOPER

Schachten getekend op plan voor technische leidingen en verluchtingen kunnen, als het nodig blijkt, groter uitgevoerd worden. Eventueel kunnen er schachten bij voorzien worden indien dit technisch noodzakelijk is. Waar nodig, worden tegen het plafond afvoeren voor ventilatie voorzien volgens de wettelijke voorschriften. Deze worden weggewerkt met een vals plafond, met uitzondering van de berging waar geen vals plafond voorzien is.

De verkoper behoudt zich het recht om wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen en uitvoeringen indien deze wijzigingen geen nadeel betekenen voor de kwaliteit van het gebouw en indien ze gerechtvaardigd zijn omwille van economische of commerciële redenen, zoals het verdwijnen van materialen of procedés van de markt, onverenigbare leveringstermijnen of wijzigingen opgelegd door bevoegde instanties, e.d. Wijzigingen in functie van stabiliteit, technische of esthetische noodzaak kunnen steeds worden uitgevoerd zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

8.6 WIJZIGINGEN IN MEERWERKEN

Meerwerken en wijzigingen, uitsluitend van niet-constructieve delen, aan de woningen kunnen enkel worden uitgevoerd na voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen koper en verkoper. De koper ontvangt op zijn verzoek een offerte waarin de omschrijving van de werken, de kosten, de betalingsvoorwaarden en mogelijk de extra uitvoeringstermijn worden vermeld.

De koper beschikt over een termijn van 5 werkdagen om zijn akkoord schriftelijk te bevestigen. Bij het niet- of het niet-tijdig terugbezorgen van deze offerte wordt aangenomen dat de koper afziet van de gevraagde meerwerken of wijzigingen en kan de verkoper de werken laten uitvoeren zoals oorspronkelijk voorzien. De extra uitvoeringstermijnen, die vermeld staan op de offerte en voor akkoord werden ondertekend door de koper, kunnen geen aanleiding geven tot verhaal tegenover de verkoper wanneer de oorspronkelijke uitvoeringstermijn met deze termijn wordt overschreden. De verkoper kan meerwerken of veranderingen steeds weigeren op grond van advies van architect of ingenieur of indien overschrijding van de uitvoeringstermijn kan ontstaan.

Elke wijziging aan de in dit bestek beschreven materialen, gaat gepaard met een aanvullende kost die de kosten dekt voor het beheer, de coördinatie en de administratie. Deze kost bedraagt 15% van de kosten voor de wijziging waarom de koper verzoekt. Niettegenstaande het niet voorzien is, kan er in overleg, eventueel een post geschrapt worden. In dit geval zal er een coördinatievergoeding van 1.500 euro worden aangerekend.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer, kan dit enkel indien dit door de koper tijdig gevraagd wordt en op voorwaarde dat dit geen probleem veroorzaakt m.b.t. reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of werfplanning. Indien de promotor dit toestaat, zal de koper maximaal 50% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf.

Werken en leveringen, welke door de klant of diens aangestelde zelf worden uitgevoerd, evenals supplementaire rechtstreekse bijbestellingen bij onderaannemers vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en kunnen slechts uitgevoerd worden nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden.

De kosten voor de wijzigingen van de materialen worden berekend op basis van de handelswaarde van de gekozen materialen en die van de standaard materialen vermeld in dit bestek. Bij deze prijzen worden desgevallend bijkomende kosten gerekend die verschuldigd zijn voor de plaatsing van de gekozen materialen. Mochten de wijzigingen waar de koper om verzoekt bovendien de interventie vereisen van de architect, bouwpromotor of studiebureaus, zullen de kosten voor hun prestaties eveneens ten laste van de koper worden gelegd.

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld en zonder toelating van de aannemer, geldt als definitieve aanvaarding van de privatieve delen. De overhandiging van de sleutels geldt eveneens als aanvaarding van de werken. In dit geval is de promotor ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie voor de werken ten opzichte van de koper. Dit impliceert tevens de aanvaarding van de afrekening van de meer- en minwerken en wordt het saldo onmiddellijk opeisbaar.

8.7 KEUZE VAN MATERIALEN VOOR AFWERKING

De koper is gehouden om alle materialen voor afwerking van de woning te kiezen bij de door de verkoper aangeduide leveranciers. De koper informeert bij de verkoper schriftelijk i.v.m. de termijn waarin de keuze van de koper bij de betreffende bekend dient te zijn. Meer- of minprijzen op de voorziene stelpost worden door de verkoper verrekend bij de eindafrekening.

Het staat de koper vrij om de voorziene budgetten van de bovenvermelde stelposten naar eigen goeddunken te combineren. Overschotten van de ene stelpost kunnen gebruikt worden om een deel van de meerprijs van een andere stelpost te compenseren. Aan het einde van de werken wordt een totaalafrekening gemaakt van alle keuzes, in meer en in min. Het saldo wordt verrekend.

De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijzigingen de woning of het nut ervan verbeteren, of omdat de 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, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld. Het is echter niet uitgesloten dat voor bepaalde keuzes van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

TOEGANG

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits de aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper, noch vanwege de aannemer of de architect.

NUTSVOORZIENINGEN

De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van de woning, in het bijzonder voor de aansluitingen van de woning op de riolering, elektriciteit, water, enz. De koper dient op eerste verzoek van de aannemer de meters op zijn naam te openen. Indien de koper hieraan geen gevolg geeft, heeft de aannemer het recht om in naam van de koper de nodige abonnementen/leveringscontracten af te sluiten. Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper de toestemming aan de verkoper om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

8.8 AANSPRAKELIJKHEID VAN DE PROJECTONTWIKKELAAR

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 koper is vrij om zelf een deskundige aan te stellen om hem bij te staan bij de opleveringen.

Hij kan na de voorlopige oplevering in geen geval nog schadeverhalen die wordt vastgesteld aan het schrijnwerk, sanitaire apparaten, pleisterwerk, glaswerk, radiatoren, vloer-, muur- en plafondbekleding.

Bij opmaak van de stabiliteitsstudie werd rekening gehouden met hoge normen van doorbuiging. Het is een volkomen normaal verschijnsel dat dat vloerplaten en balken tot +/- 7 jaar na het betonneren lichtjes blijven doorbuigen. Dit verschijnsel wordt kruip genoemd en is eigen aan het materiaal. Scheurtjes ten gevolge van krimp, kruip en de normale zetting van de woning vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor en de architect. Ze worden aldus aanvaard door de koper aangezien het gaat om verschijnselen inherent aan de bouw. Alle kosten voortkomend uit het herstellen van deze krimpscheuren kunnen dan ook nooit ten laste gelegd worden aan de promotor.

De tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en de architect, zoals voorzien in artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek, begint te lopen vanaf de ondertekening van het verslag van de voorlopige oplevering van de woning.

Als er na de voorlopige oplevering, in gevolge van het zetten van de woning of het uitzetten van de materialen, kleine barsten worden vastgesteld in de muren en plafonds die niet kunnen worden toegewezen aan een fout bij het ontwerp of de uitvoering ervan, is het herstel van deze barsten voor rekening van de koper.

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd na verwijdering van puin en afval. De koper dient zelf na de oplevering mogelijke cementsluier te verwijderen met de door hen aangekochte cementsluier verwijderaar. Deze werken worden niet door de tegelzetter uitgevoerd.

8.9 INGEBRUIKNAME EN WERKEN DOOR KOPER OF DERDEN

Het is de koper niet toegelaten om voor de voorlopige oplevering zelf werken uit te voeren of werken te laten uitvoeren door derden niet aangesteld door de verkoper. Het uitvoeren, laten uitvoeren of in gebruik nemen van het goed wordt beschouwd als definitieve aanvaarding van de woning.

Dit bestek bevat 29 bladzijden en werd opgemaakt om toe te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden, gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op éénvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

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

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat de woning werd verkocht met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Datum ondertekening:

De koper
(gelezen en goedgekeurd)

De verkoper
(gelezen en goedgekeurd)