

VERKOOPLASTENBOEK WONINGEN

Koper(s):

...

Verkopers:

Grondeigenaar: **Wolf Projects**
Luitenant Lippenslaan 60
2140 Antwerpen

Bouwheer: **Wolf Invest**
Luitenant Lippenslaan 60
2140 Antwerpen

Architect: **Conix RDBM**

INHOUD

INHOUD	2
INLEIDING	4
TECHNISCHE BEPALINGEN	5
1. RUWBOUW	5
1.1 Grondwerken	5
1.2 Funderingen.....	5
1.3 Riolering.....	5
1.4 Structuur in gewapend beton	5
1.5 Wanden	6
1.6 Gevels.....	6
1.7 Thermische en akoestische isolatie	6
1.8 Buitenschrijnwerk en zonnewering	6
1.9 Dakwerken.....	7
1.10 Technische schachten	7
2. AFWERKING PRIVATIEVE DELEN	7
2.1 Bezettingswerken	7
2.2 Dekvloeren.....	8
2.3 Vloeren	8
2.3.1 Vloertegels.....	8
2.3.2 Parket	8
2.3.3 Plinten.....	9
2.3.4 Wandtegels.....	9
2.4 Binnenschrijnwerk.....	9
2.4.1 Binnendeuren	9
2.4.2 Trappen	9
2.5 Vast meubilair	10
2.5.1 Keuken	10
2.5.2 Badkamer(s) en gastentoilet.....	10
2.6 Elektrische installatie	11
2.6.1 Basisopstelling.....	11
2.7 Centrale verwarming en warmwaterbedeling	13
2.8 Sanitaire installatie.....	13
2.9 Ventilatie	14
2.10 PV-panelen	14
2.11 Brievenbus.....	14
2.12 Bovengrondse autostaanplaatsen	14
2.13 Tuinen en terrassen.....	15
ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	16

3.1	Algemeen.....	16
3.2	Plannen – lastenboek – wijzigingen.....	16
3.3	Nutsvoorzieningen	16
3.4	Afwerking privatieve kavels	16
3.5	Toegang tot de werf.....	18
3.6	Ereloon ontwerper en studiebureaus.....	18
3.7	Verzekeringen en risico-overdracht	18
3.8	Slotbepaling	18

INLEIDING

In Mechelen, volledig omgeven door een groene parkomgeving komt Hof Ter Beuken, een duurzaam woonproject voor jong en oud. Twee kleinschalige appartementsgebouwen en een viertal woningen met tuin krijgen stilaan vorm in een binnengebied tussen de Zemstbaan en de Brusselsesteenweg.

24 appartementen en 4 woningen worden in deze prachtige groene omgeving gebouwd met 1, 2, 3 en 4 slaapkamers. Elke wooneenheid heeft minstens 1 terras, zuid of zuidwest georiënteerd en met panoramisch zicht op de parktuin.

De gebouwen in dit project zorgen voor een neutrale architecturale invulling in het bestaande stedenbouwkundig/morfologisch weefsel van de omgeving. De slankheid van de drie volumes wordt benadrukt door het horizontale karakter.

Er is gekozen voor een klassevolle en frisse uitstraling in het materiaalgebruik. Lichte gevelstenen, contrasterende panelen in hout, glas en een herkenbare balustrade kenmerken dit ontwerp.

Hoogwaardige basisafwerking zit reeds mee in de prijs, maar een aanpassing onder individuele begeleiding is steeds mogelijk.

De oppervlaktes van de woningen variëren tussen ca. 184m² en ca. 190m².

TECHNISCHE BEPALINGEN

1. RUWBOUW

1.1 GRONDWERKEN

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens richtlijnen van het studiebureau stabiliteit.

1.2 FUNDERINGEN

Alle funderingen worden aangezet op vaste, voldoende draagkrachtige grond, zodat de volledige stabiliteit van het bouwwerk is verzekerd. Het exacte funderingstype, de afmetingen en de materiaaleigenschappen worden definitief bepaald door het studiebureau stabiliteit, dat zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de draagstructuur van het gebouw op basis van de gebruiksbelastingen en de heersende Europese en Belgische normen.

Onder de funderingen wordt de aarding van het gebouw aangebracht.

1.3 RIOLERING

De riolering wordt uitgevoerd met buizen in PE, PVC, gres en/of beton volgens de geldende voorschriften en volgens het inzicht van de ontwerper van deze infrastructuurwerken. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende gemeentelijke/stedelijke voorschriften.

In de ondergrondse niveaus wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

1.4 STRUCTUUR IN GEWAPEND BETON

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken, dragende wanden en eventueel andere bouwelementen (zoals terrassen) worden uitgevoerd in beton, conform de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit en voldoen aan de Europese en Belgische normen terzake. Eventueel worden op voorschrift van het studiebureau stabiliteit ook staal en/of dragend metselwerk gebruikt. De dragende structuur wordt gedetailleerd op de stabiliteitsplannen van het gebouw. De aanduidingen van de dragende structuur op de architectuur- en verkoopplannen zijn aldus zuiver informatief. De plannen van het studiebureau stabiliteit hebben altijd voorrang op de verkoopplannen.

1.5 WANDEN

De dragende wanden worden opgetrokken in kalkzandsteen of soortgelijke. Een waterdichte laag wordt, waar noodzakelijk, in de muren aangebracht.

Alle woning scheidende wanden worden ontdubbeld met toepassing van akoestische isolatie om het akoestisch comfort tussen de woningen te garanderen.

De niet-dragende binnenmuren worden opgetrokken in gipsblokken of soortgelijke.

1.6 GEVELS

De gevelafwerking bestaat uit lichte gevelstenen met kleurnuances gecombineerd met een contrasterend plaatmateriaal.

De gevelstenen zijn goed gebakken, vorstbestendig en niet verglaasd. Ze zullen bovendien een goede adhesie hebben met de mortel. Alle gevelmetselwerk zal achteraf opgevoegd worden met een voegmortel, in een door de ontwerper te bepalen kleur.

1.7 THERMISCHE EN AKOESTISCHE ISOLATIE

De constructie van het gebouw voldoet aan de EPB-norm inzake energieprestatie. Met de EPB-norm wil de overheid de realisatie stimuleren van energiezuinige en comfortabele gebouwen. Bij een gebouw met een laag E-peil wordt een aanzienlijke energiebesparing gerealiseerd, wat gunstig is voor het leefmilieu en de energiefactuur van de Koper.

Het opgelegde E-peil voor het gebouw is maximaal E35, maar de woningen zullen voldoen aan de strengere BEN-eis van E20. De woning zal over zonnepanelen beschikken met een piekvermogen van 2.560 Wp.

Het exacte E-peil per woning kan variëren in functie van de oriëntatie en zal definitief worden vastgelegd (na de bouw) in een attest op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studiebureau. Dit attest wordt uiterlijk 6 maanden na de oplevering van de woning overhandigd aan de Koper.

De gevelwanden worden uitgevoerd met PUR (polyurethaanisolatie) of PIR (polyisocyanuraat) of gelijkwaardig.

De ontdubbelde woning scheidende wanden (tussen de woningen) worden voorzien van een minerale wol.

1.8 BUITENSCHRIJNWERK EN ZONNEWERING

Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele, isolerende beglazing met U-waarde 1,0 W/m²K.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen in een door de ontwerper bepaalde RAL-kleur. De gebruikte profielen zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water, lucht en geluid.

De ramen zijn vast, schuivend, opendraaiend, enz. volgens de aanduiding op de plannen.

Raamdorpels (buitenzijde) worden in aluminium uitgevoerd, kleur te bepalen door de ontwerper.

De ramen op de verdieping worden aan de buitenkant voorzien van een valbeveiliging in gelaagd glas.

De inkomdeur bestaat tevens uit thermisch onderbroken aluminium en is grotendeels beglaasd. Deze deur is voorzien van een deurtrekker aan de buitenkant, een deurkruk aan de binnenzijde en voorzien van een 3-puntssluiting met cilinderslot.

In functie van het behalen van de EPB eisen zal waar nodig zonwerende beglazing toegepast worden.

1.9 DAKWERKEN

Op de platte daken zal een (al dan niet isolerende) uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. Een damp scherm wordt aangebracht om condensvorming tegen te gaan. De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakdichting. De exacte en definitieve opbouw wordt bepaald door de ontwerper.

De Koper verkrijgt een 10-jarige garantie op de waterdichtheid van alle dakdichtingen.

De platte daken waar geen zonnepanelen komen worden afgewerkt met een extensieve begroeiing (groendak) dit om esthetische redenen en om een optimale waterhuishouding van het project te bekomen.

1.10 TECHNISCHE SCHACHTEN

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen. De inplanting en afmetingen ervan zijn gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, toe- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren.

2. **AFWERKING PRIVATIEVE DELEN**

2.1 BEZETTINGSWERKEN

De plafonds en de binnenmuren van het woningen worden *'klaar voor de schilder'* bezet met (spuit)pleister (of afgelimd bij toepassing van gipsblokken en silicaatstenen) cfr. de norm TV 199 en 201 van het WTCB. De plafonds en wanden (inclusief alle aansluitingen rond venstertabletten e.d.) dienen door de schilder van de Koper verder afgewerkt te worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken. Alle eventuele esthetische kitwerken rondom schrijnwerk gebeurt door de schilder van de Koper. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het WTCB zijn niet voorzien.

2.2 DEKVLOEREN

De vloeren van alle woningen worden afgewerkt met een dekvloer. Boven op de dekvloer worden de verschillende vloerafwerkingen geplaatst.

2.3 VLOEREN

In de basisprijs van elke woning zijn de levering en plaatsing van de hieronder beschreven vloeren met plinten opgenomen. Andere materialen, tegelformaten, speciale legpatronen of ander kleur van voegsel kunnen aanleiding geven tot een verrekening. Hiervoor zal vooraf een bijkomend prijsvoorstel worden opgemaakt. De keuze van vloer- en muurtegels dient te geschieden in de toonzaal van de door de Verkoper aangeduide leverancier.

2.3.1 VLOERTEGELS

Voorzien in inkom, keuken, badkamer(s), toilet en berging (voor zover aanwezig in de betreffende woning), cfr. aanduiding op het verkoopplan. Het betreffen keramische vloertegels met een formaat 60 x 60 cm, niet girectificeerd, recht-op-recht gelijmd op de dekvloer en gevoegd met cementmortel.

Particuliere handelswaarde:

- 35 euro per m², exclusief BTW, exclusief plaatsing

2.3.2 PARKET

Voorzien in woon- en leefruimte, slaapkamer(s), dressing(s) en nachthal (voor zover aanwezig in de betreffende woning), cfr. aanduiding op het verkoopplan. De vloerbekleding wordt uitgevoerd in een meerlaagse parket met een toplaag in eik, planken van ca. 15 cm breed en gelijmd op de dekvloer.

Particuliere handelswaarde:

- 50 euro per m², exclusief BTW, exclusief plaatsing

Bij plaatsing van parket dient (vooral in de winterperiode) rekening gehouden te worden met een mogelijk langere droogtijd van de dekvloer om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit nooit ten nadele van de Verkoper mogen gebruikt worden en zal de Koper hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

2.3.3 PLINTEN

Plinten zijn voorzien in alle vertrekken met vloeren, voor zover er geen wandtegels zijn voorzien. Deze zijn keramisch bij keramische vloertegels. Bij parket worden schilderplinten in MDF voorzien.

Particuliere handelswaarde:

- 10 euro per lopende meter voor keramische plint, exclusief BTW, exclusief plaatsing
- 7 euro per lopende meter voor schilderplint MDF, exclusief BTW, exclusief plaatsing

2.3.4 WANDTEGELS

In de badkamer worden wandtegels voorzien tot ca. 200cm hoogte op de muren boven het bad en boven de douchetub (voor zover aanwezig in de betreffende woning). Het betreffen keramische wandtegels met een formaat 30 x 60cm, niet gegerectificeerd, recht-op-recht gelijmd en gevoegd met cementmortel.

Particuliere handelswaarde:

- 35 euro per m², exclusief BTW, exclusief plaatsing

2.4 BINNENSCHRIJNWERK

2.4.1 BINNENDEUREN

De binnendeuren zijn standaard vlakke tubespaan-schilderdeuren. Draaideuren worden opgehangen aan een houten, te schilderen deuromlijsting met 3 scharnieren. De draairichting is aangegeven op de plannen. In functie van de ventilatieverslaggeving zullen de deuren uitgevoerd worden met een spleet van minimaal 9mm voor wat betreft de natte ruimten, slaapkamers en gangen.

2.4.2 TRAPPEN

Standaard worden de trappen uitgevoerd in eerste keuze beukenhout onbehandeld, afwerkingslaag nog af te werken door de Koper. De trappen worden voorzien met een tegentrede. Naargelang van het ontwerp van de woning wordt een rechte trap of een trap met kwartdraai of halve draai voorzien. De handleuning of borstwering zal in dezelfde houtsoort worden uitgevoerd als de trap.

2.5 VAST MEUBILAIR

In elke woning is een ingerichte keuken en badkamer voorzien volgens onderstaande beschrijving en volgens de bijgevoegde detailplannen. Het overige meubilair op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair, enz.) is louter informatief en niet inbegrepen in de aankoopprijs van de woning.

2.5.1 KEUKEN

Het ontwerp en de opstelling van keuken, inbegrepen in de aankoopprijs van de woning, wordt informatief aangeduid op het verkoopplan en verder in detail weergegeven in de offerte van de keuken in bijlage. De verdere, gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling gebeurt in een latere fase van het bouwproces, onder begeleiding van een door de Verkoper aangeduide deskundige vertegenwoordiger van de keukenleverancier.

De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief toestellen en plaatsing, maar exclusief BTW bedraagt 15.000 euro.

2.5.2 BADKAMER(S) EN GASTENTOILET

In de woningen is er een particuliere handelswaarde voorzien voor de levering & plaatsing van de sanitaire toestellen, kranen en badkamermeubel van 7.000 euro excl. Btw en exclusief plaatsing.

In de toonzaal van Desco zal u de nodige inlichtingen en informatie worden verstrekt voor de keuzemogelijkheden. Voor een keuze boven de handelswaarde zal een verrekening worden opgemaakt.

Inloopdouches met een loopvlak in keramisch materiaal, natuursteen of dergelijke... worden niet uitgevoerd. De douches dienen steeds van een douchetube voorzien te zijn.

Elke woning is in de berging uitgerust met een toevoer en afvoer voor een wasmachine. De eventuele droogkast dient te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen voor al dan niet het voorziene bedrag, zal er een verrekening dienen te gebeuren voor de bijkomende leidingen, plaatsing,...

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. U hebt de mogelijkheid om zowel een standaard als een maatmeubel te kiezen in functie van uw voorkeur en budget. Enkel de plaatsing van het standaardmeubel is voorzien, eventuele meerkost voor de plaatsing van ander dan het standaard dient te worden verrekend.

2.6 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

2.6.1 BASISOPSTELLING

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt. In opdracht van de Verkoper zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden.

De individuele elektriciteitsmeter wordt opgesteld in de inkom op het gelijkvloers.

De installatie is geaard en per woning voorzien van een verdeelbord met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars voor de verschillende circuits.

Schakelaars en stopcontacten zijn in een standaardkleur en van het merk Niko of gelijkwaardig. De nodige leidingen voor telefoon, kabel-tv en internet zijn voorzien.

De installatie bevat (naast de eventueel onder artikel 2.6.1 beschreven geïntegreerde verlichting in het vast keuken- en badkamermeubilair), geen verlichtingsarmaturen.

Volgende elektrische installatie is in basis voorzien (voor zover aanwezig in de betreffende woning):

- Inkomhal:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 2 schakelaars)
 - 1 enkelvoudig stopcontact
 - 1 deurbelknop (aan de buitenkant van de inkomdeur)
 - 1 binnenpost van de videofoon (wordt soms ook in de leefruimte voorzien)
- Leefruimte:
 - 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 schakelaars)
 - 2 enkelvoudige stopcontacten
 - 2 dubbele stopcontacten
 - 1 dubbele aansluiting voor telefoon/data (UTP)
 - 1 aansluiting voor distributie (Coax)
 - 1 aansluiting voor de kamerthermostaat
- Keuken:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
 - 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
 - 1 stopcontact voor de oven

- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 aansluiting voor de kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

- Bergruimte:
 - 1 lichtpunt centraal of boven de deur (bediend door 1 schakelaar)
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 voeding voor de warmte pomp
 - 1 zekeringkast elektriciteit + vertrek- en aankomstpunt voor data (coax en UTP)
 - 1 dubbel stopcontact voor de voeding van de data-installatie(s)
 - 1 enkel stopcontact
 - 1 stopcontact voor de wasmachine
 - 1 stopcontact voor de droogkast
 - 1 voeding voor de ventilatie-unit

- Badkamer(s):
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
 - 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
 - 1 dubbel stopcontact bij de wastafel

- Gastentoilet(ten):
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

- Slaapkamer(s) met dubbel bed:
 - 1 lichtpunt (bediend door 2 schakelaars)
 - 2 dubbele stopcontacten
 - 1 enkelvoudig stopcontact
 - 1 dubbele aansluiting voor telefoon/data (UTP)
 - 1 aansluiting voor distributie (Coax)

- Slaapkamer(s) met enkel bed en Bureau(s):
 - 1 lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)
 - 1 dubbel stopcontact
 - 2 enkelvoudige stopcontacten

- Dressing:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 schakelaar)

- Nachthal:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door meerdere schakelaars)
 - 1 enkel stopcontact

Deze elektrische voorzieningen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het definitief uitvoeringsplan, dat opgemaakt zal worden tijdens het bouwproces. Bij het opstellen van het definitieve uitvoeringsplan voor de elektrische installatie zal de Koper geconsulteerd worden en zal hij/zij de mogelijkheid krijgen om zijn/haar persoonlijke voorkeuren te laten verwerken in dit plan (eventueel mits betaling van een meerprijs op de aankoopprijs van de woning).

2.7 CENTRALE VERWARMING EN WARMWATERBEDELING

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming via lucht -waterwarmtepomp, dit voor de voeding van de vloerverwarming in combinatie met het warm water voor de sanitaire toestellen (boiler). In elke appartement gebeurt de warmteafgifte d.m.v. vloerverwarming, met eventuele toepassing van individuele elektrische radiatoren in functie van extra warmtebehoefte (badkamer).

De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens NBN B 62-003.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10 °C en vertrektemperatuur verwarming tot 55°C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- A. - LIVING EN KEUKEN: 22 °C
- B. - BADKAMER: 24 °C
- C. - SLAAPKAMERS: 18 °C

In de inkomhal, nachthal (indien aanwezig), toilet en de berging is geen vloerverwarming voorzien.

De aan- en afvoerleidingen aan de warmtepomp worden in opbouw voorzien.

2.8 SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor waterbedeling zorgt. In opdracht van de Verkoper zal de installatie door een erkend organisme gekeurd worden. Een gespecialiseerd studiebureau werd aangesteld om het ontwerp van deze installatie uit te werken en te optimaliseren.

Een hoofdaansluitkraan wordt geplaatst bij de individuele watermeter in een meterlokaal in de berging. Elke woning heeft een afsluitkraan en een terugslagklep in de berging.

De afvoerleidingen zijn in PVC of PE, volgens het ontwerp van het studiebureau technieken, en bestand tegen hoge temperaturen. De koud- en warmwaterleidingen zijn in kunststof.

In de berging van de woning is een wateraansluiting en een -afvoer voorzien voor de wasmachine. De droogkast dient te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

De individuele tuinkraantjes worden aangesloten op regenwater.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de sanitaire toestellen en het kraanwerk wordt verwezen naar art. 2.6.2.

2.9 VENTILATIE

De woningen worden voorzien van individuele D-systemen. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging van de woning. Deze unit voert via kanalen de lucht af vanuit de natte ruimtes (badkamer, toilet, keuken) van de woning. De verse lucht komt via kanalen als pulsie toe in droge ruimtes (slaapkamers, woonkamer). De warmte van de afgevoerde lucht wordt gerecupereerd via de warmtewisselaar in de unit van het D-systeem.

De positie van de afzuigpunten en hun respectievelijke debieten worden gekozen in functie van de grootte van de te ventileren ruimtes. Het geheel (incl. rendement warmtewisselaar) wordt uitgevoerd volgens een studie van de ventilatieverslaggever.

2.10 PV-PANELEN

Om een E-peil van 20 na te streven zullen er PV-panelen worden geïnstalleerd op het dak van de woning van telkens 320 Wp per paneel, om zo een piekvermogen van 2.560 Wp te behalen.

Een E-peil lager of gelijk aan E20 heeft het voordeel dat de Kopers 5 jaar lang vrijstelling van onroerende voorheffing geniet.

2.11 BRIEVENBUS

Elke woning heeft zijn eigen brievenbus in aluminium in de voortuin, ontwerp en kleur wordt bepaald door de architect om uniformiteit te waarborgen.

2.12 BOVENGRONDSE AUTOSTAANPLAATSEN

De aanleg maakt deel uit van de omgevingsaanleg en gebeurt conform de aanduidingen op de plannen van de omgevingsvergunning, opgemaakt door de

landschapsarchitect. Er zijn enkele woningen met een parking op het perceel zelf, voor de andere woningen zijn er staanplaatsen voorzien volgens het vergunde omgevingsplan. De aankoop van de autostaanplaats wordt voorzien bij de aankoop van elke woning.

2.13 TUINEN EN TERRASSEN

De afwerking van de buitenaanleg rond de woningen is als volgt:

Tuin:

- Standaard wordt er een terras voorzien (afmetingen volgens verkoop plan) in terrastegel met verkoopwaarde 35euro excl. BTW
- De tuin zal vlak worden afgeleverd, aangevuld met een laag zwarte grond, de Koper is vrij om zelf gras te zaaien of bijkomende aanplantingen te doen.
- Groene draadafsluiting op de perceelgrens, hoogte 180 cm
- Groene draadafsluiting met tuinpoortje achteraan enkel bij halfopenbebouwing, hoogte 180 cm

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

3.1 ALGEMEEN

Hoe nauwgezet de ontwerpers en ingenieurs de bestaande situatie ook bestudeerd hebben, het is niet uit te sluiten dat tijdens de uitvoering van de werken toch nog 'onbekenden' of 'moeilijkheden' geconstateerd worden die resulteren in een afwijking op het uitvoeringsplan en/of verkoopplan. In elk geval zal een afwijking steeds volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd EN zonder afbreuk te doen aan het concept of kwaliteit van het project.

3.2 PLANNEN – LASTENBOEK – WIJZIGINGEN

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de ontwerper en de studiebureau(s), die de verantwoordelijkheid dragen voor hun ontwerp. Evenals de Verkoper mogen zij tijdens de opbouw aan plannen en lastenboek wijzigingen aanbrengen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van het werk, zulks overeenkomstig de regels van de kunst, de esthetiek en de eisen van de bevoegde overheden, MITS de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken worden geëerbiedigd. Zo hebben zij onder andere het recht het plan en/of de uitvoeringswijze van de funderingen te wijzigen, indien bijvoorbeeld zou blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is, of indien zulks aangewezen lijkt. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der levering, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken, enz.) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van de aangestelde uitvoerder.

De maten op de verkoopplannen zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen het metselwerk. Een verschil van vijf procent in totale oppervlakte tussen de plannen en de uitvoering is toegelaten zonder dat dit tot enige schadevergoeding aanleiding kan geven.

Aanpassingen aan de basisopstelling van de keuken en de badkamer(s) en aan het meubilair kunnen slechts gebeuren na uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de (door de) Verkoper (aangestelde contactpersoon).

3.3 NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de Koper. De Koper zal op eerste verzoek door de Verkoper zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen voldoen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De Verkoper coördineert de aansluiting van water, elektriciteit, telefoon en TV-distributie. Voor elke woning is er een dubbeltariefelektriciteitsmeter, en een watermeter. Ze worden opgesteld op de daartoe voorziene gemeenschappelijke meterlokalen. De Koper sluit een leveringscontract voor elektriciteit en water af bij een energieleverancier in samenspraak met de Verkoper. De Verkoper brengt de Koper tijdig op de hoogte van de vereiste gegevens voor het afsluiten van deze contracten. De Koper zal een afschrift van dit contract overmaken aan de Verkoper.

3.4 AFWERKING PRIVATIEVE KAVELS

Alle communicatie aangaande de uitvoering en de coördinatie van de werken zal verlopen via de door de Verkoper aangestelde contactpersoon.

De Koper moet de Verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht steeds binnen de door de Verkoper vooropgestelde termijn, vermeld in de correspondentie van de door de Verkoper aangestelde contactpersoon, te antwoorden op elk verzoek van de Verkoper in verband met de afwerking van de door hem aangekochte privatieve kavel. Indien deze termijn niet wordt gerespecteerd, zal de Verkoper niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor het eventueel overschrijden van de uitvoeringstermijn en zal de Koper geen aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding wegens laattijdige oplevering van de verkochte kavels. De Verkoper behoudt in dit geval bovendien het recht om de schade door de vertraging te verhalen op de Koper.

Ingeval de Koper, voor de afwerking van zijn kavel, materialen en/of werken zou bestellen die de waarde van de voorziene stelpost zouden overschrijden, dan kan de Verkoper een voorschot bij bestelling opvragen van veertig procent (40%) van de waarde van de meerwerken. Het overblijvende bedrag van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen: vijftig procent (50%) samen met de schijf die gefactureerd wordt na het plaatsen en/of verwerken van de desbetreffende materialen en het saldo bij de voorlopige oplevering. Daarnaast zal ook de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 500 euro, exclusief BTW aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd.

De afwerking en eventuele wijzigingen zullen maar uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk, schriftelijk akkoord van de Koper aangaande de kostprijs, de uitvoeringsmethode en de verlenging van de uitvoeringstermijn; bij het ontbreken en/of uitblijven hiervan wordt de Koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals beschreven in onderhavig verkooplastenboek. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De aandacht van de Koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de Verkoper, noch de ontwerper, noch de studiebureaus of de (onder)aannemers kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De Verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de Koper.

Alle (onder)aannemingen of leveringen geschieden door (onder)aannemers of leveranciers aangesteld door de Verkoper. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal de Verkoper toestaan om delen van de voorziene afwerking niet uit te voeren (indien dit bovendien door de Koper tijdig gevraagd wordt en er geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, de uitvoering of meer algemeen met de werfplanning). De Verkoper heeft echter steeds het recht dit te weigeren en zal maximum zeventig procent (70%) van de opgegeven, particuliere handelswaarde in mindering brengen (van de laatste betaalschijf). Minwerken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de Koper en de Verkoper uit de opdracht kunnen worden genomen.

Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering van zijn privatieve kavel. Aanvang van de door Koper en/of door een door hem aangestelde (onder)aannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring en voorlopige oplevering in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit.

De Koper is, als opdrachtgever van eigen werkzaamheden, hoofdelijk met deze (onder)aannemer verantwoordelijk ten overstaan van de Verkoper, de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw en derden, voor alle gevolgen die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspuiten. De Koper heeft ook steeds de verplichting de geldende wetgeving, in het bijzonder deze op de veiligheidscoördinatie, te respecteren en zal tevens alle kosten moeten vergoeden die niet of onvoldoende zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide aannemer(s) wegens insolventie, falen, onvoldoende verzekering, enz.

De Verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van leveringen of uitgevoerde werken door de Koper of door de Koper aangestelde (onder)aannemer(s).

3.5 TOEGANG TOT DE WERF

Het is de Koper verboden de werf te betreden, behoudens schriftelijke toestemming van de Verkoper én in de aanwezigheid van diens aangestelde en mits naleving van de veiligheidsvoorschriften. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke hypothese, steeds op eigen risico en zonder dat de Koper enig verhaal tegen de Verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden.

Er worden geen werfbezoeken georganiseerd op systematische basis.

3.6 ERELOON ONTWERPER EN STUDIEBUREAUS

Het ereloon van de ontwerper, de studiebureaus stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB- en ventilatieverslaggever, aangesteld door de Verkoper, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een architect, een ingenieur, een expert of dergelijke, zijn alle kosten daaraan verbonden ten zijne laste.

3.7 VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT

De Verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, 10-jarige aansprakelijkheid enz. Deze polis loopt tot en met de voorlopige oplevering van de woning. De Koper dient dus zelf een verzekeringspolis af te sluiten die begint te lopen vanaf de datum van voorlopige oplevering.

3.8 SLOTBEPALING

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

1. Statuten (indien van toepassing)
2. Aankoopakte
3. Verkoopovereenkomst
4. Verkooplastenboek
5. Plannen

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

Opgemaakt te Kontich op

in twee exemplaren, waarvan

elke partij verklaart het zijne te hebben ontvangen.

De Koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in onderhavig verkooplastenboek vermeld staat. De Koper en de Verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan in de verkoopovereenkomst en in onderhavig verkooplastenboek vermeld.

Voor de Koper(s)

Voor de Verkoper(s)

De architect, voor gelezen en goedkeuring van onderhavig verkooplastenboek
