



RESIDENTIE REFUGA

gelegen te 3500 HASSELT
MAASTRICHTERSTRAAT – PERSOONSTRAAT - MELDERTSTRAAT



verkooplastenboek gebouw A

een realisatie van
KOLMONT | VESTIO

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

Onderhavig document bevat een beschrijving van de uit te voeren werken, alsook een aantal algemene voorwaarden en afspraken in geval de koper wijzigingen aan zijn appartement wil aanbrengen. Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopovereenkomst.

LIGGING

Het project is gelegen op de voormalige Herkenrodekazerne binnen het bouwblok gevormd door de Maastrichterstraat, de Persoonstraat en de Meldertstraat.

SITUERING

De appartementen zijn ondergebracht in verschillende gebouwen, elk ontworpen door een andere architect. Het geheel wordt gebouwd op een gemeenschappelijke ondergrondse parking, waarin ongeveer 125 autostaanplaatsen zijn voorbehouden voor de bewoners van de appartementen van gebouw A en C, volgens de laatste uitvoeringsplannen.

De ondergrondse verdiepingen bevatten verder nog individuele bergingen voor de appartementen, een aantal dienstlokalen en de nodige technische lokalen voor de meters van de nutsmaatschappijen,

Er worden in totaal ongeveer 137 woonentiteiten gerealiseerd, waarvan er heden 93 worden aangeboden:

Gebouw A	Studio's	1-slpk appartementen	2-slpk appartementen	3-slpk appartementen
Verdieping +0	2	-	4	2
Verdieping +1	4	-	2	4
Verdieping +2	4	-	2	4
Verdieping +3	4	-	2	4
Verdieping +4	-	-	-	5
Gebouw C	Studio's	1-slpk appartementen	2-slpk appartementen	3-slpk appartementen
Verdieping +0/+1	-	-	6	4
Verdieping +2	3	2	3	-
Verdieping +3	2	4	2	-
Verdieping +4	2	4	2	-
Verdieping +5	-	-	6	-
Verdieping +6	-	-	-	4
Verdieping +7	-	-	-	4
Verdieping +8	-	-	-	2

De gemeenschappelijke inkomhallen op het gelijkvloers zijn zowel vanuit de centrale binnentuin als vanuit de Meldertstraat bereikbaar. De algemene toegang voor bezoekers is gelegen aan de Meldertstraat.

ALGEMEEN

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen. Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen. In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken.

De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is, of beter, zonder verrekening met de koper.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

Algemeen

De oprichting van de gebouwen gebeurt in overeenstemming met de stedenbouwkundige vergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkooplasterboek. In geval van afwijking primeren de meest recente door de bouwheer goedgekeurde plannen op de oudere plannen. In geval voor de afwijkingen voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

Het afsluiten van de bouwplaats

De ontwikkelaar zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de lokale overheid. Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de ontwikkelaar gedurende de volledige duur van de werken. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op de gebouwen. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting van de bouwzone verwijderd.

Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

Diverse aansluitingen

Alle tellers zullen toegankelijk worden opgesteld, volgens de richtlijnen van de desbetreffende nutsmaatschappijen, in de lokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen. De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de ontwikkelaar. De definitieve indienststellings- en aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper pro rata quotiteiten (aandeel in de gemeenschappelijke delen). Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement. Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen m.b.t. de nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper.

Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond. De wanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in waterdicht beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen dichtheidsklasse 1. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimp-scheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.

Dragende structurelementen

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door kolommen, dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkern anderzijds. De dragende elementen worden uitgevoerd in beton of metselwerk. Waar nodig

worden betonnen kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd. De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieur. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en -codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar, de ingenieur stabiliteit en de eventuele raadgever akoestiek, enige wijziging aan de structurelementen aan te brengen.

Dragende vloerelementen

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen (mobiele overlasten en de scheidingswanden die op de plannen zijn aangegeven).

Rioleringen

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen opgelegd door de overheid uitgevoerd, met een gescheiden rioleringssysteem in kunststof met de nodige verluchtingen. De aansluiting op de openbare riolering is ten laste van de ontwikkelaar. De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlotte lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd in beton of kunststof (Benorkwaliteit). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

Metselwerk

Keldermetselwerk

De binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in metselwerk en betonblokken, type "zichtmetselwerk", afmetingen volgens de plannen, vol of hol naargelang de studie. Het zichtbaar metselwerk wordt achter de hand gevoegd.

Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken, betonwanden of kolommen en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

Gemene scheidingsmuren

De muren tussen de twee wooneenheden en tussen appartementen en de gemeenschappelijke gangen worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor akoestische eisen. Dit betekent dat deze muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, ofwel uitgevoerd worden als een massieve wand met voldoende massa, al dan niet voorzien van een lichte voorzetwand.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur. De mogelijkheid bestaat dat lichte wanden worden uitgevoerd als systeemwand met gipskartonplaten, vooral wanneer het gewicht van de wand op de vloerplaat te groot wordt in functie van de overspanning van de vloer.

Gevelafwerking

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen. De gevels worden bekleed met baksteen en beton (volgens keuze architect).

Buitenschrijnwerk

De ramen worden uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen (kleur naar keuze architect). Per leefruimte wordt minimum één opengaand raam voorzien, conform aanduiding op de plannen. Het buitenschrijnwerk

wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen met betrekking tot EPB en windbelasting en de heersende glasnorm. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Dakbedekking

De platte daken worden afgewerkt met een waterdichte dakbedekking. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume horen worden geïsoleerd. Alle dakdoorboringen worden waterdicht afgewerkt. Alle aangewende materialen bezitten een Benor-keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

Schouwen en kanalen

De nodige kanalen en schoorstenen zijn voorzien tot in de appartementen. De afmetingen van de schouwen, luchtkanalen en leidingenkokers zijn indicatief en kunnen tijdens het verdere ontwerpproces wijzigen.

Terrassen

De terrassen zijn van het inpandig en uitpandig type en voorzien van een metalen borstwering. Aan de zuidgevel aan de binnentuin zullen open panelen met horizontale lamellen voorzien worden die door de bewoners verschoven kunnen worden om zonwering en privacy te creëren. Hierdoor ontstaat er een levendig en bewegend gevelbeeld. Daar waar de terrassen van twee verschillende wooneenheden aan elkaar grenzen wordt de privacy van de bewoners gegarandeerd door middel van terrasbergingen, in hout afgewerkt en voorzien van deuren. De terrasvloeren zijn bekleed met een houten beplanking, degelijke afwatering is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw. De meeste terrassen zijn drempelvrij toegankelijk. Optioneel kan er voor de appartementen op de bovenste verdieping een zonneluifel worden aangeboden in de openingen boven te terrassen.

Tuinen

Er zijn geen privaatieve tuinen.

Thermische isolatie

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zullen de gebouwen voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen. Alle onderdelen van het zogenaamde 'beschermd volume' (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens de EPB berekeningen.

Akoestische isolatie

Om te voldoen aan de akoestische eisen van 'normaal akoestisch comfort' conform de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op het vlak van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie.

HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal

Naar materialisatie toe is geopteerd voor een lichte gevelsteen in combinatie met horizontale betonnen stroken. Deze verwijzen op een subtiele hedendaagse manier naar de speklagen van het refugehuis. De gevelsteen loopt door in de circulatiezones, en verbindt zo de voor- en achtergevel met elkaar. De afsluiting tussen privé en publiek wordt zo licht mogelijk gehouden, en bestaat uit een metalen spijlenwerk.

Aan de Meldertstraat worden zowel de brievenbussen als de algemene videofonie als onderdeel van het metalen spijlenwerk voorzien. Het hekwerk wordt voorzien van een elektrisch slot, zodat via de videofoon in het appartement de deur kan geopend worden voor bezoekers. Dit hek kan met een sleutel of badge geopend worden, maar kan niet op slot gedaan worden, omdat het hek in geval van nood altijd zonder sleutel geopend moet kunnen worden om het gebouw te verlaten.

De buitentrapphallen zullen van de straat gescheiden worden door claustra's en openingen afgestemd in het gevelbeeld, zodanig dat er een massiviteit aan de buitenzijde ontstaat en een transparantie aan de binnenzijde.

Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke gangen

De volledige circulatie in gebouw A is geconcipieerd als een buitenruimte die uitnodigt tot het leggen van contacten en die zorgt voor de nodige visuele relaties. Enerzijds tussen de bewoners onderling, anderzijds tussen bewoner en voorbijganger. Dit draagt bij tot de verbondenheid en de sociale interactie en controle. De entrees van de trapkernen zijn opengewerkt tot aan de binnentuin, dit geeft een aantal aangename doorzichten en creëert een luchtigheid vanaf de straat naar de binnentuin. Anderzijds heeft elke woning zo een directe toegang tot de binnentuin zonder de straat te kruisen. Aan deze doorgangen zijn nog een aantal functies gekoppeld om het gebruiksgemak van de appartementen te vergroten. Aan de binnentuin in de vorm van een fietsenberging voor bezoekers, meer naar binnen eerder een semi-private berging voor rolstoelen en kinderwagens.

Het trapbordes, de op- en tegentreden zijn uitgevoerd in zichtbaar beton met ingewerkte trapneus. De wanden zijn afgewerkt met een gevelsteen, de liftkoker wordt uitgevoerd in zichtbeton. De vloeren worden afgewerkt met een steenachtig materiaal, geschikt voor buitenomgeving. De nodige verlichting in de traphal, op het liftbordes en in de gemeenschappelijke gangen wordt voorzien, aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

Autostaanplaatsen

De ondergrondse autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten parkeerzone onder het gebouw. De inrit naar de ondergrondse parking is gemeenschappelijk met de inritten van de publieke parking onder het Kolonel Dusartplein. Middels een poort bereikt men de ondergrondse parking van het project 'Books', waarna men via een tweede poort de parking van Refuga bereikt. Mogelijks wordt er nog een optimalisatie van de ontsluiting van de ondergrondse parking gedaan.

De gemeenschappelijke poorten zijn geautomatiseerd, uitgevoerd in een passende kleur, met badge of afstandsbediening. Per autostaanplaats wordt één badge of afstandsbediening voorzien. Bijkomende exemplaren zullen via de syndicus kunnen aangekocht worden.

De plafonds worden uitgevoerd in welfsels en/of predallen en de muren in meegaand gevoegd metselwerk in betonblokken of in beton. De muren en plafonds worden niet geverfd. De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf. De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevloering 'gepolierde betonvloer'. De nodige verlichting voor de parking wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. De verlichting werkt met bewegingsmelders.

Buitenschrijnwerkerij

Alle deuren tussen het appartement en de circulatieruimte zijn voorzien als thermisch geïsoleerde aluminium buitendeuren voorzien van een glazen bovenlicht. Het geheel is voorzien in bicolor, met aan de buitenzijde een donkere en aan de binnenzijde een lichte kleur, volgens keuze van de architect. Het vulpaneel bestaat uit een geïsoleerde kern met aluminium beplating. Alle voordeuren van de appartementen zijn voorzien van het nodige hang en sluitwerk.

Infrastructuur

Het openbaar terrein rondom de gebouwen wordt aangelegd conform de stedenbouwkundige vergunning en volgens de plannen opgemaakt door LAND landschapsarchitecten.

HOOFDSTUK 4: TECHN. UITRUSTING VAN DE GEMENE DELEN

Lift

Alle appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar met een lift. Elke lift in het project is voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden. Het bedieningspaneel wordt uitgerust met een stand- en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduiding.

Brandvoorziening

De gebouwen voldoen aan de meest recente normen en voorschriften inzake brandveiligheid. Zo zijn er de nodige brandhaspels en brandblusapparaten voorzien in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de ondergrondse parking. Tevens zijn er rookdetectoren geplaatst in de gemene delen, parking en traphallen en optische rookmelders in de appartementen.

Elektrische inrichtingen

De elektrische inrichting voldoet aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de netbeheerder. De installatie omvat ondermeer de distributiekabels in de gemeenschappelijke delen, met een afzonderlijke kabel voor de lift. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch plan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. Het merk en type van verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen in overleg tussen de architect en de ontwikkelaar, en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften. Ze worden aangestuurd door bewegingsmelders of schakelaars. Alle afdekplaten van inbouw materiaal zijn uitgevoerd in kunststof.

De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte tellers die zich in de kelder bevinden. Er zijn afzonderlijke tellers voorzien voor de ondergrondse parking en de gemeenschappelijke delen van de appartementen.

De kosten van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij en verrekend door de syndicus. Alle kosten voor de aansluitingen zijn ten laste van de kopers en worden verrekend pro rata het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Water

De waterdistributie wordt via leidingen van de maatschappij in de kelder binnengebracht. Er wordt een afzonderlijke meter per appartement voorzien en een meter voor de gemeenschappelijke delen. Alle meters worden geplaatst in het gemeenschappelijk meterlokaal in de kelder, volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening. De kosten voor het binnenbrengen van de leiding en de aansluiting van de meters vallen ten laste van de kopers en worden doorgerekend aan de kopers.

HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Pleisterwerken

De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst en volgens de richtlijnen van het WTCB. De meeste verticale wanden worden afgewerkt met pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken. Behalve op de ondergrondse verdieping waar de wanden in zichtbaar blijvend metselwerk of in beton worden uitgevoerd. Wand en gyproc en gipsblokken worden niet met pleisterwerk afgewerkt. De plafonds worden bedekt met een spuitpleister, met uitzondering van de berging, in gladde effen afwerking. De muren en plafonds zullen klaar voor de schilder afgewerkt worden. Geen enkele verantwoordelijkheid kan de ontwikkelaar ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw. Het is aangeraden om niet onmiddellijk te verven of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuroverbruggend behang te gebruiken.

Vloer- en muurbekleding

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal. De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de verdiepingen wordt een akoestische en thermische vloerisolatie voorzien. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. De vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien. De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 45/45 cm en 60/60 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatronen e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan gekozen worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen of andere. Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit in het nadeel van de ontwikkelaar kunnen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Er is een keramische tegel voorzien in alle ruimten van de appartementen. In de leefruimte / keuken kan ook gekozen worden voor parket. Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien.

Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief BTW:

- Vloertegels:	50 euro/m ²	(aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)
- Parket:	95 euro/m ²	(aankoopwaarde toonzaal inclusief plaatsing)
- Plinten:	10 euro /lm	(aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)
- Wandtegels badkamer:	50 euro/m ²	(aankoopwaarde toonzaal exclusief plaatsing)

De wandtegels worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden van de douche, tot plafondhoogte. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst. Er wordt in basis 10m² wandtegels per badkamer voorzien. Ook de nodige stopprofielen en kitwerken voor de basis voorziene wandtegels zijn mee voorzien. Ter plaatse van de douche is een waterdichtingsdoek achter de voorziene wandtegels voorzien. De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen die groter zijn dan 20/20 cm en kleiner dan 35/35 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende (= niet recht) plaatsingspatronen, listellen e.d. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Tussendorpels

Deze worden standaard niet voorzien.

Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd, worden voorzien van een binnenvenstertablet volgens keuze van de architect.

Algemeen

Van de vooropgestelde budgetten materiaal kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook voor budgetten plaatsing.

Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type verfdeuren (tubespaan). Onder de binnendeuren wordt een spatie van één cm gelaten voor de doorstroom van de ventilatie. Inbegrepen: de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het schilderklaar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz... Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

HOOFDSTUK 6: TECHN. UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Sanitaire uitrusting

Algemeen:

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk. Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. Elk appartement heeft zijn individuele meter in het gemeenschappelijke meterlokaal in de kelder. De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk vertrekpunt, aangegeven op de verkoopplannen, is op aangesloten. Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd. De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

Sanitaire leidingen:

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

- Badkamer: Douche en enkele/dubbele lavabo (volgens verkoopplan)
- WC
- Berging: Wasmachine (niet van toepassing in de studio's)
- Keuken: Aanrecht (Indien er een vaatwasmachine komt zal de afvoer aangesloten worden op de afvoer van de gootsteen, vandaar dat de vaatwasmachine naast de gootsteen voorzien moet worden.)

Belangrijke opmerking: de droogkast dient van het condenserend type te zijn. Er is geen luchtkanaal voorzien.

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:

- Badkamer: Koud en warm water voor de douche en de lavabo
- Koud water voor WC
- Berging: Koud water voor wasmachine (niet van toepassing in de studio's)
- Keuken: Koud en warm water voor aanrecht (Indien er een vaatwasmachine komt zal de aanvoer van het koud water gekoppeld worden aan de aanvoer van het koud water van de gootsteen.)

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden – hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt – wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper.

Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de klantenbegeleiding worden gemeld uiterlijk op de datum die bij de start van de klantenbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Sanitaire toestellen badkamer en toilet

Volgende toestellen zijn inbegrepen, inclusief de plaatsing ervan:

- Douchebak, douchedeurland en kraanwerk + sproeikop (inloopdouche is niet toegestaan)
- Badkamermeubel met enkele/dubbele wastafel (zie verkoopplannen) en spiegelpaneel met verlichting
- Hangtoilet en handwasbakje (indien separaat toilet)

Particuliere handelswaarde :

Aankoopbudget 75 €/m² BTW inclusief (bruto oppervlakte appartement zonder terras) met een minimum van 3500 € (BTW inclusief). Van de vooropgestelde budgetten materiaal kan niet in min worden afgeweken.

Keuken

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier. De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- Spoeltafel met ééngreepsmengkraan
- Vaatwasser
- Dampkap met koolstoffilter
- Keramische kookplaat
- Combi oven
- Koelkast

De handelswaarde van de keuken bedraagt 100 €/m² BTW inclusief (**bruto oppervlakte appartement en terras**) met een minimum van 6000 € (BTW inclusief), inclusief plaatsing. Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Elektrische installatie

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten, schakelaars of lichtpunten zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats van voorziene stopcontacten, schakelaars of lichtpunten kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de bouwheer, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen uiterlijk op de datum die bij de start van de klantenbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze het voorwerp uitmaakt van een keuringsverslag.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke meter. Het individuele elektrische verdeelbord, voorzien van een monofasige aansluiting (230V – 40A) bevindt zich in de berging van het appartement, of in de inkomhal wanneer geen berging aanwezig is, en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische kabels vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen in het appartement.

In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en berging (kelder) zullen ze zichtbaar zijn, in opbouw. Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen. De koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement. Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of verlaagde plafonds. Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.

Verlichtingsarmaturen op het terras van de appartementen zijn wel in basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de architect en de bouwheer. De koper kan deze niet wijzigingen, aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien:

Woonkamer/studio

- _ 2 lichtpunten aan plafond met elk 1 schakelaar
- _ 3 dubbele stopcontacten op plintheogte
- _ 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax)
- _ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- _ 1 aansluitpunt telefoon op plintheogte
- _ 1 kamerthermostaat
- _ 1 schakelaar voor bediening terrasverlichting

Keuken

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- _ 1 lichtpunt onder hangkasten met 1 schakelaar
- _ 2 enkele stopcontacten boven werkblad
- _ 1 stopcontact voor de koelkast (technisch stopcontact)
- _ 1 stopcontact voor de oven (technisch stopcontact)
- _ 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat (technisch stopcontact)
- _ 1 stopcontact voor de dampkap (technisch stopcontact)
- _ 1 stopcontact voor de vaatwasmachine (technisch stopcontact)

Inkomhal

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- _ 1 stopcontact op plintheogte

Nachthal (indien van toepassing)

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars

Berging (indien van toepassing)

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- _ 1 stopcontact op plintheoogte
- _ 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (niet van toepassing in de studio's)
- _ 1 stopcontact voor ventilatieunit (technisch stopcontact)
- _ 1 verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- _ 1 verdeelpunt per appartement voor tv distributie en telefoon

Badkamer

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- _ 1 lichtpunt badkamermeubel met 1 schakelaar
- _ 1 stopcontact naast de lavabo

Hoofdslaapkamer (indien van toepassing)

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars (één naast de deur en één aan het bed)
- _ 4 enkele stopcontacten op plintheoogte
- _ 1 aansluitpunt tv distributie op plintheoogte (coax)
- _ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)

Bijkomende slaapkamer(s) (indien van toepassing)

- _ 1 lichtpunt aan het plafond met 2 schakelaars (één naast de deur en één aan het bed)
- _ 3 enkele stopcontacten op plintheoogte

Terras

- _ aansluitpunt(en) voor de buitenarmatu(u)r(en) (type en plaats wordt bepaald door architect) voorzien met 1 schakelaar binnen

Kelderberging (indien van toepassing)

- _ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar

In functie van de EPB-studie kunnen een aantal appartementen individueel uitgerust worden met een PV-Installatie. De panelen zullen op het gemeenschappelijke dak geplaatst worden en de bijhorende omvormer in het betrokken appartement.

Videofooninstallatie

In het brievenbusgeheel van het gebouw wordt een oproep toestel geïnstalleerd. De videfoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de leefruimte. Deze bedient tevens de gemeenschappelijke inkomdeur via een elektrisch slot. Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een bedrukknop voorzien welke een zoemer bedient die zich in de inkomhal bevindt.

Teledistributie en telefoon

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement.

Elk appartement wordt uitgerust met 1 telefoon aansluitingspunt welke verbonden is via een datakabel (UTP Cat 5) met een centraal aansluitingspunt in de berging. Elk appartement wordt uitgerust met 1 teledistributie aansluitingspunt welke verbonden is via een coaxkabel (goedgekeurd door de distributiemaatschappij) met een centraal aansluitingspunt in de berging.

De kosten van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

Centrale Verwarming en warmwaterproductie

De appartementen worden verwarmd door middel van een individuele gaswandketel, dit in functie van de EPB-eisen. Elk appartement is voorzien van 2 ruimtethermostaten (1 in de leefruimte en 1 in de badkamer) met dag- en nachtregeling. De leidingen worden uitgevoerd in metaal of kunststof.

De warmte-afgifte gebeurt door middel van compacte plaatstalen radiatoren, in standaard gelakte afwerking, witte kleur.

De aansluiting van de verwarmingselementen gebeurt via de wand. De aanvoerbuis van warm CV-water is in de omkasting van de radiatoren geïntegreerd. Thermostatische kranen worden voorzien in de slaapkamer(s). Er worden geen radiatoren geplaatst in toiletten, bergingen, nacht/inkomhal en gemeenschappelijke ruimten, tenzij dit noodzakelijk blijkt uit berekeningen van de installateur.

Indien de koper radiatoren wenst te verplaatsen of aan te passen, dienen deze wijzigingen aan de klantenbegeleiding te worden gemeld uiterlijk op de datum genoteerd op de planning (deadlines), dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden. Uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur. Op basis van de gevraagde wijzigingen kan er een prijsverrekening worden opgemaakt. Enkel bij tijdige goedkeuring van deze meerwerken door de koper zal de uitvoering kunnen plaats vinden. Elke wijziging kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde ingenieur in samenspraak met de installateur. Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003:

- woonkamer, keuken 21°C
- slaapkamer(s) 18°C
- Badkamer 24°C
- toilet, berging, gangen, traphal, garage, ... niet verwarmd

Sanitair Warm Water (SWW)

De warmwaterproductie gebeurt per woning door middel van een individuele gaswandketel, dit in functie van de EPB-eisen. Appartementen met 2 badkamers worden met separate warmwater boiler van 200l uitgerust. Alle sanitaire apparatuur wordt gevoed met warm water vanaf de collector via kunststofleidingen. De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Daarom zal het studiebureau technieken eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn. Eventuele meerkosten zullen aan de koper worden doorgerekend.

Ventilatie

Het gebouw is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem type C+ zodat alle appartementen voldoen aan de ventilatie-eisen die worden opgelegd door de EPB-reglementering die van toepassing is op het moment van indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De aanvoer van verse lucht zal gebeuren via verluchttingsroosters in de raamprofielen van de droge ruimten. De afvoer van bezoedelde lucht zal mechanisch gebeuren per ruimte. Alle zichtbare luchtafvoerpunten (slaapkamers, bergingen, toiletten en sanitaire lokalen) worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Dankzij de doordachte constructie van de ventilatieventielen wordt een laag geluidsniveau gerealiseerd.

Verluchttingskanalen in de berging worden zichtbaar tegen het plafond gemonteerd of weggewerkt in de betonvloer of weggewerkt in het vals plafond. In andere ruimtes worden deze weggewerkt volgens de voorkomende aanduidingen op plan en in functie van de evolutie van de technische studies. Door een voldoende verluchting krijgen vocht, schimmels, slechte geuren en stof geen kans uw appartement aan te tasten en blijft het binnenklimaat optimaal.

Droogkast

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Deze zullen daarom verplicht van het condenserende type voorzien worden door de kopers.

Opties

Voor de appartementen gelegen op de bovenste verdieping kan er optioneel een open haard op gas worden voorzien. Dit is echter enkel mogelijk indien er een hindervrije uitstoot van de rookgassen bovendaks uitgevoerd kan worden.

Vorbereidingen voor de plaatsing van airconditioning kunnen voorzien worden. De effectieve installatie van de airconditioning zal door de koper zelf gebeuren na voorlopige oplevering. De buitenunit mag enkel op het eigen terras geplaatst worden en niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld of andere terrassen. Boetes in het kader van de EPB-wetgeving zijn ten laste van de koper.

HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN

Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer. De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet op de hoogte gebracht werd. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren in verband met werken door leveranciers en onderaannemers na de voorlopige oplevering en dit mits toestemming van de bouwheer. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op vraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactureerd en dienen betaald te worden, pro rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingsschijven.

Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen, ziet de koper af van de afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

De bouwheer kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken in grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de bouwheer, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na het voltooiën van de ruwbouwwerken en na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

Verzekering & risico, overdracht

De bouwheer sluit een ABR-verzekeringsspolis ("Alle Bouwplaats Risico's") af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringsspolis vervangen door een blokpolis. Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en hij zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen. 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 bij voorlopige oplevering van verkochte privative elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer(s) en architect een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

Opleveringen – uitvoeringstermijnen

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt deze voorlopig opgeleverd. Hiervoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels en desgevallend zender/badge van de garage zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden aan de koper. De oplevering gebeurt door (een afgevaardigde van) de bouwheer, de aannemer en de koper. Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in "werkbare werkdagen" in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden ("erkende weerverletdagen"). Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de bouwheer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de reeds uitgevoerde werken. De bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek werden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de bouwheer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 15 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot materiaalkeuze). Wanneer de werken door toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de bouwheer een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Plannen – Erelonen

Plannen

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein door een landmeter. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in min, hetzij in meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. (en zijn dus niet inbegrepen)

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- _ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- _ Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m wordt in rekening gebracht.
- _ De terrassen en balkons zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle decoratiewerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen – onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen – waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige verf- en behangwerken door de kopers.

Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek. Verplichtingen der partijen:

- _ De verkoper is verplicht het appartement op te leveren, bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- _ De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- _ De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de bouwheer hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt en ondertekend door alle partijen (bouwheer, koper en aannemer) en indien aanwezig de architect.

Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, of het uitvoeren of het laten uitvoeren door derden van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

Veiligheidscoördinator

Er wordt een veiligheidscoördinator aangesteld met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject.

Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering droog schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- _ De kosten van registratie op de grondaandelen, de notariskosten van de verkoopakte, erelonen notaris, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaat gedeelte.
- _ Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- _ De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- _ Aansluitingen en indienststelling van water, gas, elektriciteit, telefoon en T.V. zijn niet in de prijs inbegrepen. Deze kosten worden doorgerekend aan de koper(s).
- _ De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingschijven aan de koper gefactureerd.
- _ Getekende meubelen en kasten op het verkoopplan

Prijzen in lastenboek

De prijzen in het lastenboek staan vermeld als inclusief BTW. In deze prijzen is rekening gehouden met 21% BTW, omwille van de affichering prijzen in de toonzaal van de leverancier.

Opgemaakt teop/...../..... in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,