

Woningen Wijk Miami

Mannenbergh - Scherpenheuvel



KOPER:

.....
.....
.....
tel.....

Woning:

.....

ARCHITECT: Architeam bv Bedrijvencentrum de Malt Leuvensesteenweg 350 3190 Boortmeerbeek	PROMOTOR: Promad nv Grootlosestraat 53 3128 Baal (Tremelo)
---	--

INHOUDSOPGAVE

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

- | | |
|---|------|
| 1. Grond en funderingswerken | p. 5 |
| 2. Rioleringsnetten | p. 5 |
| 3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht | p. 5 |

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

- | | |
|---------------------------------|------|
| 1. Bouwwerken in beton | p. 6 |
| 2. Bouwwerken in staal | p. 6 |
| 3. Metselwerk | p. 6 |
| 4. Gevels | p. 6 |
| 5. Thermische isolatie | p. 7 |
| 6. Akoestische isolatie | p. 7 |
| 7. Rook- en verluchtingskanalen | p. 7 |
| 8. Dakwerken | |
| 8.1 Platte daken | p. 8 |
| 8.2 Hellende daken | p. 8 |
| 8.3 Dakafvoeren en dakgoten | p. 8 |
| 9. Buitenschrijnwerk | |
| 9.1 Aluminium buitenschrijnwerk | p. 8 |
| 9.2 Beglazing | p. 8 |

III. AFWERKING

- | | |
|--------------------------------|-------|
| 1. Vloeren | p. 9 |
| 2. Wandafwerking | p. 9 |
| 3. Plafondafwerking | p. 11 |
| 4. Binnenschrijnwerk | |
| A Deuren | p. 11 |
| B Raamtabletten binnenzijde | p. 11 |
| 5. Belinrichting/Brievenbussen | p. 11 |
| 6. Schilderwerken | p. 12 |
| 7. Buitenwerken Tuinaanleg | p. 12 |

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

- | | |
|---|-------|
| 1. Elektriciteit | |
| A Algemeen | p. 13 |
| B Gemeenschappelijke delen | p. 13 |
| C Appartementen | p. 13 |
| 2. Sanitaire installatie | p. 14 |
| 3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie | p. 15 |
| 4. Keukeninstallatie | p. 15 |
| 5. Branddetectie en brandbestrijding | p. 15 |

V. ALGEMEEN

- | | |
|---|-------|
| 1. Plannen | p. 16 |
| 2. Toezicht op uitgevoerde werken en technische studies | p. 16 |
| 3. Nutsvoorzieningen | p. 16 |
| 4. Materialen, handelswaarden en merkaanduiding | p. 17 |

5. Wijzigingen door de kopers	p. 17
6. Afsluitingen/ Bezoek van de bouwplaats	p. 18
7. Opleveringen	p. 19
8. Diverse	p. 20

I. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek, de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonsamenstelling. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

2. Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig) volgens de geldende normen terzake. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput. Toezichtspuiten worden uitgevoerd in PVC.

3. Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

II. BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

1. bouwwerken in beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake.

Worden voorzien in gewapend beton

- alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

Draagvloeren : breedplaatvloerelementen in beton of welfsels, type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

2. bouwwerken in staal

Alle bouwwerken in staal dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake en overeenkomstig de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
Brandwerende behandelingen inbegrepen waar nodig.

3. Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en dragende wanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen, kalkzandsteen, silicaatsteen, betonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte.

De binnenwanden in de woningen worden, voor zover niet dragend uitgevoerd in kalkzandsteen, gebakken snelbouwsteen, silicaatsteen of massieve gipsblokken met glad oppervlak. Indien nodig worden voor de badkamer of douchekamer waterafstotende blokken gebruikt.

4. Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen, kalkzandsteen, silicaatsteen, betonblokken of gewapend beton van minimaal 14 cm dikte, een geïsoleerde spouwopening en een gevelafwerking bestaande uit pleisterwerk, gevelleien, hout, aluminium, zink of gevelsteen volgens de architect gekozen materialen.

5. Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer wordt uitgevoerd conform de vingerende EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundige- / omgevingsvergunning. Deze nieuwe norm heeft tot doel om de bouwwereld te stimuleren om een energiezuinige en gezonde wooneenheid te bouwen. Deze gedachte komt voor uit de Kyoto-doelstelling en beoogt dus méér aandacht voor het milieu. De toegepaste diktes en de aard van de isolatie zullen voorzien worden volgens de berekening door de EPB-verslaggever zodat de eis van E30 (BEN) van de EPB-normgeving zullen worden gehaald.

6. Akoestische isolatie

De woningscheidende muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en de spouw wordt voorzien van mineraalwolplaten. De vloerplaten kunnen over deze woningscheidende wanden doorlopen.

De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd. Rondom de muren en de chape wordt een isolerende strook aangebracht, zodat de deklagen volledig onafhankelijk zijn.

7. Rook- en verluchtingskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden.

De ventilatie is mechanisch (type D) en wordt per woning voorzien conform de geldende EPB-norm (ventilatieverslaggeving) op het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundige- / omgevingsvergunning.

Teneinde deze buizen weg te werken worden ze voorzien in de beton van de breedplaatvloeren of plaatselijk boven een verlaagd plafond voorzien in gipskartonplaten. In de bergingen en / of technische lokalen blijven de verluchtingskanalen in het zicht.

Deze installatie is niet bedoeld voor de afvoer van individuele droogkasten. De koper dient een droogkast van het type met ingebouwde condensor of een afzonderlijke condensopvangbak te voorzien.

8. Dakwerken

8.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer met hellingsbeton of houten roostering in helling, dampscherm, isolatie en daarop de dichtingslagen in roofing, PVC, EPDM of resitrix.

De dakrandprofielen worden voorzien in aluminium of gelijkwaardig.

8.3 Dakafvoeren en dakgoten

Het regenwaterafvoersysteem voor daken is zoals vermeld op de plannen van de architect.

De zichtbare regenafvoeren en dakgoten worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoeren die zich in de schachten bevinden of ingewerkt in de spouw worden in PE uitgevoerd.

9. Buitenschrijnwerk

9.1 Aluminium buitenschrijnwerk

Het geheel van deze werken is uit te voeren in aluminium profielen (kleurkeuze volgens leidinggevende architect). Alle opengaande delen worden voorzien van aangepast hang- en sluitwerk en sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips. Alle opendraaiende vleugels zijn opendraaien naar binnen. Min. 1 kiepraam, pivoterend raam of schuifraam per kamer.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit teneinde een perfecte dichting te waarborgen.

De raam- en deurdorpels worden in blauwe hardsteen uitgevoerd.

9.2 Beglazing

Isolerende beglazingen met een maximale U-waarde volgens de vingerende EPB – regelgeving.

De glasdikten zullen berekend worden volgens de vingerende normen met betrekking tot de van toepassing zijnde windbelastingen en doorvalbeveiliging.

Al het glas zal vakkundig opgespannen worden en geplaatst in speciale rubberprofielen of d.m.v. een siliconevoeg opgekit worden.

III. AFWERKING

1. Vloeren

In de basisprijs van de woning is voor alle ruimtes de levering en plaatsing van een keramische vloer opgenomen met een handelswaarde van 29,99euro/m². De vloer heeft een afmeting van 60/60 en is niet geresectificeerd. Deze wordt recht geplaatst en standaard grijs gevoegd. Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen of andere materialen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.

Voorzien met bijhorende keramische plinten met een handelswaarde van 10euro/lm.

Wanneer de koper kiest voor het plaatsen van parketvloeren of laminaat, kan dit een impact hebben op de opleveringstermijn ten gevolge van extra droogtijden van de chape. De verkoper / bouwheer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Teneinde een goede en correcte droging van de chape te garanderen en te kunnen meten, zullen geen sneldrogende middelen in de chape worden toegevoegd. Ook plaatsing van andere vloerbekleding dan keramische tegels kan een meerprijs met zich meebrengen.

Er zal een dekvloer voorzien worden, minimaal 50mm chape, zwevend uitgevoerd op de isolatie.

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, dienen deze voor aanvang der werken duidelijk en schriftelijk gemeld te worden door middel van een door de koper ondertekende nota.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van de hydraulische krimp.

Toonzaal / leverancier vloertegels: Nader te bepalen

2. Wandafwerking

Alle wanden van de woning worden opgeleverd, klaar voor de schilderwerken - hetzij d.m.v. bezetting op de metselwerken (gips of spuitplamuur)- hetzij d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden - hetzij door het affilmen van de gipswanden.

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

De dagkanten van de raamopeningen worden bepleisterd. De dagkanten van de deuropeningen, waar binnendeuren worden voorzien zijn niet afgewerkt. Indien deze dagkanten omwille van de keuze van de klant dienen te worden afgewerkt, zal dit verrekend worden.

In de basisprijs van de woning is de levering en plaatsing van wandtegels opgenomen met een handelswaarde van 29,99euro/m².

In de badkamer worden 10m² wandtegels voorzien.

Wandtegels hebben een afmeting van 20/20 – 25/45 en zijn niet geresectificeerd. Deze worden recht geplaatst en standaard wit of grijs opgevoegd.

Indien voor andere afmetingen of speciale plaatsingen gekozen wordt kan dit voor een meerprijs qua plaatsing/levering zorgen.

Op de muren waar geen wandtegels voorzien zijn is een keramische plint voorzien met een handelswaarde van 10 euro/lm

Toonzaal / leverancier vloertegels: Nader te bepalen

3. Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de woning worden, voor zover nodig, voorzien van een uitvlaklaag, klaar voor de schilder afgeleverd. Kleine oneffenheden zullen door de koper worden bijgewerkt.

Gipsplaten worden waar nodig gebruikt als plafond of afkasting om leidingen onzichtbaar te maken in de woning.

4. Binnenschrijnwerk

A. Deuren

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting met 3 scharnieren. Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminium kruk.

Standaard binnendeurbladen kunnen worden geplaatst met een speling van minimum 10mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm, ten nadele van het akoestisch comfort binnen in één woning.

B. Raamtabletten binnenzijde

De raamtabletten worden uitgevoerd in postform geplaatst tussen de dagkanten en lichtjes uitstekend ten opzichte van het verticaal muurvlak. Zij worden voorzien aan de ramen die hun aanzet niet op de afgewerkte vloerpas hebben.

5. Belinrichting / Brievenbussen

Aan elke woning wordt een belinrichting geïnstalleerd. Bij tijdige beslissing kan er optioneel een videofooninstallatie geïnstalleerd worden.

De brievenbussen worden niet voorzien door de promotor/bouwheer en zijn dus te voorzien door de koper van de woning.

6. Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken voorzien voor de woning.

7. Buitenwerken tuinaanleg

Het terrein wordt per twee woningen op één plateau gelegd , het niveauverschil met de geboor wordt opgevangen d.mv. betonnen L-elementen.

Nader te bepalen:

Op de scheiding tussen de woningen is een beukenhaag voorzien.
Waterdoorlatende klinkers zijn voorzien ter hoogte van zijkant van de woning – dit tot op het einde van het terras en het terras zelf.

De kosten voor aanleg van de mogelijke afsluitingen en de groenvoorziening worden gedragen door de verkoper.

IV. TECHNISCHE INSTALLATIES

1. ELEKTRICITEIT

A. Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie gekeurd worden door een door de overheid erkend controle-organisme.

De aansluitings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, telefoon en tv distributie, ..) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. De koper is verplicht vanaf het verlijden van de akte en vanaf dat het technisch mogelijk is zijn teller te openen teneinde alle installaties te kunnen testen.

C. Woning

Elke woning heeft één afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in de berging van de woning. De verdeelborden staan eveneens in de berging. Indien deze boven het toilet geplaatst worden, worden deze afgewerkt met een deur uit plaatmateriaal.

Elk bord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars (300 en 30 mA).

Elke woning is voorzien van fotovoltaïsche zonepanelen cfr. epb verslaggeving van in totaal 2400Wp.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het type Niko kleur wit of gelijkwaardig.

De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen. Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende schakelpunten geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. De kostenverrekening voor dit plaatsingswerk kan variëren naargelang de afwerking van het gebouw vordert.

Volgende lichtpunten, bedieningen en stopcontacten zijn voorzien :

eerste slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 3 stopcontacten
per extra slaapkamer	1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
inkomhal woning	1 lichtpunt, 2 bedieningen
nachthal	1 lichtpunt, 1 bediening
badkamer	1 voeding badkamermeubel met 1 bediening, 1 lichtpunt, 1 bediening, 2 stopcontacten
WC	1 lichtpunt, 1 bediening
berging	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 stopcontact, 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast 1 stopcontact stookketel, 1 stopcontact ventilatie, 1 verdeelbord voor zekeringen, 2 stopcontacten tv / internet
woonkamer	2 lichtpunten, 2 bedieningen, 1 videofooninstallatie, 1 wachtbuis thermostaat, 5 stopcontacten, 1 aansluiting tv, 2 aansluitingen data
keuken	1 lichtpunt, 1 bediening, 1 voeding werkbladverlichting met 1 bediening, 2x2 stopcontacten op tablethoogte, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap (recirculatie), 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
terras	1 lichtarmatuur volgens keuze architect, 1 bediening naast toegangsdeur, 1 buitenstopcontact

2. SANITAIRE INSTALLATIE

Alle aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis of gelijkwaardig. Alle afvoeren worden uitgevoerd in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de waterleverende maatschappij geconcipeerd/gekeurd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren.

De installatie, de aansluiting en het openen van de meters is ten laste van de koper.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging.

Warmwaterbereiding : zie beschrijving centrale verwarming.

De woning wordt voorzien van een buitenkraantje op regenwater.

HANDELSWAARDE: 4.500 euro excl. BTW

Toonzaal / leverancier sanitaire installatie: Desco

3. VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding zal gebeuren d.m.v. een verwarmingsketel op gas.

De algemene opvatting kan omschreven worden als volgt:

Op de door de techniker aangeduide plaats wordt een gasketel geplaatst voor de centrale verwarming en warmwatervoorziening .

In de verschillende woonvertrekken wordt vloerverwarming voorzien.

De volledige unit wordt gestuurd bij middel van een digitale thermostaat.

4. KEUKENINSTALLATIE

HANDELSWAARDE: 7.830euro excl. BTW

Volgende toestellen zijn voorzien:

- vitrokeramische kookplaat + dampkap
- oven
- geïntegreerde koelkast met vriesvak
- spoeltafel
- vaatwas

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien.

De dampkap is van het type recirculatie dampkap met koolstoffilter.

Toonzaal / leverancier keukeninstallatie: Kvik, Boortmeerbeek

5. BRANDDETECTIE EN BRANDBESTRIJDING

De woning wordt voorzien van een autonome rookmelder op elke verdieping.

V. ALGEMEEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de aannemer/promotor echter kan ten allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden. De plannen van de woning welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op een of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

2. Controle op uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende ARCHITECTUUR wordt de controle op de werken uitgevoerd door Architeam bv

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de aannemer/promotor voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de aannemer/promotor 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 door de aannemer/promotor 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 aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan

de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren enz. ..., zijn appartement met standaard keuzes af te werken.

De aannemer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige of betere kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de aannemer/promotor meent dat deze wijzigingen de woning of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

5. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn woning), kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor/architect hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden. Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk & wederzijds akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden. Als de koper zelf werken uitvoert of door derden laat uitvoeren zal hij zelf verantwoordelijk zijn om de verenigbaarheid van zijn materialen & werk met de reeds uitgevoerde werken & geplaatste materialen te bepalen en dus te oordelen of zijn eigen werken samengaan met wat reeds is uitgevoerd door de aannemer/promotor.

Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de aannemer/promotor, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd werd en door de verkoper ondertekend.

Indien de koper opteert voor plaatsing van parket of ander vochtgevoelige vloermaterialen kan de plaatsing hiervan slechts uitgevoerd worden mits het respecteren van de nodige droogtermijnen. Uitvoering voor deze datum ontslaat de aannemer/promotor van zijn verantwoordelijkheid op de goede uitvoering hiervan.

6. Afsluitingen / Bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaats reglement.

De aannemer/promotor wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

7. Opleveringen

Opleveringsprognose

De uiterste datum voor levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de verkoopsovereenkomst wordt vermeld. Naarmate het gebouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Deze blijven echter steeds onderhevig aan weerverlet. Bij verkoop van de huidige woning / appartement of opzeg van de huurwoning doet de eigenaar er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld.

Inspectie

Wanneer de woning gereed is, krijgt de eigenaar een uitnodiging om samen met de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering.

Voorlopige oplevering

Deze wordt gehouden bij bovenvermelde inspectie van de woning, in aanwezigheid van aannemer, architect en promotor. Er wordt zonodig een lijst opgesteld van nog uit te voeren werken. Kleinere opmerkingen die de normale bewoonbaarheid van het woning niet storen, zijn geen reden tot weigering van de oplevering. Na voorlopige oplevering, en betaling van alle facturen, zal de sleuteloverdracht gebeuren.

Definitieve oplevering

Deze vindt plaats één jaar na de voorlopige oplevering. Tijdens dit jaar moeten de opmerkingen die tijdens de voorlopige oplevering werden genoteerd volledig uitgevoerd en opgelost zijn.

8. Diverse

Eenmaal het goed voorlopig opgeleverd dient de eigenaar zich te gedragen als een goede huisvader en kan schade aan het opgeleverde goed die voortvloeit door een gedrag dat niet als dusdanig wordt aanvaard, ertoe leiden dat de schadelijder geen aanspraak kan maken op enige schadevergoeding bij het ontstaan van gebrek.

Instellingen van elektrische en/of andere toestellen (lichtschakelaars, sectionaalpoorten,...) vallen onder verantwoordelijkheid van de eigenaar; de daaruit voortvloeiende klachten kunnen dan ook niet worden aanzien als een gebrek aan het gebouw als dusdanig.

Het is mogelijk dat eenmaal een goed opgeleverd is, de werken aan een ander goed in hetzelfde project blijven doorlopen. De koper dient zich bewust te zijn dat dit enige hinder met zich kan meebrengen en dat hij hiervoor geen aanspraak kan maken op mingenot of schadeloosstelling onder welke vorm dan ook.

In functie van de planning van de algemene aanneming zal door de architect, in samenspraak met de aannemer/promotor een keuze worden gemaakt inzake afwerking van de woningen. Voor dit moment zal de koper de mogelijkheid hebben om een eigen keuze van afwerking in te brengen. Daarna zal hij zich moeten neerleggen bij hetgeen reeds is vastgelegd. Het is aan de koper om zich bij de verkoper te vergewissen van de toestand inzake.

De koper zal zijn goed ten gepaste tijd voldoende ventileren. Hiervoor zijn de ramen voorzien van een kiepstand. Tevens mogen de aangebrachte roosters niet worden afgeplakt omwille van trek, koude, geluid noch de ventilatiebox worden uitgeschakeld.

Dit lastenboek werd opgemaakt op 18/04/2024 en het bevat 20 genummerde pagina's.

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

BTW, registratie -en notariskosten.

De definitieve aansluitingen van water, elektriciteit, telefoon, kabel-TV en riolering

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben. Deze voorwaarden maken onlosmakend deel uit van de koopovereenkomst.

datum :

De koper

De verkoper