



RESIDENTIE MART GARDEN

LASTENBOEK



BOUWHEER

EVP BV

Zellaerdreef 19

2820 Bonheiden

AANNEMER

Atina BV, Zellaerdreef 19, 2820 Bonheiden, BTW BE 0885.466.577

In samenwerking met HOUSGROUP BV, met zetel te 3550 LUMMEN, Europaweg 9,
ondernemingsnummer BE0680.640.585

BOUWPLAATS

Plasstraat 7

2820 Bonheiden

BESCHRIJVING VAN DE BOUWWERKEN

De maten op de plannen zijn slechts gegeven bij benadering en kleine afwijkingen in de uitvoering zijn mogelijk. Het bouwbestuur mag omwille van technische eisen de plannen aanpassen.

RUWBOUWWERKEN

GRONDWERKEN

Na het bouw klaar maken en de inrichting van de werf zullen de grondwerken aanvatten met de uitgraafwerken voor de uitvoering van funderingen en rioleringen, rekening houdend met de resultaten van een voorafgaand grondonderzoek. De grond wordt verondersteld zuiver te zijn en vrij van enige insluitsels of leidingen.

BOUWPLAATS

De afmetingen van de bouwplaats worden uitgezet volgens de plannen en de keuzes van een gespecialiseerd studiebureau. Indien noodzakelijk wordt een bronbemaling toegepast.

RIOLERING

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in harde PVC- buizen volgens de geldende voorschriften. Het systeem is voorzien van de nodige inspectieputten. Het regenwater wordt deels herbruikt ifv. het onderhoud van de tuin en opgenomen in de algemene delen. Het restwater wordt geïnfiltreerd.

BUITENMUREN

De buitenmuren zijn opgevat als geïsoleerde spouwmuren met een isolatiedikte, zoals bepaald in de epb berekening, en luchtspouw. Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in snelbouwstenen van gebakken aarde of beton, het buitenspouwblad deels in gevelsteen en deels d.m.v. sierpanelen. De gevelsteen is wit volgens keuze van de bouwheer. De muren van de bestaande gebouwen (woning 1 tot 5) worden wit gekaleid,

BINNENMUREN

Zowel de dragende als de niet dragende binnenmuren in de

appartementen en de scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen worden uitgevoerd in snelbouwsteen of in silicaatsteen, of indien nodig omwille van stabiliteitsgegevens in betonblokken of betonwanden met diktes zoals vermeld op de plannen.

GEWAPEND BETON

Alle betonconstructies zoals de kelderwanden, kolom-balksystemen, ringbalken, trappen en bordessen zullen berekend worden door een gespecialiseerd studiebureau naar afmetingen, wapening en betonsamenstelling.

TERASSEN

De terrassen op dakvlakken zijn uitgevoerd met betonsteen tegels op tegeldraggers.

PREFAB BETON

Prefab beton zal vrij zijn van alle gebreken. Toe te passen aan de terras- en inkomdeuren, aan alle buitenschrijnwerk ter hoogte van het gelijkvloers dat tot aan de vloerpas reikt en/of als doorgang naar buiten gebruikt kan worden en als vloerafwerking buiten in het inkomportaal.

VLOEREN

De vloerplaten worden uitgevoerd in welfsels, en of predallen of als gewapende betonplaat volgens de plannen en aanwijzingen van het studiebureau stabiliteit. Funderingen, van eender welk type, uit beton of gewapend beton volgens gegevens studiebureau stabiliteit.

RUWBOUWWERKEN

VOCHTISOLATIES

Onder alle constructies in aanraking met de grond wordt een resitrix EPDM folie voorzien. Deze wordt steeds hermetisch waterdicht op de ruwbouw bevestigd. Onder alle muren onder de vloerpas wordt een isolatie geplaatst tegen opstijgend vocht, bestaande uit een gewapende kunststoffolie.

De spouwmuren worden eveneens voorzien van de nodige naar buiten afvoerende vochtisolaties aan de onderzijde en boven alle ramen, deuren en doorgangen.

De waterdichte aansluiting tussen fundering en opgaand metselwerk wordt uitgevoerd in een gewapende bitumen met epdm bovenlaag. Alle ramen worden water- en luchtdicht afgekleefd met een gewapende bitumen met epdm bovenlaag.

THERMISCHE ISOLATIES

Wordt voorzien zoals bepaald in de epb studie. Alle ramen worden voorzien van isolerende beglazing conform de epb studie.

ROOK- EN VERLUCHTINGSKANALEN

De volgende lucht- en rookafvoerkanalen worden voorzien:

- Ventilatiesysteem : type D.

NOTA: cliënten worden ervan verwittigd dat geen droogkasten met afzuiging kunnen geplaatst worden, enkel droogkasten uitgerust met een systeem van condensvorming komen in aanmerking.

DAKEN

A) De platte daken zijn opgebouwd uit met een gewapende bitumen met epdm bovenlaag, een hoogwaardige isolatie zoals bepaald in de epb berekening, een dampscherm volgens de geldende normeringen. Bij terrasdaken is een vloerafwerking voorzien.

B1) De hellende daken van de bestaande gebouwen zijn opgebouwd uit rode gewelfde pannen, een hoogwaardige isolatie zoals bepaald in de epb berekening.

B2) De hellende daken van de nieuwe gebouwen zijn opgebouwd uit hoogwaardig grijs pvc of staande naad staal met rooﬂatten, een hoogwaardige isolatie zoals bepaald in de epb berekening.

C) Alle schouwen in het dak uit alu;

DAKRANDEN

De dakranden zijn afgewerkt met aluminium dakrandprofiel.

REGENAFVOER

Hanggoten worden voorzien in aluminium gelakt, regenafvoeren aan de voorgevel zijn voorzien in aluminium. Afvoer voorzien in PVC.

RUWBOUWWERKEN

BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffelde aluminium profielen thermisch onderbroken. Volgens bepaling EPB berekening. Kleur : wit

Voorzien van alle hang- en sluitwerk.

GLASWERK

Isolerende dubbele beglazing conform de epb voorschriften. Gelaagde beglazing volgens de geldende normering toe te passen waar nodig.

DORPELS

Alle raamdorpels niet voorzien in blauwe hardsteen of prefab beton worden voorzien in aluminium, zelfde kleur als buitenschrijnwerk. Buitendeurdorpels in blauwe steen of prefab beton bij bestaande gebouwen. De deurdorpels van de nieuwe gebouwen worden voorzien in witte gewapende betonnen dorpels , kleur idem aan deze van de gevelsteen.

TRAPPEN

A) Algemene delen

Gewapend betonnen trapgeheel of houten gesloten trap wordt voorzien ifv de keuze door de aannemer.

B) Woningen

Alle trappen in de woningen worden uitgevoerd in prefab beton of in hout, type te kiezen door de bouwheer . Deze kunnen afhankelijk van situatie opgebouwd zijn met 2 trapbomen met open treden. Of een volledig gesloten aan- en optrede tussen 2 trapbomen

LEUNINGEN EN BORSTWERINGEN

Leuningen aan de trappen en bordessen in de gemene delen worden voorzien in combinatie van aluminium of staal en glas of gelijkwaardig.

ALGEMENE DELEN

ALGEMENE DELEN

INKOMDEUREN

Alle toegangsdeuren naar de appartementen worden uitgevoerd in gemoffelde aluminium profielen thermisch onderbroken en voorzien van een driepuntsluiting en een gecertificeerd cilinderslot. Kleur : wit

Voorzien van alle hang- en sluitwerk.

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De vloeren van de gemeenschappelijke binnenruimtes worden voorzien in vloertegels. De wanden in zichtmetselwerk (achter de hand gevoegd).

Het binnenplein wordt een groene kleine oase die wordt voorzien van groene delen in combinatie met enkele planten. In de tuin achteraan wordt gras voorzien alsook wordt er een baan voor petanque aangelegd.

In de algemene gemeenschapsruimte 1 die gebruikt kan worden voor het organiseren van kleine evenementen als feestjes ,... wordt een keukenblok voorzien met o.a. elektrisch vuur, frigo en vaatwasmachine.

Daarnaast wordt er een gemeenschappelijke wasplaats ingericht die uitgerust wordt met minimaal 2 wasmachines en 2 droogkasten.

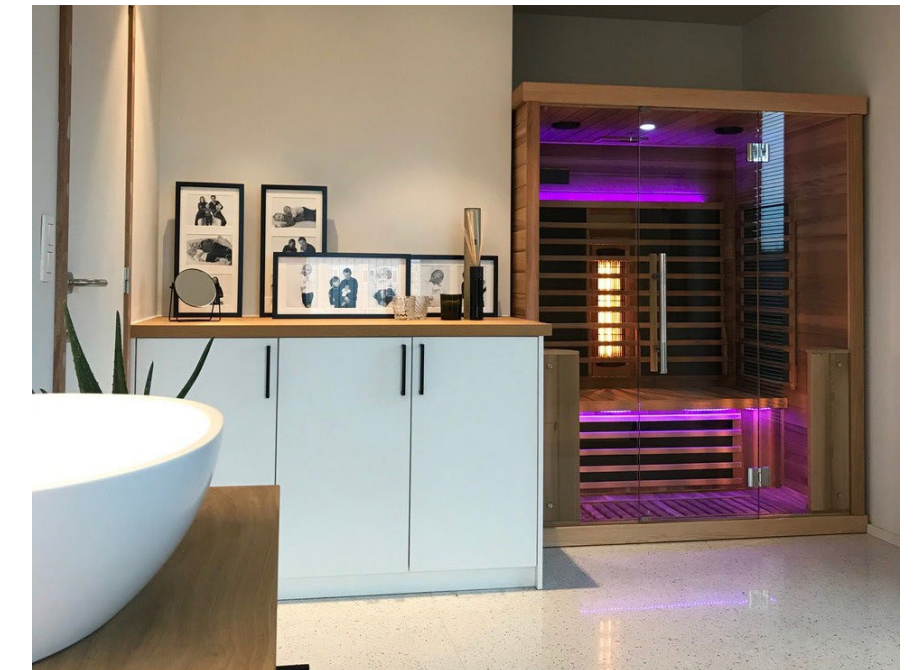
In de algemene gemeenschapsruimte 2 wordt een tweepersoon slaapkamer bed voorzien en sanitair en toilet.

Daarnaast zijn er voor de gemeenschap speciale voorzieningen voor ontspanning die worden voorzien. Zo wordt er o.a. een specifieke

ruimte ingericht met een moderne infraroodcabine die plaats biedt voor meerdere personen.

Een jacuzzi bubbelbad in combinatie met de infraroodcabine is wellness ten top.

Daarom wordt er in de mooi aangelegde tuinzone voor de bewoners van de residentie tevens een jacuzzi voorzien. De heerlijke warme bubbels en massagejets, waaraan de ‘whirlpool’ jacuzzi ook z’n naam dankt, zijn niet alleen super ontspannend voor zowel uw lichaam als geest, maar hebben ook tal van positieve eigenschappen voor de gezondheid.





ALGEMENE DELEN

Dit alles is heerlijk om te ontspannen na een drukke dag of om samen met uw gezin, familie of vrienden te genieten.

Ook inzake mobiliteit biedt de residentie heel wat mogelijkheden. Voldoende fietsstallingen met stroomvoorziening worden voorzien op het domein in overdekte delen waarbij minimaal 2 fietsstallingen per woning standaard worden voorzien. Er zijn nog extra fietsenstallingen beschikbaar dewelke apart kunnen aangekocht worden. Het inkompaviljoen is uitgevoerd volgens plan architect, en is voorzien van een e-locker/deliverybox en een brievenbussengeheel en een vuilnislokaal.

Elke woning dient bij aankoop te voldoen aan de verplichting van aankoop van 1 berging en 1 parking, dewelke tevens is voorzien van stroomvoorziening met een stopcontact. Een laadpaal kan extra op verzoek van de koper voorzien worden.

Daarnaast worden er 2 deelwagens voorzien waar door de bewoners van de residentie op flexibele basis gebruik kan worden van gemaakt en dewelke gestald worden op de voorziene parkeerplaatsen langs de straatkant voor het bestaande gebouw. Dit biedt een milieu- én budgetvriendelijke mobiliteitsoplossing.

De gebruikskosten van de deelwagens zijn niet in de prijs berekend en worden zoals de andere gemeenschappelijke kosten en conform de basisakte via de syndicus proportioneel verrekend per woning.

ELECTRICITEIT EN VERLICHTING.

Volgende voorzieningen worden aangeboden:

In de algemene delen wordt de verlichting zoveel als mogelijk bediend door bewegingssensoren. Alle lichtarmaturen in de gemene delen binnen worden voorzien zodat op elke plaats een normaal gewenst lichtniveau voorzien is.

BRIEVENBUS - BELBORD

Een kastgeheel wordt vooraan voorzien met één brievenbuskastje per wooneenheid, uit te voeren in gemoffeld aluminium. Tevens wordt aan de ingang een gemeenschappelijke e-locker/deliverybox voorzien voor aflevering van pakjes.

Het belbord wordt uitgerust met een mobiele deurcommunicatie die werkt via de smartphone en die ter beschikking is voor alle wooneenheden.

TOEGANGSDEUREN APPARTEMENTEN/ WONINGEN EN DEUREN GEMENE DELEN

Deuren in circulatieruimte in kelder : houten brandwerende schilderdeuren Rf 1/2h. De kleur van de toegangsdeur is dezelfde als al het buitenschrijnwerk. Er is een sleutelplan voorzien.

BRANDBEVEILIGINGEN

Conform de brandweervoorschriften bij de bouwvergunning.

KELDER EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

KELDER EN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De muren zijn uitgevoerd in zichtmetselwerk in betonblokken (achter de hand gevoegd) of in gewapend beton voor de kelderwanden. De vloer is een gepolierde betonplaat in de kelder, in de andere gemeenschappelijke delen wordt vloer voorzien.

De gemeenschappelijke delen zullen uitgerust zijn met een standaardverlichting met TL-armaturen op bewegingsdetectoren en/of drukknoppen en voorzien zijn van de nodige verluchtingen volgens de geldende normen. Meterlokalen zijn afgesloten met brandwerende deuren Rf 1/2h met cilinderslot.



AFWERKING WONING

AFWERKING WONING

BINNENMUREN

Alle niet-dragende binnenmuren in de wooneenheden en niet-dragende scheidingsmuren tussen de verschillende appartementen worden uitgevoerd in snelbouwsteen, met diktes zoals vermeld op de plannen.

BEPLEISTERING

Eénlagige pleister op alle zichtbare muren in snelbouw, en op de betonwanden na aanbrengen van een contactlaag.
In de bad- en douchekamers wordt een bepleistering op basis van cementmortel voorzien op de muurdelen in metselwerk of beton die bedoeld zijn om betegeld te worden.
De buitenwaartse hoeken worden verstevigd met gegalvaniseerde profielen.

De dagkanten van de ramen zijn eveneens glad bepleisterd of met schilderklare gyproc afgewerkt. Alle plafonds worden uitgevoerd in welsels of predallen in beton, deze worden bepleisterd.

VERLAAGDE PLAFONDS

Indien noodzakelijk voor het plaatsen van technieken worden deze uitgevoerd op metalen regelwerk met een enkel gipsbeplating.

VLOERBEKLEDINGEN

In de vloeropbouw is een thermische isolatie voorzien zoals in de epb berekening en een bedding van chape voorzien. De bevloering is voorzien in een tegelvloer.

MUURBETEGELING

In de badkamers zijn de douches volledig betegeld voorzien (plafondhoog). In de toiletten is standaard enkel de achterwand tot op een hoogte van 1,2 m. in betegeling voorzien. Voorziene handelswaarde vloeren :

vloertegels : 60.00 euro/m2
Wandtegels: 60.00 euro/m2

De vloertegels hebben een standaardafmeting van 80/80. Deze worden recht geplaatst en standaard opgevoegd.

AFWERKING WONING

Op muren waar geen wandtegels voorzien zijn is standaard een MDF-plint voorzien.

RAAMTABLETTEN

Raamtabletten/venstertabletten worden uitgevoerd in WBP MDF wit gelakt aan alle vensters die niet tot op de grond komen.

BINNENSCHRIJNWERK

Gewone binnendeuren - houten schilderdeuren zijn voorzien.
Uitgerust met binnendeurslot, een stel met twee krukken en afdekplaten in aluminium en aluminium scharnieren per deur.

INGEMAAKTE KASTEN EN GORDIJNKASTEN

Ingemaakte kasten zijn niet in de prijs voorzien. Gordijnkasten niet voorzien.

KEUKENINRICHTING

Conform bestelbon in bijlage.

SCHILDERWERKEN

Zijn niet in de prijs voorzien.

TECHNISCHE UITRUSTING WONINGEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

TECHNISCHE UITRUSTING

TECHNIEKEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES:

Deze ruimtes worden uitgerust met sanitair en verwarming en vloerbekleding in tegels in functie van de EPB berekening, rekening houdend met de gevraagde bestemming van de lokalen.

SANITAIRE INSTALLATIE:

De sanitaire installatie zal worden uitgevoerd door een gespecialiseerde firma met goede reputatie en ervaring. Zoals zij is ontworpen zal deze installatie volledig aan de huidige woonbehoeften voldoen.

Alle waterleidingen zijn in koper of vernet polyethyleen met persverbindingen.

De afvoerbuizen zijn in PVC en bestand tegen hogere temperaturen. De ganse installatie zal voldoen aan de voorschriften van de plaatselijke distributiemaatschappij. Twee dubbeldienstkranen in het meterlokaal. Alle kranen, afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren zijn voorzien.

Voor de sanitaire installatie is per woning een handelswaarde voorzien van 4000 euro.

Deze prijs betreft uitsluitend de levering van de apparaten. De plaatsing ervan is voorzien in de basis verkoopprijs. De koper zal eventueel een eigen keuze mogen maken voor wat betreft de sanitaire toestellen. De daaruit vloeiende prijsverrekeningen vallen ten laste van de koper.

De keuzebepaling wordt enkel beperkt door dit bedrag, zonder dat dit de aard of het aantal dient te beïnvloeden. Evenwel zal door de loodgieter voor die zaken die in de oorspronkelijk voorziene toestellen en bijhorigheden niet zijn opgenomen, een meerprijs gevraagd worden voor de plaatsing ervan (bv. badkamermeubelen, hang-W.C. ,bepaalde inbouwkraanwerken enz...). De plaatsing van de op het originele verkoopplan voorziene sanitaire toestellen is voorzien.

Voor het plaatsen van toestellen welke niet op de originele verkoopplannen zijn voorzien zal vooraf een prijs worden opgemaakt ter goedkeuring.

ZONNEPANELEN:

Zonnepanelen worden per woning volgens EPB verslag geplaatst op de schuine gemeenschappelijke daken . Ze worden tegen elkaar geplaatst en maken deel uit van de gehele benodigde installatie

TECHNISCHE UITRUSTING

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties).

De laatste uitgave van het technisch reglement van de Vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België is van toepassing. De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een “een erkende dienst voor controle”.

Voor alle wooneenheden zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters, met dag- en nachttarief voorzien. Deze worden opgesteld in het meterlokaal in de kelder.

De individuele verdeelborden worden in de wooneenheid geïnstalleerd. Elk bord is te voorzien van automatische zekeringen en een verliesstroomschakelaar.

Een installatieschema met lichtpunten, stopcontacten, TV-aansluiting... is ter beschikking van iedere koper.

Het installeren van inbouwspots is niet mogelijk in de betonplaat omwille van de stabiliteit en de akoestiek. Indien inbouwspots gewenst zijn, dienen deze te worden gerealiseerd in een bijkomend vals plafond.

De aansluitkosten en de huur van de individuele meter zijn ten laste van de koper. Per woning is een standaard vermogen voorzien.

Er is per wooneenheid een videofoonstelsysteem voorzien en een

belknop. Basisvoorzieningen elektrische installatie

Algemeen:

Telefonie: Volgens voorschriften van Proximus. Het betreft hier enkel het leidingnet.(enkel trekkabel)

TV - Distributie: Volgens voorschriften van Bevoegde maatschappij. Het betreft hier enkel het leidingnet.(enkel trekkabel)

Internet: Volgens voorschriften van telenet. Het betreft hier enkel het leidingnet.(enkel trekkabel)

Onderstaande elektrische installaties worden voorzien per wooneenheid. Eventuele wijzigingen in het elektrische plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden en mits verrekening worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper.

Algemeen

- schakelkast met automatische zekeringen, voedingskabel tot de tellerkast cfr. gekeurd door externe dienst voor controle.
- de leidingen voor de lichtpunten worden voorzien. De verlichtingsarmaturen zijn ten laste van de koper.

Woonkamer

- 1 voeding voor 2 plafondlichtpunten zithoek met 1 schakelaar
- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt eethoek met 1 schakelaar
- 5 stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax) + 1 aansluiting data (rj45)
- 1 aansluiting thermostaat en buitenvoeler

TECHNISCHE UITRUSTING

- 1 videofoon met deuropener

Keuken

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunten met 1 schakelaar
- 1 voeding voor wandlichtpunten onder kasten met 1 schakelaar
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact kookplaat
- 4 stopcontacten boven werktablet

Inkom

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- 1 rookmelder

Terrassen

- 1 voeding voor 1 lichtpunt met 1 schakelaar (incl. armatuur)

Toilet

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

Badkamer

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten
- 1 voeding voor meubel
- 1 voeding voor elektrische radiator

Slaapkamer 1:

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

Overige slaapkamers/kamers:

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

Berging

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 voeding voor de cv-ketel/ warmtepomp
- 1 voeding voor ventilatie-unit
- 1 zekeringkast met voedingskabel
- sterpunt voor TV/tel aansluiting, waardoor op eenvoudige wijze het plaatsen van modem/versterker mogelijk wordt
- 1 stopcontact voor modem

Een videofooninstallatie verbindt de wooneenheid met zijn desbetreffende deurbel aan de inkom van de residentie. Iedere wooneenheid beschikt over een binnen installatie en het systeem kan via app op een smartphone worden gebruikt. Extra opties zijn mogelijk , het systeem is naast de basisconfiguratie die wordtvoorzien uitbreidbaar door de koper.

In de gemeenschappelijke delen wordt voorzien:

TECHNISCHE UITRUSTING

fietsenberging I	timer	1	stuks
	lichtpunten	3	stuks
	Voeding fiets *verrekend met de gebruiker/be-woner per appartement/woning	17	stuks
fietsenberging II/huisvuilokaal	Schakelaars (detectie)	3	stuks
	Lichtpunten	6	stuks
	Voeding fiets *verrekend met de gebruiker/be-woner per appartement/woning	28	stuks
	Aansluiting videofoon	1	stuks
buitenverlichting	timer	1	stuks
	Schakelaars (detectie)	2	stuks

TECHNISCHE UITRUSTING

	grondspot	8	stuks
	wandarmatuur	6	stuks
Autostaanplaats	Stopcontacten *verrekend met de gebruiker/be-woner per appartement/woning	13	stuks
Autostaanplaats deel auto	Stopcontacten *apart circuit met aparte teller	2	stuks

De aansluitingskosten van nutsleidingen zoals o.a. elektriciteit, water, distributie,... zijn ten laste van de koper.

TECHNISCHE UITRUSTING

CENTRALE VERWARMING :

De keuze van het te kiezen systeem is gebeurd in functie van het te halen E peil. Alle privatieve woningen zijn BEN 20 woningen.

Elke woning wordt voorzien van vloerverwarming en inclusief alle benodigdheden dewelke gekoppeld is aan een collectieve warmtepomp volgens EPB verslag.

De gewaarborgde temperaturen bij een buitentemperatuur van -10 graden Celcius zijn :

- hall: 20°C

- woonruimte: 22°C

- slaapkamers: 18°C

- badkamers en douchecellen: 24°C

De verbruikskosten voor het proef - en droogstoken van het appartement zijn niet in de prijs begrepen.

De opdrachtgever zal op zijn kosten de verwarming laten werken zodat een verantwoorde temperatuur zal bereikt worden in de verschillende lokalen teneinde een normale droging mogelijk te maken. Er zal daarbij rekening worden gehouden met de aard van de werkzaamheden en de aangewende materialen.

Het vertragen van het droogproces kan niet ten laste van de aannemer worden gelegd en brengt een verdaging van de oplevering met zich mee.

Alle nadelige gevolgen hiervan vallen ten laste van de opdrachtgever.

ALGEMENE OPMERKINGEN

Onderhavig bestek en zijn bijvoegsels, de plannen, het offertebestek, de onderhandse verkoopakte, het onderhandse aannemingscontract, de basisakte en het reglement van mede-eigendom, zijn een geheel en vormen samen de basis van de verkoop.

In de verkoopovereenkomst wordt een opbouwperiode voorzien uitgedrukt in werkdagen geldig voor het bouwbedrijf. Dit aantal werkdagen zal ingaan bij de aanvang der werken aan het gebouw waarin het eigendom gelegen is.

Deze aanvangsdatum wordt in de verkoopsovereenkomst vermeld. De weerverletdagen zullen bij de eindtermijn bijgeteld worden.

Alle gebeurtenissen van overmacht, waardoor de verkoper zijn verplichtingen van oplevering niet kan nakomen, vormen van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en dit zonder schadevergoeding voor de koper (bv. Ongevallen, stakingen, opeising door het personeel van door de vakbonden toegestane verletdagen, o.d.). Deze onderbreking kan tevens nog verlengd worden met de tijdspanse noodzakelijk om het werk terug op gang te brengen.

Wanneer de werken evenwel op bevel van de koper of omwille van niet-betaling (volgens de bepalingen van het lastenboek) worden onderbroken, heeft de verkoper, al naargelang de stand van werken, recht op een gedeelte of zelfs de totaliteit van de volgende schijf. Bovendien kan, indien de oplevering behoudens deze onderbreking normaal tijdig zou hebben plaatsgehad, door de verkoper voor de periode na de voorziene opleveringsdatum, aanpassing geëist

TECHNISCHE UITRUSTING

worden van de verkoopprijs aan de index van de kleinhandelsprijzen.

Tenslotte wordt nog overeengekomen dat deze opleveringsdatum kan uitgesteld worden met het aantal dagen dat nodig is voor de uitvoering van door de koper gevraagde wijzigingen of bijkomende werken.

De juiste opleveringsdatum of de volgorde der afwerking der woningen hangt volledig af van de werkwijze op dat gebouw door de verkoper toegepast. Het staat hem desgevallend vrij, ingevolge persoonlijke omstandigheden, voorrang aan een bepaalde woningen te geven, ongeacht en niet noodzakelijk in verhouding met de volgorde van aankoop.

LASTENBOEKEN EN PLANNEN.

De maten op de plannen zijn slechts gegeven bij benadering en kleine afwijkingen in de uitvoering zijn mogelijk. De architect mag omwille van technische eisen de plannen aanpassen.

De BOUWHEER / VERKOPER kan niet aansprakelijk gesteld worden voor wijzigingen aan plannen indien deze veranderingen voortkomen uit technische oorzaken of opgelegd worden door de gemeentediensten en voornamelijk de buitenzijden omvatten.

GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de aannemers worden uitgevoerd met de materialen die in de beschrijving zijn opgenomen.

De bouwheer/verkoper behoudt zich het recht voor veranderingen aan te brengen aan de gebruikte materialen en deze te vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde.

Dit kan slechts gebeuren in functie van bepaalde economische of commerciële redenen zoals de natuur van de ondergrond, het ontbreken op de markt van de voorziene materialen, de leveringstermijnen enz. Het is evenwel te verstaan dat de kwaliteit en het esthetisch uitzicht dienen te worden geëerbiedigd.

Ook technische of artistieke redenen kunnen door de architect of het studiebureau ingeroepen worden om aanpassing van materialen op te leggen.

MEUBILERINGEN

De op de verkoopplannen getekende ingemaakte kasten, elektrische apparaten, meubelen en decoratie zijn louter indicatief en niet in de prijs begrepen.

MEERWERKEN

Meerwerken en wijzigingen zullen slechts uitgevoerd worden mits voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord tussen de koper en de verkoper, omtrent het voorwerp van wijziging, de kosten, de termijn van afwerking en de betalingsmodaliteiten.

Een offerte daarover zal aan de koper worden overgemaakt. Een kopie van deze offerte dient door de koper uiterlijk binnen de 15 dagen na verzending, of zoveel eerder als de vooruitgang van de werken dit vereist, aan de verkoper teruggezonden te worden behoorlijk “voor akkoord” ondertekend.

TECHNISCHE UITRUSTING

Bij gebreke hieraan wordt aangenomen, dat de koper afziet van de door hem gevraagde meerwerken en wijzigingen.

Voor de artikels waar er een stelpost voorzien is zal de klant bij de onderaannemer of leverancier de offerte voor de weerhouden materialen of leveringen aftekenen voor akkoord. De verrekening in plus of in min zal het verschil tussen de stelpost en de bovenvermelde offerte zijn.

Bij de bestelling van de meerwerken wordt reeds 30 % van het totale bedrag voor deze werken gefactureerd.

Werken uitgevoerd door derden

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen noch werken uitvoeren of doen uitvoeren door derden. Het niet eerbiedigen van dit beding ontslaat de opdrachtgever van alle verantwoordelijkheid en garantie, en geldt als definitieve aanvaarding van zijn privatieve delen.

Alle onderaannemingen of leveringen dienen uitsluitend te geschieden door onderaannemers of leveranciers erkend en aangesteld door de BOUWHEER / VERKOPER.

Derhalve zijn de in het lastenboek voorziene en in de verkoopsprijs begrepen stelposten of eenheidsprijzen enkel dan geldig als basis van aftrek indien het om prestaties of leveringen gaat van deze onderaannemers of leveranciers.

Indien een koper na ondertekening van de verkoopsovereenkomst

bepaalde zaken toch elders wenst aan te kopen dan bij de door de opdrachtgever aangeduide onderaannemers of leveranciers, dan kan dat enkel mits het uitdrukkelijk akkoord daartoe vanwege de opdrachtgever. Bij aftrek zal dan slechts 30 % van de voorziene stelposten weerhouden worden.

Indien door de koper, met instemming van de verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de bouwheer aangestelde onderaannemers en leveranciers, dan moet met het hierna volgende rekening worden gehouden:

- De goederen, materialen en materieel die de door de koper aangeduide vreemde onderaannemer nodig zou hebben, moeten door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de opdrachtgever noch de verplichting om de ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.

- Voor al deze zaken staat de koper, als opdrachtgever van deze vreemde onderaannemer, hoofdelijk met deze onderaannemer verantwoordelijk ten overstaan van de bouwheer en of de gemeenschap van de eigenaars van het gebouw, voor alle beschadigingen aan bestaande gebouwen en reeds uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze overeenkomst voortspruiten.

- De bouwheer draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van dergelijke leveringen of uitgevoerde werken.

TECHNISCHE UITRUSTING

- Aanvang van de door de vreemde onderaannemer uit te voeren werkzaamheden houdt de goedkeuring in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. Eventuele opmerkingen van de vreemde onderaannemer moeten door tussenkomst van de koper voorafgaandelijk, schriftelijk aan de bouwheer worden kenbaar gemaakt.

- Kunnen geenszins uit de overeenkomst getrokken worden : alle constructieve delen. Technische installaties en delen in aanraking met de gemene delen.

- Toegang, door wie dan ook, op de werf gebeurt steeds na afspraak en onder begeleiding van de projectleider. Dit werfbezoek gebeurt op eigen risico en zonder dat enig verhaal tegen de opdrachtgever of zijn aangestelden kan worden uitgeoefend. Het bezoekrecht wordt bepaald op 1 x / maand en vanaf het moment dat de woning casco plus is uitgevoerd op 1 x / twee weken.

WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

De koper stelt de projectontwikkelaar/aannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (t.t.z. aan de afwerking van zijn wooneenheid), kan dit slechts in de mate dat de projectontwikkelaar hierover zijn akkoord geeft en/of dat deze wijzigingen bekend gemaakt worden binnen de afgesproken termijn (zie artikel “Termijn voor het maken van de keuzes”). Voor werken die door de koper (na de voorlopige oplevering) worden uitgevoerd, zal hij 70 % van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Eventuele wijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de projectontwikkelaar, en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning gekocht werd met de afwerking, zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen, tenzij deze expliciet in dit bestek genoteerd werden en door de verkoper ondertekend.

Voor eventuele meerwerken en prijsherzieningen die door de koper gevraagd worden, wordt een coördinatiekost aangerekend van 15 %. De meer- en/of minwerken van de gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden naar de koper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. De meerwerken kunnen tussentijds reeds gedeeltelijk gevorderd worden. De eindafrekening van meer- en/of minwerken gebeurt bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid.

TECHNISCHE UITRUSTING

In geval van meerwerken zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met 1 werkdag per schijf van 400€ aan meerwerken. In functie van de specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verleng worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes door de koper.

Bij ondertekening van de compromis in geval het project reeds in uitvoering is, dient ifv de vordering der werken bepaald te worden, welke afwerkingen en/of uitrustingen nog door de klant gekozen kunnen worden. Bij ontstentenis hiervan dient voor elke zogenaamde afwijking t.o.v. de standaarduitvoering een akkoord bekomen te worden van de uitvoerende hoofdaannemer, zoals hierboven reeds aangegeven werd.

In de verkoopsovereenkomst (principieel aangeduid op het betalingsplan) wordt de uiterste datum vermeld waartegen de keuzes gemaakt dienen te worden. De klant wordt gevraagd om in belang van alle betrokken partijen deze datum strikt na te leven. Bij overschrijding van deze datum behoudt de projectontwikkelaar het recht een bijkomende administratieve kost aan te rekenen van €750, excl. BTW, en wordt de uitvoeringstermijn verlengd. Bovendien wordt de klant uitdrukkelijk gevraagd om eerst de keuzes van de keuken, badkamer en sanitaire toestellen te doen.

Vervolgens wordt aanbevolen om de keuzes van de radiatoren te maken. Nadien volgen de afwerkingsmaterialen.

Bij de aankoop van een wooneenheid waarvan de compromis

getekend wordt uiterlijk 1 maand voor de geplande start van de uitvoering van de afwerkingsfase door de aannemer, kan de koper geen wijzigingen meer laten uitvoeren aan de uitvoeringsplannen en/of kan de koper geen keuzes meer maken die impact hebben op de door de projectontwikkelaar voorziene uitrustingen (cfr; sanitair, centrale verwarming, elektriciteit, afwerkingsdiktes e.d.). In deze situatie en voor zover de uitvoering niet in die mate gevorderd is, is het de koper echter wel toegestaan alle afwerkingsmaterialen en toestellen te kiezen in de aangeduide toonzalen, op voorwaarde dat deze keuzes verenigbaar zijn met de door de projectontwikkelaar voorziene afwerkingspecificaties en uitrustingen. De koper dient zich bij het maken van deze keuzes in de verschillende toonzalen hiervan te vergewissen.

De koper dient deze keuzes hetzij binnen de vooropgestelde planning klantenkeuzes, hetzij binnen de termijn vastgelegd in de overeenkomst, bekend te maken aan de projectontwikkelaar. Wanden kunnen na uitzetting door de aannemer niet meer gewijzigd worden.

TECHNISCHE UITRUSTING

ERELONEN

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de opdracht van een architect met uitzondering van binnenhuisinrichtings- en decoratiewerken en alle wijzigingen aan de plannen die aangevraagd zouden worden door de kopers. Hiervoor zal een ontwerpvergoeding verschuldigd zijn van 85,00 € per gepresteerd uur.

OPKUIS

De lokalen worden bezemschoon opgeleverd. Het grondig opkuisen van ramen, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

TOELEVERAARS

Sanitair: DESCO WIJNEGEM

RESIDENTIE MART GARDEN

LAST ENBOEK