
Residentie
Musica

VERKOOPLASTENBOEK
MUSICA LIVING
APPARTEMENTEN









1 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1 Beschrijving

De realisatie van een duurzaam woonproject met toonaangevende en toch tijdloze architectuur zorgt voor een waardige aansluiting bij haar omgeving.

Dit totaalproject in het centrum van Sint Katelijne Waver in de Lemanstraat bestaat uit handelsruimten op het gelijkvloers, 12 appartementen, veel parkeergelegenheid ondergronds met fietsenstallingen, alsook een mooi aangelegde tuin en binnenplein en een multifunctioneel zalencomplex.

Boven de handelsruimten op het gelijkvloers bevinden zich op de eerste, tweede en derde verdieping

12 luxe appartementen, elk voorzien van twee en drie slaapkamers. Alle appartementen hebben een mooi terras. De inkomdeuren bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw en komen uit op een gemeenschappelijke buitenluifel waardoor je van aan de inkomdeur van de appartementen uitkijkt op de mooie binnentuin.

De ondergrondse bouwlaag, bereikbaar met auto en fiets via een gemeenschappelijke inrit, omvat privatieve staanplaatsen, parkeerboxen en ruime bergingen.

Tevens zijn er gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien, alsook lokalen voor de nutsvoorzieningen.

De multifunctionele zaal bevindt zich achteraan naast de binnentuin en zal zijn invulling geven aan verenigingen, workshops, voorstellingen,... Weliswaar zonder enige ambitie om hier nachthoreca te voorzien.

1.2 Projectteam

Bouwheer:	Atina bvba Zellaerdreef 19 2820 Bonheiden
Hoofdaannemer:	ID-Build BV Dokter De Moorstraat 35 9300 Aalst
Klantenbegeleiding:	Atina bvba Zellaerdreef 19 2820 Bonheiden
Architect:	Mossoux architecten bvba Berlaarbaan 167 2860 Sint-Katelijne-Waver
Stabiliteitsingenieur:	Concreet Antwerpsesteenweg 144 bus 3 2950 Kapellen
EPB-verslaggever:	Dirk De Groof bvba Mechelbaan 657 2580 Putte
Technieken:	VDB Engineering Akelei 66 2860 sint-Katelijne-Waver
Veiligheidscoördinator:	Dirk De Groof bvba Mechelbaan 657 2580 Putte

1.3 Algemeen

1.3.1 Projectteam

Teneinde het goede verloop van het project te verzekeren, kan de bouwheer ten allen tijde de leden van het projectteam wijzigen.

1.3.2 Erelonen

Het ereloon van architect, ingenieur, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, en zal dit aan de klant doorgerekend worden volgens de bepalingen beschreven in artikel 7.5.

1.3.3 Nutsvoorzieningen

Elke wooneenheid wordt aangesloten op individuele meters voor elektriciteit en water. Voor de afrekening van de gemeenschappelijke kosten worden er aparte meters voor elektriciteit en water geplaatst.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellingen- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-distributie, riolering) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen, alsook de coördinatiekosten van de aannemers en de werken van de onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer worden aangevraagd, kosten zijn ten laste van de kopers.

De kopers zullen hun aandeel in de kosten van de nutsmaatschappijen aan de aannemer voldoen, door middel van tussentijdse vorderingen. Het saldo zal ten laatste worden afgerekend bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid. De facturen van de nutsmaatschappijen en van de onderaannemers zijn raadpleegbaar. De coördinatie kost aangerekend door de hoofdaannemer voor de coördinatie van deze werken bedraagt 15%.

1.3.4 Brandveiligheid

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer, zoals rookkoepels, brandhaspels, hydranten... Noodverlichting in alle gemeenschappelijke ruimtes waar nodig, boven de nooddeuren, lift en de ondergrondse parkeergarage conform de voorschriften van de brandweer.

1.3.5 EPB (Energie prestaties van het binnenklimaat)

Het gebouw wordt uitgevoerd conform het normaal akoestisch comfort volgens de voorschriften “Akoestische criteria voor woongebouwen” (NBN S01-400-1). De koper mag in geen geval wijzigingen aanbrengen of werken uitvoeren, wat de akoestische kwaliteit kan beïnvloeden.

Tevens wordt het gebouw uitgevoerd conform de EPB-regelgeving. De EPB, of "Energieprestaties van het binnenklimaat van gebouwen", is een reglementering in verband met isolatie en energieprestaties, waaraan het gebouw dient te voldoen. Zowel het gebouw, alsook elke wooneenheid afzonderlijk, wordt volledig geanalyseerd op gebied van isolatie, ventilatie, elektriciteit, verwarming, enz... Het gebouw dient inzake de appartementen te voldoen aan een E-peil van 30 of minder.

Een onafhankelijke EPB-verslaggever maakt hiervan een berekening op basis van een officiële berekeningssoftware uitgegeven door het ministerie. Bij ontwerp wordt er door de EPB-verslaggever een uitgebreide berekening gemaakt. Tijdens de uitvoering van de werf wordt de isolatie en energieprestatie opgevolgd door de EPB-verslaggever. Na de volledige uitvoering van het gebouw, wordt er door de EPB-verslaggever een officiële EPB-aangifte gedaan. Na de officiële EPB-aangifte zal het epb-atteest worden overgemaakt naar de koper binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering.

2 TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

2.1 Kelders en funderingen

2.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om de bouwwerken te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken, en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen uitvoeren worden de restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd waar noodzakelijk volgens de stabiliteitsstudie.

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en de stabiliteitsplannen op. De toezichthoudend ingenieur en de architect voeren gerichte controles uit, voor een correcte uitvoering tijdens de werkzaamheden.

2.1.2 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijkomende belastingen. De ingenieur bepaalt het funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

2.1.3 Ruwbouw

1.1.3.1 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelders, funderingen en funderingsplaat wordt uitgevoerd volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. De studie voor de ingegraven constructie wordt uitgevoerd volgens dichtingsklasse 0 volgens NBN EN 1992-3. Het beton en bekistingwerk worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en conform de stabiliteitsstudie.

1.1.3.2 Vloerplaat in de kelder

De nieuwe vloerplaat in de ondergrondse ruimtes is voorzien in een gewapende betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal en de manier van verwerken.

De vloerplaat in de kelder wordt machinaal gepolierd en voorzien van curing-compound poeder. Krimpscheurtjes zijn eigen aan dit materiaal en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer en de projectontwikkelaar.

1.1.3.3 Metselwerken

De niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken achter de hand tweezijdig gevoegd. Scheidingen tussen eventuele garageboxen worden uitgevoerd in metselwerk tweezijdig gevoegd. De nodige ventilatie openingen worden voorzien.

2.2 Bovenbouw

2.2.1 Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt opgebouwd volgens de gegevens en plannen van het erkend studiebureau stabiliteit. De draagstructuur bovengronds heeft de nodige brandweerstand, volgens de voorschriften van de preventiedienst van de brandweer en de Belgische Normen.

2.2.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen opgestort met beton, volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

2.2.3 Binnenmuren

Bovengronds onderscheiden we 2 groepen binnenmuren :

- **Dragende muren :**
Dit zijn het binnenste deel van de buitenwanden, de binnenmuren tussen de appartementen onderling of binnenmuren die de vloerplaat dragen. Deze wanden worden uitgevoerd in grootformaat blokken in kalkzandsteen of beton afhankelijk van de stabiliteitsstudie en worden afgewerkt met een dunne vliespleister. Woning scheidende muren worden steeds in een ontdebeld wand uitgevoerd met isolatie uit minerale wol (4cm). Dit zorgt voor zeer goede akoestische en thermische eigenschappen. Ook de binnenmuren tussen de gemeenschappelijke en privatieve delen aan de trap- en liftkernen worden op dezelfde wijze opgebouwd.
- **Niet-dragende muren :**
Dit zijn alle resterende binnenmuren in de appartementen die geen dragende functie hebben maar enkel als scheiding tussen onderlinge lokalen van hetzelfde appartement dienen. Deze worden opgetrokken in gipsblokken. Deze wanden zijn vochtongevoelig en kunnen probleemloos zware lasten aan bevestigd worden met de juiste bevestigingsmiddelen, zoals sanitaire toestellen en sanitaire meubels, keukenkasten, flat-screens en dergelijke.

2.2.4 Gevels

1.2.4.1 Gevelparament

Het grootste deel van de gevels wordt afgewerkt met een geïsoleerde gevelparament in een kleur bepaald door de architect. De bijhorende isolatie in de spouw heeft een dikte conform de EPB-studie.

De lateien boven de openingen zijn profielen in een Ral-kleur volgens keuze architect.

1.2.4.2. Plint

Onderaan de gevels komt een plint uit blauwe hardsteen. De afwerking is geschuurd.

1.2.4.3. Gevelbeplating

Sommige gevelvlakken naast de raamgehlen worden uitgevoerd met een gevelbeplating met de nodige isolatie, conform de EPB studie.

2.2.5 Trappenhuisen/liften

Deze worden uitgevoerd volgens de gegevens en de plannen van het studiebureau stabiliteit.

2.3 Dakwerken

2.3.1 Platte daken

De platte daken zullen afgewerkt worden met een waterdichte dakbedekking, bestaande uit een meerlaagse bitumineuze waterdichting. De platte daken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en voorzien van de nodige isolatie overeenkomstig de EPB regelgeving. Het dak wordt in helling uitgevoerd zodat een degelijke afwatering wordt bekomen. Platte daken worden voorzien van spuwers om overlast bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen. Geringe waterstagnatie is echter toegelaten.

De derde verdieping is voorzien van dakterrassen in keramische vloertegels. Op de scheiding tussen de appartementen wordt een scherm met ondoorzichtige beglazing geplaatst. De zone naast de voorziene hoeveelheid terrastegels wordt afgewerkt met gerold grind.

2.3.2 Waarborg dakwerken

De dakwerken worden toevertrouwd aan een gespecialiseerde firma met een 10-jarige waarborg op de waterdichting.

2.4 Buitenschrijnwerk

2.4.1 Ramen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffeld thermisch onderbroken aluminium profielen in een zwarte kleur. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van het raam- of deurgeheel.

2.4.2 Glas

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met een U_{gmax} -waarde van max 1.1 W/m²K conform het E-peil en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. De thermisch isolerende beglazing wordt eveneens uitgevoerd in veiligheidsglas indien noodzakelijk volgens de norm (NBN S 23-002).

2.4.3 Inkomdeur uitgevend op een gemeenschappelijke passereel

De inkomdeur van de private wooneenheid is een beglaasde buitendeur met 3-puntssluiting en veiligheidscilinder. De inkomdeur wordt uitgevoerd in dezelfde kleur als het overige buitenschrijnwerk.

Deze deur wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop aan de buitenkant.

2.4.4 Garagepoort

De toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien van een garagepoort met een sleutelcontact.

Mits tijdige beslissing kunnen kopers tegen meerprijs individuele afstandsbediening voor deze sectionaalpoort aanvragen.

De privatieve garageboxen worden afgesloten van de ondergrondse parking met een manuele kantelpoort. De staanplaatsen hebben een vaste afgelijnde plaats in de ondergrondse parking.

2.5 Gevelelementen

2.5.1 Terrassen

De inpandige terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in betonplaat, de nodige waterdichtingslagen, welke wordt afgewerkt met keramische tegels afmetingen 60x60 op tegeldragers.

2.5.2 Leuningen, balustrades en uitvalbeveiligingen

De terrasleuningen op verdieping +1 en verdieping +2 worden uitgevoerd met een aluminium spijlenwerk. De vormgeving wordt bepaald door de architect, kleur mat zwart.

De terrasleuningen op verdieping +3 worden uitgevoerd met een decoratieve aluminium in combinatie met gelaagd glas gedimensioneerd volgens de geldende veiligheidsnormen. Vormgeving wordt bepaald door de architect, kleur mat zwart.

De balustrades welke bevestigd worden aan het buitenschrijnwerk worden uitgevoerd uit gelaagd glas, gedimensioneerd volgens de geldende veiligheidsnormen.

2.5.3 Dorpels

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er onder de buitenramen en -deuren een dorpel in blauwe steen voorzien.

Afwerking: glad geschuurd.

De buitenramen en -deuren van de verdiepingen sluiten rechtstreeks aan op de betonnen passerelle, of de terrastegel. Indien deze buitenramen en -deuren niet aansluiten aan een buitenvloer, worden voorzien van een aluminium dorpel in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

2.5.4 Zonnewering

Er zijn nergens screens voorzien.

Mits tijdige beslissing kunnen kopers tegen meerprijs screens aanvragen.

Screengeleiders in idem kleur buitenschrijnwerk, screendoek in kleur standaard grijs. Deze worden op de raamkader opgebouwd en bevinden zich in de spouw.

2.6 Afvoeren, rioleringen en aflopen

De riolering buiten het gebouw wordt uitgevoerd met buizen in PVC, volgens de voorschriften van de gemeentelijke diensten en aangesloten op de straatriolering.

Een deel van het regenwater zal gebufferd worden en hergebruikt volgens de nieuwe regelgevingen.

De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. In de kelder worden de leidingen zichtbaar opgehangen zodat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de inspectiepunten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het Benor-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden. Alles conform de eisen van de stad reglementen.

Zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in aluminium.

3 AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1 Trappen

De gemeenschappelijke trappen zijn prefab betontrappen. Deze zijn reeds glad afgewerkt en blijft dit zichtbaar beton. De muren van de traphal blijft een open constructie welke wordt afgewerkt met een groene gevelsysteem.

De verlichting van de traphallen is voorzien met bewegingsdetectoren en lichtarmaturen op elk niveau. Op elke verdieping of tussenbordes wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

3.2 Passerelle

De passerelle is gemeenschappelijk en bevindt zich in de buitenlucht. Op deze passerelle komen de inkomdeuren van de appartementen uit. De passerelle is een prefab betonelement welke zichtbaar beton blijft.

De verlichting wordt voorzien als wandverlichting en fungeert tegelijkertijd als buitenverlichting.

Naast de inkomdeur van het appartement bevindt zich een beldrukknop.

De brievenbussen worden voorzien met eenvormig naamplaatje in de doorgang naar de straat geplaatst . Hier bevindt zich ook de videofooninstallatie.

De noodverlichting is volgens de voorschriften van de brandweer.

3.3 Lift

De lift hebben een capaciteit van 6 personen en een stopplaats in de kelder tot op elk niveau.

De liftschacht wordt uitgerust met de nodige verluchting en verlichting. De metalen kooi wordt bekleed met een decoratieve afwerking, volgens keuze van de architect. Er wordt eveneens een spiegel, noodverlichting en handgreep voorzien. Het plafond in de lift kooi wordt uitgerust met verlichting.

Het bedieningspaneel wordt voorzien van drukknoppen, een verlichte aanduiding van de genummerde stopplaatsen, alarmsignaal en telefoonverbinding met de servicedienst van de liftmaatschappij.

De liften worden gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme, en zullen beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen. Er wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

3.4 Ondergrondse parkeergarage

De gemeenschappelijke parkeergarage met open autostaanplaatsen, garageboxen, fietsenstalling, privatieve kelders/bergingen en technische lokalen (voor meters van water, elektr. e.d.) met verschillende toegangen, wordt uitgevoerd volgens de eisen van de brandweer.

De gemeenschappelijke parkeergarage heeft één in- en uitrit. De vloeren zijn voorzien in een grijze gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk. De helling wordt uitgevoerd in geborstelde beton.

De parkeergarage is te bereiken via een automatische poort die door middel van een sleutelcontact De garage wordt voorzien van de nodige verluchtingen, conform de geldende reglementeringen en vereisten van de brandweer.

Conform de aanduidingen op het plan wordt er een ondergrondse fietsenstalling voorzien. Het plaatsen van de fietsbeugels is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

De toegangsdeuren van de hal naar de garage zijn voorzien in een brandwerende schilderdeur met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van bewegingssensoren. Noodverlichting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer. De elektrische voorzieningen worden geplaatst in opbouw.

3.5 Binnenschrijnwerk

Alle gemeenschappelijke binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaan deuren en worden, indien noodzakelijk volgens voorschriften van de brandweer, als zelfsluitende brandwerende deuren uitgevoerd. De deuromlijstingen alsook het deurblad worden geschilderd volgens kleurkeuze van de leidinggevende architect en promotor.

3.6 Buitenaanleg

De buitenaanleg der gemeenschappelijke delen met betrekking tot verhardingen en groenaanleg wordt uitgevoerd volgens visie bouwheer en architect.

4 AFWERKING VAN DE WOONEENHEDEN

4.1 Algemeen

Alle prijzen zijn vermeld als particuliere handelswaarden, en zijn excl. BTW, tenzij anders vermeld. In het basisbestek zijn alle hieronder vermelde prijzen en uitvoeringswijze vervat evenals alle bijbehorende plaatsing prijzen.

Bij de keuze van andere materialen dan hieronder vermeld, zullen eveneens de bijhorende plaatsingskosten in meer of min verrekend worden. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

4.2 Pleisterwerken / Gyprocwerken

4.2.1 Muren

De muren in kalkzandsteen en/of beton worden afgewerkt met een dunpleister. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt. Bij keuze voor schilderwerk dient de laatste fijne plamuur en/of schuurwerk, alsook het nodige plastische voegwerk, aangebracht te worden door de schilder, en is dit ten laste van de koper. De verticale en horizontale buitenhoeken van bepleisterde muren en dagkanten van ramen worden over de volledige lengte beschermd met hoekbeschermers.

4.2.2 Plafonds

De plafonds worden afgewerkt met een dunpleister. Ter hoogte van eventuele leidingen wordt er een gipskartonplafond voorzien.

Bij de plafonds en de eventuele gipskartonplafonds dient de laatste fijne plamuur en/of schuurwerk, alsook het nodige plastische voegwerk, aangebracht te worden door de schilder, en is dit ten laste van de koper. In de bergingen blijven leidingen tegen plafond zichtbaar.

4.2.3 WC

Het sanbloc-spoelsysteem van het gastentoilet wordt afgewerkt met een gyproc- of MDF-beplating.

4.3 Chapewerken

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een zwevende chape (=vlottende chape) Op de betonplaat wordt steeds eerst een isolerende uitvullaag geplaatst, waarin alle leidingen met de grootste zorg verwerkt worden. Vervolgens wordt deze isolerende uitvullaag afgedekt met een akoestische mat en een randisolatie ter hoogte van de muren. Vervolgens zal de chapelaag en de vloerafwerking geplaatst worden zodat deze volledig akoestisch ontkoppeld worden van de draagstructuur.

4.4 Vloerafwerking (KLANTENKEUZE)

De vloeren worden afgewerkt met niet-gerectificeerde vloertegels in alle ruimtes. De vloerbetegeling en wandbetegeling dienen gekozen te worden in een door de bouwheer aangeduide toonzaal. De plaatsing van de vloertegels wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de richtlijnen van het wtcb.

In geval van speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, kleine tegelformaten ($\leq 20 \times 20$ cm voor wanden en $\leq 30 \times 30$ cm voor vloeren), grote tegels ($\geq 60 \times 60$ cm), metrottegels, listels in wandbetegeling, natuursteen of formaten met veel snijverlies, voegwerken in een andere kleur dan grijs voor de vloertegels en wit voor de wandtegels, wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing.

Om een extra akoestische isolatie te krijgen wordt er tussen de chape/vloertegels en de muren een randisolatie voorzien, en worden de plinten geplaatst met een elastische voeg.

Bij de appartementen is in de basisprijs de levering en plaatsing van een de keramische vloertegels, standaardformaat 60x60 cm. Deze worden gekleefd op de cementchape, opgevoegd met grijze zand/cement voeg. Op de plaats waar keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Keramische tegel met een particuliere handelswaarde van 30 €/m² excl btw.

Mdf plint met een particuliere handelswaarde van 7€/lm excl btw.

4.5 Wandbetegeling (KLANTENKEUZE)

De wandbetegeling in de badkamer met formaten gaande van 20x30 tot 30x60 cm, wordt voorzien alleen aan de zone grenzend aan bad en douche tot aan plafondhoogte. De nodige stopprofielen en kitwerken zijn mee voorzien alsook de vochtcoating achter de tegels ter hoogte van douche en bad.

Keramische tegel met een particuliere handelswaarde van 35 €/m² excl btw.

Keramische plinten worden voorzien waar zich geen faiencetegels bevinden.

In geval van speciale legpatronen, verschillende tegelformaten, metrotegels, listels in wandbetegeling, natuursteen of formaten met veel snijverlies, voegwerken in een andere kleur dan wit voor de wandtegels, wordt er een meerkost aangerekend voor de plaatsing.

Hoeken en boorden worden afgewerkt met een pvc hoekprofiel.

4.6 Binnenschrijnwerk

4.6.1 Ingemaakte kasten en gordijnkasten

Ingemaakte kasten en gordijnkasten zijn niet voorzien.

4.6.2 Binnendeuren

De binnendeuren zijn schilderdeuren, type vlakke tubespaan deuren. Ze zijn voorzien van een houten deuromlijsting, een insteekslot met sleutel, inox-look scharnieren en deurkrukken in aluminium. Onderaan de deur wordt een spleet van +-1cm voorzien om luchtcirculatie mogelijk te maken. Schilderwerk van deze deuren is ten laste van de koper.

4.7 Keukeninrichting (KLANTENKEUZE)

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien, bestaande uit de nodige keukenkasten, werkblad, spoeltafel incl. kraanwerk en elektrische toestellen (koelkast, oven, vaatwasser, dampkap met recirculatie, elektrische kookplaat). De particuliere handelswaarden (aankoopwaarde, incl. plaatsing) van de keukens is afhankelijk van het type wooneenheid. Volgens elke particuliere handelswaarden is er een keukenopstelling welke standaard voorzien is in uw budget. De op de verkoopplannen aangegeven tekeningen zijn indicatief en kunnen

afwijken van de werkelijk voorziene keukenopstelling. De aan- en afvoer en de elektrische installatie voor deze keukenopstelling (incl. voor vaatwasser) zijn voorzien. De dampkappen moeten voorzien zijn van een koolstof of plasmafilter.

Particuliere particuliere handelswaarden:

- App 1.2: 10.000 € excl btw.

4.8 Badkamer- en WC-inrichting (KLANTENKEUZE)

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij. De diameters van afvoer- en aanvoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen, opgenomen op de verkoopplannen, en op basis van standaard kraanwerk.

De sanitaire toestellen, zoals aangeduid op de verkoopplannen, afhankelijk van het type wooneenheid, zijn inbegrepen. Aanpassingen kunnen steeds besproken worden met de leverancier van de sanitaire toestellen, voor zover de planning der werken dit toelaat en na schriftelijke goedkeuring van de verrekening.

Alle sanitaire toestellen (uitgezonderd toiletten en handwasbakjes) zijn voorzien van toevoer voor warm en koud water. De sanitaire installatie is voorzien op eco-regendouches met een maximaal debiet van 9l/min. Bij regendouches dienen de leidingen vergroot te worden om een voldoende debiet te bekomen, deze maken deel uit van een meerprijs. Vervolgens dient ook gecontroleerd te worden of de capaciteit van het warm water voldoende zwaar is voor dit extra debiet.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen worden geplaatst, dient men uiteraard ook rekening te houden met een verrekening van het gewijzigde leiding- en plaatsingswerk. De inplanting van de toiletten kan niet gewijzigd worden.

Indien de regenwaterput leeg zou komen te staan, wordt er overgeschakeld naar stadswater van de algemene delen.

In de sanitaire lokalen (badkamer, douchekamer, toilet) is de particuliere handelswaarden afhankelijk van het type appartement.

Particuliere handelswaarden:

- App 1.2: 4.000 € excl btw.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige reukafsluiters onder spoeltafel, lavabo's, bad, douche, WC, afvoer voor wasmachine en afvoer voor vaatwasser. Elk appartement heeft een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk aftappunt vertrekt.

Elke afvoerleiding in de gemeenschappelijke, technische schachten wordt verlengd tot boven het dak, voor beluchting van de leiding.

De afvoerleidingen zijn in PVC. De koud- en warmwaterleidingen zijn in koper of Alupex. De leidingen zijn aangesloten op een individuele teller per wooneenheid. In de berging wordt een aansluiting voorzien voor het wasmachine, droogkasten worden verondersteld te werken met inwendige condensaat opvangbak.

4.9 Elektrische installatie (KLANTENKEUZE)

4.9.1 Algemeen

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 elektriciteits bedeling 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 tellerlokaal in de ondergrondse verdieping.

De individuele verdeelborden staan in de berging van het appartement. Elk verdeelbord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. De schakelaars zijn van het ingebouwde type.

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

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.

4.9.2 Opbouw

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
- 1 videofoon met deuropener

Keuken

-
- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt 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 werktabelt

Inkom

- 1 voeding voor 2 plafondlichtpunten 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

Slaapkamer 1:

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

Overige slaapkamers:

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

Berging/CV

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact voor wasautomaat
- 1 stopcontact voor droogkast (enkel condensatie-droogkasten kunnen geplaatst worden)

-
- 1 voeding voor de cv-ketel
 - 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

Berging in kelder

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt op bewegingsmelder van garage
- Stopcontact in optie mogelijk

Staanplaats

- Plafondverlichting op bewegingsmelder

Garagebox

- Plafondverlichting op bewegingsmelder van garage
- Stopcontact in optie mogelijk

4.9.3 Videofoon en deuropeners

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met zijn desbetreffende inkom op het gelijkvloers, aanwezig ter hoogte van brievenbusgeheel in doorrit. (zie plan aanduidingen). Iedere wooneenheid beschikt over een binneninstallatie met videofoon, en drukknop voor openen van het elektrisch slot.

4.10 Centrale verwarming

De verwarming in de appartementen gebeurt met een lucht water warmtepomp en een vloerverwarmingssysteem, dus zonder radiatoren. In de badkamer zal hier bijkomend een sierradiator voorzien worden.

De installatie wordt aangestuurd door één digitale kamerthermostaat in de woonkamer.

Belangrijk: Het is ten strengste verboden boringen in de vloer uit te voeren teneinde nooit lekken in het leidingwerk van de vloerverwarming te veroorzaken.

Bij verwarming is de warmte verdeling per kamer is conform de geldende normering berekend:

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C
- Hal: 18°C

In geval van wijzigingen aan de indeling, dit kan enkel en alleen in een vroegtijdig ruwbouw stadium van de wooneenheid dient er een nieuwe berekening gemaakt te worden voor de warmteverdeling van de gewijzigde ruimtes. De kosten verbonden aan deze nieuwe berekening, evenals de meerkosten voor de installatie, zullen aangerekend worden aan de koper volgens de berekeningswijze, die u terug vindt in het artikel van wijzigingen door klant. De klant heeft tevens de mogelijkheid om een andere sierradiator of handdoekdroger te kiezen, mits meerprijs, en indien dit nog mogelijk is volgens de planning.

4.11 Ventilatie

De wooneenheden worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type D, conform de EPB regelgeving zie §1.4.1. Het kanalenetwerk van het ventilatiesysteem wordt grotendeels in de betonplaat ingewerkt. In bergingen zal het kanaalwerk zichtbaar zijn. Voor het eventueel verbergen van leidingen in de overige ruimtes zal sporadisch gebruik gemaakt worden van verlaagde plafonds of balken in gipskartonplaten.

Er kunnen geen droogkasten met afzuiging geplaatst worden, enkel droogkasten uitgerust met een systeem van condensvorming komen in aanmerking.

5 AUTOSTAANPLAATSEN EN BERGINGEN

5.1 Algemeen

Het project beschikt over een ondergrondse garage, met de wagen toegankelijk via een helling. Er is geen ontijzingsinstallatie voorzien. Deze inrit is gemeenschappelijk. De verlichting van de ondergrondse garage is gemeenschappelijk.

5.2 Autostaanplaatsen / Garageboxen

Deze bestaan uit een vast toegewezen en gemarkeerde plaats op de betonplaat. Er zijn standaard geen private lichtpunten of stopcontacten voorzien voor de autostaanplaatsen.

In de kelder zijn fietsstalplaatsen voorzien bij middel van een fietshaak. Deze zijn vast toegewezen en gemarkeerd.

5.3 Bergingen

De bergingen zijn standaard voorzien in volgende afwerking:

- Muren in gestort beton of in opgevoegd metselwerk in betonblokken
- Schilder deur type tubespaan of soortgelijke, met slot

6 KLANTEN KEUZE

6.1 Onderaannemers en materialen

De koper ontvangt een lijst van de toonzalen voor het maken van de keuzes voor de afwerking.

De bouwheer behoudt het recht de keuze van de onderaannemers te wijzigen zonder voorafgaand de kopers te raadplegen. De toonzalen zullen de kopers contacteren voor een afspraak. Bij een afspraak gelieve u steeds te voorzien van het verkoopplan en dit lastenboek.

Afhankelijk van de vordering van de werken kunnen volgende klanten keuzes gemaakt worden:

- Ruwbouw / Niet-dragende binnenmuren met draairichting deuren / lichtpunten
- Binnendeuren
- Sanitaire toestellen
- keuken
- Elektrische installatie
- Vloer- en wandbetegeling

De klanten keuze dient in bovenstaande volgorde afgehandeld te worden zodat men zich op de correcte en definitieve informatie kan baseren om fouten te voorkomen.

6.2 Termijn voor het maken van de keuzes

De koper is verplicht zijn keuzes van de afwerkingsmaterialen, plaats van elektrische voorzieningen, plaats sanitaire voorzieningen, wijzigingen aan ruwbouw en draairichting en uitvoering deuren bekend te maken volgens de overgemaakte keuze planning, voor zover dat de uitvoeringsplanning van het gebouw het nog toelaat en mits naleving van de algemene administratieve bepalingen.

Indien deze termijn overschreden wordt, kan de projectontwikkelaar, verkoper of aannemer de uitvoeringstermijn verlengen en eventuele administratieve kosten die hieruit voortvloeien doorrekenen aan de koper. De prestaties van de architect, studie bureaus en verkoper voor het uittekenen en wijzigen van de plannen, het uitwerken van alle technische gevolgen ervan en coördinatie wordt aangerekend aan de koper.

Bij ondertekenen van de offertes worden de keuzes als bindend beschouwd.

Indien koper toch nog zijn ondertekende offerte wenst te wijzigen na ondertekening, heeft dit een heel grote foutmarge gezien alle informatie reeds naar alle partijen werd overgemaakt. Wijzigingen na ondertekening is enkel mogelijk indien de termijn dit nog toelaat, en er een forfaitaire coördinatiekost van €750, excl. BTW aangerekend.

7 OPMERKINGEN

7.1 Zettingsbarsten

Krimp- of zettingsbarsten of haarscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer, de architect en de projectontwikkelaar. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de structuur van het gebouw en/of bouwproces. Eventuele schade aan schilder- en behangwerken door vroegtijdige uitvoering zijn ten laste van de koper. Dit kan ook geen reden zijn tot het uitstellen of weigeren van betaling en/of vrijgave van de borg.

7.2 Materialen/particuliere handelswaarden en merkaanduidingen

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan deze die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst; of nog, in de mate dat de aannemer tijdens de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “particuliere handelswaarden” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen.

7.3 Plannen

De plannen van de wooneenheden welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst, en werden opgemaakt door de architect. Maten op de plannen dienen aanzien te worden als “circa”-maten. De oppervlakte is vermeld in bruto m². Noodzakelijke aanpassingen omwille van stabiliteits- akoestische of andere technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Voor wat de afwerking en de inrichting (evenals los en vast meubilair) van de wooneenheden betreft, zijn de aanduidingen op de plannen als louter informatief te beschouwen. Alle simulatie foto's en commerciële plannen zijn eveneens louter illustratief en niet bindend.

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de aanduidingen op de plannen. De afwerking en de inrichting (evenals los en vast meubilair), niet beschreven in de basisafwerking van de wooneenheden, zijn derhalve niet inbegrepen.

7.4 Wijzigingen algemeen

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de projectontwikkelaar, in overleg met de architect, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept en mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de wooneenheden. De eigenaars/kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

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.

Aanpassingen aan de uitvoeringsplannen ten gevolge van wijzigingen op vraag van de koper zullen in rekening gebracht worden aan €80/uur excl. BTW.

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 wooneenheden.

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 verlengd 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 standaard uitvoering een akkoord bekomen te worden van de uitvoerende hoofdaannemer, zoals hierboven reeds aangegeven werd.

In de verkoopovereenkomst (princiëel aangeduid op het betalingsplan) wordt de uiterste datum vermeld waartegen de keuzes gemaakt dienen te worden. De klant wordt gevraagd om in het 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, afwerking diktes 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 afwerking specificaties 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 klanten keuzes, 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.

7.5 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van de desbetreffende wooneenheid. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit van werken hinderen. Er dienen vooraf afspraken vastgelegd te worden binnen welke termijn deze werken dienen beëindigd te worden, alsook de bepaling van de bijkomende kosten en hun invloed t.o.v. het totaalproject.

Werken aan gasleidingen, centrale verwarming, sanitaire, elektrische installatie en riolering kunnen niet door derden of door de kopers uitgevoerd worden.

De koper dient rekening te houden dat hij geen fixaties in de vloer mag maken door de aanwezigheid van de vloerverwarming.

7.6 Termijn

7.6.1 Werkdagen

Het project wordt gerealiseerd na aanvang van de werken met het plaatsen van de bodemplaat binnen een termijn van 660 werkdagen.

Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen.

7.6.2 Weerverlet

Volgende weersomstandigheden geven aanleiding tot weerverlet of onwerkbare dagen:

- Wanneer het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag
- Wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0°C
- Wanneer de bodem om 7u 's morgens bedekt is met sneeuw
- Wanneer de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan gewerkt worden door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden.

Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken,... zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg.

7.6.3 Overmacht

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (Algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en daaraan verbonden gevolgen, lock-out, archeologisch onderzoek, onnaspeurbare bodemverontreiniging,...)

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met architect, met de tijdspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats opnieuw op te starten. De verlenging van de termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van een schadevergoeding.

7.7 Sleutels

Voor de residentie wordt een sleutelplan voorzien.

De sleutels van de wooneenheid en/of de toegangsdeuren van het gebouw worden overhandigd na afrekening van meer- en minwerken, meer en minprijzen, vrijgave van de waarborg voor 50% na de voorlopige oplevering en na totale betaling van de wooneenheid.

7.8 Eerste opkuis

Het appartement worden bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van al het puin- en bouwafval. De grondige opkuis van ramen, vloeren, sanitaire toestellen en keuken is ten laste van de kopers.

7.9 Contactpersoon

De hoofdaannemer duidt voor de klant een klantenbegeleider aan. Alle besprekingen betreffende wijzigingen, afrekeningen, uitvoeringsopdrachten gebeuren via de klantenbegeleider. Het is niet toegelaten dat de klant opdrachten geeft aan arbeiders/projectleiders en/of onderaannemers.

7.10 Verzekeringen en risico-overdracht

Tijdens de werken is er een ABR (Alle Bouwplaats Risico's) verzekering voorzien, alsook de nodige verzekeringspolissen tot dekking van risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag,... tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgevonden. In dat geval worden de nodige polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw, indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden. Vanaf de voorlopige oplevering is de koper verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

7.11 Veiligheid en toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper. De bezoeken gebeuren op eigen risico (noch lichamelijke, noch materiële schade kunnen ten laste gelegd worden). De klant is verplicht zich aan de veiligheidsvoorschriften van de hoofdaannemer te houden. Er wordt vriendelijk verzocht om veiligheidsredenen geen kinderen mee te brengen tijdens de werfbezoeken.

Enkele aandachtspunten bij werfbezoek:

- Helmdracht is verplicht (ter beschikking op werf)
- Stevige schoenen is verplicht
- Niet onder de last lopen

Dit lastenboek werd opgemaakt op 05/11/2021 en aangepast op 12/01/2025. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op alle aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn.

Dit document wordt in drie exemplaren opgemaakt, en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

DE KOPER

DE VERKOPER