

Verkoopslastenboek

Woonproject 'Residentie Clara'

Hoek nieuwstraat / felix Beernaertsplein

Info & verkoop :

logo bouwprojecten

Bracq Bouwprojecten

Website vermelding :

Inhoud:

- 1. Voorwoord***
- 2. Technische Beschrijving***
- 3. Algemene Voorwaarden***

1. Voorwoord

Dit verkoopslastenboek heeft tot doel de kopers van een appartement in de residentie Clara een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de kwaliteit en van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw in zijn omgeving.

1.1 De Ligging

Het project onderwerp van dit lastenboek is gelegen te Wetteren op de hoek van de Nieuwstraat en het Felix Beernaertsplein en bestaat op heden uit een hoekpand, voormalig café Sport met bijhorende frituur, en 2 rijwoningen waarvan in één de voormalige pitta-zaak Aphrodite was gehuisvest. Deze pitta-zaak is op heden terug te vinden op de andere hoek van de Nieuwstraat met het Stationsplein. Wat betreft de frituur die bovenstaand wordt vermeld werd deze uitgebaat door Clara, een gekend persoon binnen Wetteren, aan wie dit project, als homage, zijn naam te danken heeft: Residentie Clara.

De ligging van het project is uitstekend op slechts enkele meters van het station, dicht bij het centrum, goede aansluiting op de invalswegen en gelegen aan een levendig plein waar naast de dagelijkse handelszaken zoals bakker, apotheker, restaurants,... er ook wekelijks markt is op zondag.

1.2 Residentieel karakter

Er werd bijzondere aandacht besteed aan de gevelarchitectuur, zodat deze zich foutloos zal laten integreren in het straatbeeld. Het residentieel complex zal bestaan uit 10 nieuwbouwappartementen en 1 kantoor of winkel, verspreid over een gelijkvloers en 3 verdiepingen. Er is 1 gemeenschappelijk inkom voorzien voor toegang appartementen. Op het gelijkvloers zijn er ook parking plaatsen (staanplaatsen)voorzien en plaats voor fietsen en vuilnisberging. Elk appartement zal beschikken over minimaal 1terras. De ruime terrassen zijn toegankelijk via brede schuiframen, welke veel licht en openheid zullen geven aan de appartementen. Er zijn ook indien gewenst parkings voorzien.

1.3 Duurzaam bouwen is voor de toekomst bouwen

Residentie Clara wil garant staan voor duurzaam bouwen, waarbij rekening gehouden met de woon- en werkkwaliteiten van heden en toekomst. Zo wordt ook rekening gehouden met energievriendelijke oplossingen, in de diverse keuzes van materialen of uitvoeringswijzen.

De appartementen beschikken over een rechtstreekse toegang naar buiten op het terras. De inkompartij zal bestaan uit duurzame materialen, een veiligheidsdeur en beschikken over een geïntegreerd bel- en videofoniesysteem.

De toegang en uitrit voor de parking gebeurt aan de kant van de Nieuwstraat , dit met een brede automatisch opengaande poort.. De lift en trapcirculatie zullen uitgerust worden met de noodzakelijke noodverlichting en brandbeveiligings-installaties

Er werd bijzonder aandacht besteed aan het duurzaam karakter van wonen en bouwen. Een overzicht:

Zowel horizontaal (tussen de verschillende verdiepingen) als verticaal (tussenappartementen onderling en tussen appartementen en gemene delen) wordt bijzonder aandacht besteed aan de akoestiek. Hierbij worden technieken van dubbele muren met spouw, zwevende dekvloeren, e.a. aangewend.

Energie: *'Minder is meer'*

- Elk appartement beschikt over een centrale verwarmingsinstallatie op aardgas.
- Doorgedreven thermische isolatie (isolerend glas).
- De verlichting van de gemene delen wordt geactiveerd met bewegingsdetectoren waardoor het energieverbruik gereduceerd wordt.
- Hernieuwbare energie zal worden voorzien op basis van studie EPB-verslaggever.

Water: *'Terug naar de Bron'*

- Het regenwater wordt maximaal opgevangen in een grote ondergrondse buffertank en hergebruikt voor 1 wc per appartement , 1 dienstkraan in functie van onderhoud in gemeenschappelijke delen.
- Het automatisch bijvullen van regenwater reservoirs is inbegrepen. (lange droge periode)

1.4 Rust en privacy

Er wordt een bijzondere zorg besteed aan het wooncomfort en in het bijzonder aan de veiligheid, rust en de privacy van de bewoners. Alle appartementen zijn voorzien van een veiligheidsinkomdeur met gecodeerd veiligheidscilinder en driepuntsluiting, spionoog. Elke appartement beschikt verder over videofonie met deuropeninginstallatie. We werken niet met raamroosters boven de venster (ivm ventilatie systeem) zodat geluiden en uitlaat gassen geen kans krijgen om jullie rust te verstoren. (er zal een ventilatie systeem type D voorzien worden dit met maximaal recuperatie van de warmte)

1.5 Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering is gebaseerd op het lastenboek, opgemaakt volgend de regels der kunst, door het 'Bestuur', dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de veiligheidscoördinator en de bouwheer.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde labo verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoering methoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de permanente leiding en toezicht van het Bestuur,
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.

2. Technische Beschrijving

Het gebouw wordt opgetrokken in materialen van eerste keuze, vrij van alle gebreken. Dit zal de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen. De werken zullen uitgevoerd worden door gespecialiseerde aannemers welke permanent onder toezicht staan van het 'Bestuur'. Kleur en materialisatie volgens keuze architect.

2.1 Ruwbouw

2.1.1 Funderingen

De funderingen worden uitgevoerd overeenkomstig de plannen, opgemaakt door de Ingenieur stabiliteit. De funderingen worden aangezet op vaste, ongeroerde grond. De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid.

2.1.1 Parking plaatsen

Er zijn bovengrondse parkeerplaatsen voorzien onder een gedeelte van het gebouw. De vloer van de bovengrondse parkeerplaatsen is in polybeton. Er wordt een algemene sectionale poort voorzien op gelijkvloers, iedere koper van een parkingplaats zal een afstandsbediening krijgen. Sleutelcontact aan de poort op basis van sleutel inkom ifv fietsen.

2.1.2 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, Benor gekeurd, volgens het schema en de diameters vermeld op het rioleringsplan, met tussenplaatsing van de nodige toezichtputjes. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke verordeningen.

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon, enz.

2.1.3 Bovengronds metselwerk

1. Alle dragende muren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd volgens de traditionele bouwmethode overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk in traditioneel snelbouwmetselwerk of gewapend beton (indien de stabiliteitsstudie dit voorziet, dikte volgens de plannen van de ingenieur stabiliteit).
2. Het niet-dragend metselwerk wordt uitgevoerd in traditioneel snelbouwmetselwerk,
3. De gevels worden uitgevoerd als spouwmuur, opgebouwd met het buitenspouwblad in gevelparament een luchtspouw met dikte = 3 cm, een spouwisolatie in PIR volgens studie EPB-verslag en het binnenspouwblad in geperforeerde bakstenen of beton.
4. Ter hoogte van het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers en ter hoogte van de terrasdeuren wordt een waterdichte laag aangebracht bestaande uit een DPC-folie of roofing.
5. De scheidingsmuren tussen de appartementen worden opgetrokken in ontdubbelde muren uit geperforeerde baksteen of gewapend beton met geluidsisolatie (dikte = 4 cm 2 x 2 cm partywall)

2.1.4 Gewapend beton

De betonstudie werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit en is conform de voorschriften van NBN 15. De samenstelling van het beton wordt bepaald door de ingenieur stabiliteit.

1. De plafondconstructie wordt uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen. Het type en de uitvoeringswijze worden bepaald door de ingenieur stabiliteit. Door het aanbrengen van een druklaag en bewapening worden de elementen aan elkaar verbonden.

2. De eventuele paalfunderingen, de funderingsplaat, de funderingsbalken, trappen en alle gewelven of vloerplaten worden uitgevoerd in beton. De eventueel opgaande balken, kolommen en wanden worden eveneens in gewapend beton uitgevoerd.

2.1.5 Deur- en raamdorpels

Deur- en raamdorpels gelijkvloers voorzien in blauwe hardsteen, op de verdiepingen zijn de raamdorpels voorzien in aluminium horende bij de ramen.

2.1.6 Platte daken

Op de gewelven of vloerplaten wordt een lichte beton aangebracht op basis van cementchape of schuimbeton voorzien van de nodige helling voor de afvloeit van het hemelwater.

2.1.7 Dakwaterafvoer

Het regenwater wordt afgevoerd in regenpijpen in geberit of wavin die ingewerkt zijn in de spouw. De diameter, inclusief de nodige tapbuizen, draadbolroosters en verbindingstukken met de riolering worden volgens bepaald door en geleverd zoals voorgeschreven door de fabrikant.

2.1.8 Dakranden en muurafdekkappen

De dakranden worden uitgevoerd in zinken kraal te bepalen door architect.

2.1.9 Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in keramische tegels, kleur volgens keuze architect.

2.1.10 Pleisterwerken

De wanden worden uitgevoerd in een éénlaagse pleisterlaag, die glad wordt afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan deurkozijnen. Behangklare en loodrechte afwerking wordt gegarandeerd. De horizontale plafonds worden afgewerkt. Het bijwerken van verdere niveauverschillen en schildersklaar maken van de wanden en plafonds valt onder het lot schilderwerken.

2.2 Schrijnwerk en glaswerk

2.2.1 Buitenschrijnwerk

Ramen, inkomdeuren en schuifdeuren zijn vervaardigd in thermisch onderbroken raamprofielen in pvc in een kleur, te bepalen door de bouwheer, in overleg met de architect. Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen. Alle ramen worden voorzien van dubbele beglazing. ($U=1,00W/mK$). De ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd. De opvoeging tussen het buitenparament en de ramen wordt uitgevoerd met een plasto-elastische voegopvulling.

2.2.2 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd met een MDF-omlijsting en tubespaanvulling klaar om te schilderen. De appartement inkomdeuren zijn vlakke effen branddeuren van het veilige type (3 horizontale pinnen) en hebben een brandweerstand van een ½ uur volgens de richtlijnen van de brandweer. Alle deuren worden voorzien van inox kruk.

De inkomdeur is voorzien van een spionoog en vaneen trekknop in inox aan de buitenkant.

De handelswaarde geleverd en geplaatst is voorzien op 240 € excl BTW, indien een andere deur gewenst is dit een meerprijs.

2.2.3 Balustrades, borstweringen en zichtschermen

De balustrades aan de terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in ALU of behandeld staal gelakt met hetzelfde kleur als de ramen.

2.2.4 Trappen

De trappen en bordessen zijn in beton met een afwerkingstrede in composiet of natuursteen. De keuze wordt bepaald door architect en bouwheer.

2.2.5 Meubilair

Het meubilair aangeduid op de plannen is louter ten titel van inlichting en is niet inbegrepen.

2.3 Elektrische installatie

De volledige installatie zal uitgevoerd worden overeenkomstig de bepalingen van de stroomleverende maatschappijen en de berekeningen van de ingenieur speciale technieken elektriciteit conform AREI.

2.3.1 Privatieven- appartementen

De schakelaars en stopcontacten zijn van het merk Niko, witte kleur.
Volgende elektrische installaties zijn voorzien appartementen (1-, 2-slaapkamers)

Living:

Inbouwschakeling enkel polig 1 st
Inbouwschakeling kruis 3p 1 st
Lichtpunt 220 V 2 st
Inbouwstopcontactaarding/veiligheid 6 st
Inbouwstopcontact TV/R 1 st
Inbouwstopcontact 2 x Tel/data RJ45 UTPXCat5 1 st
Voeding thermostaat centrale verwarming 1 st

Keuken :

Inbouwschakeling wissel 1 st
Inbouwschakeling enkelpolig werkblad 1 st
Lichtpunt 220 V 2 st
Inb.stopk.werkblad aarding/veiligheid 3st
Inb. stopk. Frigo, dampkap, vaatwas, oven aarding/veiligheid 1 st
Inb. aftakdoos kookzonemonofasig 3G6 1 st

Berging:

Inbouwschakeling enkelpolig 1 st
Lichtpunt 220 V 1 st
Inb. stopk. Wasmachine, droogkast aarding/veiligheid 1 st
Voeding centrale verwarming monofazig 1 st
Opbouwstopk. Aarding/veiligheid telenet/internet 2 st

Badkamer:

Inbouwschakeling dubbelpolig centraal 1 st
Voeding kastverlichting 1 st
Lichtpunt 220 V 1 st

WC :

Inbouwschakeling enkelpolig 1 st
Lichtpunt 220 V

Inkom :

Inbouwschakeling enkelpolig 1 st
Lichtpunt 220 V 1 st

Slaapkamer 1:

Inbouwschakeling enkelpolig 1 st
Lichtpunt 220V 1 st

Inbouwstopk. Aarding/veiligheid 4 st
Inbouwstopk. 2 x Tel/data RJ45Cat5 1 st
Inbouwstopk. TV/R 1 st

Slaapkamer 2:

Inbouwschakeling enkelpolig 1 st
Lichtpunt 220V 1 st
Inbouwstopk. Aarding veiligheid 3 st
Inbouwstopk. TV/R 1 st

Terras

Inbouwschakeling dubbelpolig 1 st
Lichtpunt 220 V

Diversen

Belinstallatie – beldrukknop 1 st
Tellerkast meetmodule 1 st

Garage

de verlichting op gelijkvloers garage aan de parkeerplaatsen werkt met bewegingsdedectoren.

2.3.2 Gemene delen

Volgende elektrische installaties zijn voorzien:

- Lichtpunten, verlichte drukknoppen en armaturen (met bewegingsdedectoren) in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen en in de kelder.
- Voorzieningen voor de liftinstallatie.
- Veiligheidsverlichting.
- Buitenverlichting.
- Voorzieningen voor de branddetectie.
- Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomhal van het gebouw. Ieder appartement beschikt over een deurknop voor het bedienen van het elektrisch deurslot.
- Tellerkast volgens stroom leverende maatschappij.
- Verdeeldoos telefonie en telenet in inkomhal gelijkvloers.
- De schakelaars en stopcontacten in de gemene delen zijn tevens van het merk Niko, witte kleur.

Tuinen

Geen tuinen aanwezig

2.4 Sanitaire installatie

2.4.1 Leidingen

- Koud water vanaf de waterteller in de gemeenschappelijke tellerruimte naar het toilet, badkamer, douchecel, spoelbak in keuken.
- Warm water vanaf boiler en/of gaswandketel tot in de badkamer, douchecel en keuken.
- Alle toevoerbuizen zijn van hoogwaardige kunststof of gelijkwaardig.
- Zijn inbegrepen: het kappen en toedichten van de gleuven en openingen voor de leidingen en alles wordt verzorgd met diamantboringen.
- Alle afvoerbuizen zijn in polypropyleen.
- Aan- en afvoer voor een wasmachine is voorzien in de berging.
- Droogkasten dienen van het 'condenserende type' te zijn

2.4.2 Sanitair

- De aansluiting (koud water) geschiedt met een hoofdteller en subtelers per appartement. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper. Door middel van een stijgleiding, vertrekkende van deze koudwaterteller, wordt de voeding van elk appartement verzekerd. Het watertracé wordt uitgevoerd in kunststofbuizen van voldoende diameter.
- De warmwatervoorziening geschiedt d.m.v. een individuele condensatie wandketel, die zowel instaat voor de verwarming als voor de voorziening van warm water. (17 liter / min Delta T 20 k)
- De toestellen voorzien op de plannen zijn standaard in witte acryl en/of wit porselein.
- Bedrag keuze minder dan basis bedrag = geen minprijs !
- Aankoopwaarde van de sanitaire toestellen:

App : 1,2,3,4,5,6,7,8,9 basis bedrag naar keuze 3000 € excl btw / appartement (hang wc ,handwasbakje ,bad , enkel meubel met hun toebehoren)

App 10 : 7000 € excl btw (hang wc , handwasbakje , bad , enkel meubel , douche , enkel meubel met hun toebehoren.

Alle basis bedragen van sanitaire toestellen bestaan uit zeer kwalitatieve materialen met volgende merken : geberit , keramag , ideal standard , hansa , villeroy & boch , sleurs. Uiteraard mag je voor het basis bedrag zelf een pakket aan sanitaire toestellen / merken kiezen.

2.4.3 Kokers

De kokers worden gedimensioneerd in functie van de ventilatiebuizen, de gecombineerde lucht-toevoeren, de verbrandingsgasafvoer van de CV-installatie en de andere nutsvoorzieningen. Beperkte uitbreidingen van deze kokers ifv technische uitvoerbaarheid technieken zijn toegelaten.

2.5 Centrale Verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd op aardgas met een individuele condensatie gaswandketel met doorstroom warmwatervoorziening.

De centrale verwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend, met concentrische rookgasafvoer schouwen .De verwarmingsketel zal voorzien worden in de berging van elk appartement. De

verwarmingssketel staat in voor de verwarming van de vloerverwarming (inkom ,wc , zitruimte, eetplaats ,keuken, badkamer , slaapkamers. De badkamer heeft een extra bijverwarming wanneer nodig.

Sturing met dag- en nachtthermostaat geplaatst in de woonkamer.

Sturing slaapkamers met afzonderlijke aan/uit thermostaat.

Gewaarborgde temperatuur te leveren bij een buitentemperatuur van - 10°C van:

Living 22 ° C (vloerverwarming)

Zitruimte / eetplaats

Keuken 22 ° C

Slaapkamers 20 ° C

Badkamer 24 ° C

Hall 16 ° C

Wc / inkom 16°

Berging is geen verwarming voorzien.

2.6 Ventilatie

De nieuwe regelgeving vereist dat de appartementen voldoende verlucht worden. We kiezen uit energetisch standpunt voor vraag gestuurde ventilatie type D ! (maximaal warmterecuperatie)

Rooster zijn vlakke design roosters.

2.7 Vloer- en wandafwerking

Het gamma van de vloer- en wandbekleding wordt bepaald door de bouwheer en voorgesteld door de bouwheer aan te duiden, handelaar. De vloer- en wandbekleding wordt geplaatst in overeenstemming met de individueel besproken kleurkeuze. Alle natte ruimtes (wc, badkamer, berging, en keuken) heb ik momenteel in keramische tegel voorzien. Alle andere (inkom, nachthal, slaapkamers en leefruimte (zit/eet) in parket met toplaag van 2mm.

2.7.1 Vloerisolatie

De vloeren worden uitgewerkt volgens het principe van "zwevende vloeren" waardoor contactgeluiden worden vermeden. Op deze isolatie komt dan de gladde afwerkingschape.

2.7.2 Chape

Het betreft een gewapende cementchape, die uitgevoerd wordt met een gemiddelde dikte van 6 cm. Het bovenvlak is volkomen effen en vlak, volgens de geldende normen.

2.7.3 Vloertegels en plinten

De vloertegels van de appartementen worden gelijmd op de chape. Het betreft volkeramische vloertegels, niet-gerectificeerd en recht oprecht geplaatst volgens de geldende normen. Er kan gekozen worden uit een uitgebreid gamma,

De vloertegels met bijpassende plinten worden voorzien in: living, inkom, keuken, toilet, badkamer en bergingen van het appartement.:

- De particuliere handelswaarden bedragen voor vloeren bedragen: 30 euro/m² excl. Btw
- Bijhorende plinten : 10 euro /lm excl. btw

De vloeren van de gemene inkomhal en de gemene delen op de verdiepingen worden afgewerkt in een vol keramische tegel met bijhorende plinten (de bouwheer kan op advies van de architect de afwerking vervangen door een gelijkwaardige vloerafwerking).

2.7.4 Wandbekleding

De wandtegels worden gelijmd op de gips- of bepleisterde muren. Als wandtegel wordt uit dezelfde reeks als de vloertegel gekozen, niet gerectificeerd en recht op recht geplaatst, volgens de geldende normen. Er kan gekozen worden uit een uitgebreid gamma.

De wandtegels worden voorzien in de douches op volle hoogte, in de badkamer boven het bad tot op een hoogte van 200 cm.

De particuliere handelswaarde bedraagt:

- Wandtegels: 30 euro/m² excl btw

2.7.5 Laminaat

Als vloerbekleding in de slaapkamers is een laminaatvloer voorzien met bijhorende plinten. Er is een laminaat voorzien van 30 euro / m² excl BTW.

2.7.6 Venstertabletten en deurdorpels

Venstertabletten in blauwe hardsteen, dikte 2 cm. Aluminium profielen zijn voorzien bij overgang van verschillende vloerbekleding.

2.9 Vast meubilair

In elk appartement is een volledig ingerichte keuken voorzien volgens onderstaande beschrijving. Het meubilair aangeduid op de plannen is informatief en is dan ook niet inbegrepen.

2.9.1 Keukeninrichting

Er is een keukeninrichting voorzien ter waarde van:

app 1,2,3,4,5,6,8,9: 8.000 excl btw

app 7 : 6.000 excl btw

app 10: 10.000 excl btw

Deze keuken wordt ingedeeld volgens de plannen.

2.10 Liftinstallatie

De lift is uitgerust voor minimaal 5 personen. De lift gaat van het niveau 0 tem verdieping 4. De lift is voorzien van alarm -en telefooninstallatie en voldoet aan de Europese Richtlijnen.

2.11 Inkomhal

De inkomhal is volledig afgewerkt en voorzien van:

- Een videofonie aan de inkomdeur
- Vloerbekleding in tegels met bijhorende plinten
- Ingewerkte kamerbrede vloermat
- Gesloten deur met elektrisch slot ter afsluiting van de inkomhal.

2.12 Brandbeveiliging

De gebouwen worden opgericht overeenkomstig de wettelijke bepalingen en/of de gemeentelijke verordening, in voege op datum van de toekenning van de bouwvergunning, om te voldoen aan de eisen betreffende brandbeveiliging.

2.13 Schilderwerken

Er zijn geen schilderwerken, noch behangwerken voorzien in de privatieve delen. In de gemene delen worden inkomhallen en trapkokers volledig afgewerkt en geschilderd opgeleverd.

2.14 Oplevering

Appartementen en gemene delen worden bezemschoon opgeleverd met inbegrip van verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

2.15 Signalisatie

Alle vereiste pictogrammen in alle gemeenschappelijke delen, aanduidingen niveau in de liftsassen en traphallen, aanduiding vluchtwegen en uitgangen, aanduiden brandbestrijdingsmiddelen, blusapparaten, huisnummers op gelijkvloers, appartement nummers, benaming van het complex, benaming gemeenschappelijke lokalen, nummering bergingen, parkeerplaatsen, zullen door de zorgen van de syndicus worden aangebracht en onderhouden.

De mede-eigenaars zullen ertoe gehouden zijn de kosten die eruit voortvloeien te dragen, en dit in verhouding tot de aandelen die zij in de gemeenschappelijke delen bezitten, omdat de veiligheid de gehele gemeenschap aangaat.

2.16 Nutsvoorzieningen

De projectontwikkelaar organiseert op kosten van de koper de aansluiting van gas, elektriciteit, water en de aansluiting op het rioolnet. Alle abonnementsaanvragen zullen gebeuren door de kopers, in samenspraak met de projectontwikkelaar.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV-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 voldoen, op voorlegging van een factuur. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/ overheden worden uitgevoerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoeringen van de aansluitingen.

2.17 Afwerking handelsruimte gelijkvloers

De handelsruimte gelijkvloers zal worden afgeleverd "casco"; dit wil zeggen :

- winddichte ruwbouw
- geen binnenwanden (ook niet deze die eventueel op plan zijn getekend)
- 1 afvoer voor vuil water
- 1 afvoer voor wc
- Voor de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening wordt een verbindingsleiding voorzien tussen de handelsruimten en de meterlokalen.
- tevens niet voorzien : pleisterwerken, vloerafwerkingen, binnen afwerkingen, de aansluitingen van de nutsvoorzieningen.

De koper van de handelsruimte dient op de vloerplaat in de volledige handelsruimte de nodige thermische isolatie te voorzien om te voldoen aan de vereiste U-waarde volgens de EPB-wetgeving. De juiste uitvoeringsmethode zal aan de koper worden overgemaakt, na het bepalen van de vloeropbouw en de vloerafwerkingen in de handelsruimte.

3. Algemene Voorwaarden

3.1 Algemene bepalingen

De plannen zijn gemaakt door de architect en worden gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer.

De bouwheer zal, en dit niet later dan op het ogenblik van de authentieke akte, een waarborg stellen voor zover dit wettelijk vereist wordt.

De prijs is vast en er wordt geen prijssherzieningsformule toegepast.

De betaling van de werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de verkoopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

De kosten, aangegeven in de verkoopovereenkomst, zijn ten laste van de koper en worden aangerekend als aangegeven in de verkoopovereenkomst.

De keuring van de producten valt ten laste van de bouwheer. De kopers van de particulieren kunnen hun op- of aanmerkingen enkel bij een ter post aangetekend schrijven ter kennis brengen aan de bouwheer. Na ontvangst zal de bouwheer de opmerkingen van de koper onderzoeken en de nodige of gewenste maatregelen treffen in samenspraak met het bestuur. De koper wordt door de bouwheer op de hoogte gebracht van het gevolg dat er aan gegeven wordt.

De reglementering van het ARAB (Algemeen Arbeidsreglement), de codex welzijn en de richtlijn T.M.B. zijn van toepassing. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onderbegeleiding de werf bezichtigen. Het aantal bezoeken wordt beperkt tot 1 bezoek per maand.

Om de goede realisatie en de kwaliteit van de overeenkomst en de constructies te garanderen worden volgende verzekeringen afgesloten:

- Borgstelling voor zover vereist volgens de vigerende wetgeving
- All-risk verzekering (waarborg tijdens de uitvoering van de werken voor alle partijen betrokken in het bouwproces)
- Brand, storm en waterschade verzekering (waarborg tijdens het bouwproces)

De koper van de particulier kan het bewijs van ABR-verzekering met brandverzekering opvragen bij de ondertekening van de authentieke akte.

De aansluitingskosten van water, tv-distributie, gas en elektriciteit zijn ten laste van de koper, evenals alle gemeentelijke, provincie en Vlaams Gewest taksen op de bouwwerken, het aandeel in de kosten basisakte en alle kosten betreffende rechten en erelonen van de notariële akte en de BTW.

De kosten voor de aansluiting van de riolering en het herstel van het voetpad zijn een last van de aanneming en ten laste van de bouwheer. (Herstellen voetpad zal gemeente ten laste nemen)

De voorlopige oplevering of de inbezitneming van een particulier zal als aanvaarding gelden of zal eraan verbonden zijn.

3.2 Uitvoeringsvoorwaarden

Het particulier moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht particulier voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke, van kracht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend. De termijn zal eveneens verlengd worden met minimum veertien dagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privé-gedeelte.

Tenslotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz ...) worden opgetekend in het register van de

werf en worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privaatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag en gelijk aan de normale huurwaarde. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de bouwheer.

De voorlopige oplevering stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

3.3 Plannen en materialen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopcontracten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, gecontroleerd en goedgekeurd door het bestuur, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één/twintigste zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vergoeding of een supplement te eisen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen in voorgaande beschrijving gestipuleerd werd.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. Zij worden ter kennis gebracht aan de koper.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkoopslastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen inleveringen, enzovoort) of om reden van afwezigheid, falings of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

Ook deze veranderingen worden ter kennis gebracht aan de koper op de wijze als hierboven gesteld.

3.4 Wijzigingen

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. Hij mag slechts wijzigingen vragen voor de privé-gedeelten die hij koopt.

De materiaalkeuze –merk, type en afmeting van de afwerking - gebeurt door de bouwheer in samenspraak met de architect en interieurarchitect. De koper kan binnen het vooropgestelde gamma in de toonzaal van de uitvoerder of leverancier zelf bepalen welke afwerking hij wenst. Dit dient te gebeuren ten laatste 2 maanden voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken. Dit worden keuzemogelijkheden genoemd.

Ingeval de koper wenst af te wijken van deze keuzes, of een extra optie neemt, dan worden deze aangeduid als wijzigingen.

Alle wijzigingen – met inbegrip van de kostprijs - dienen schriftelijk worden overeengekomen ten laatste 3 maanden na de ondertekening van de notariële akte of 3 maanden voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de appartementen, op aanvraag van de kopers, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen, zal aan de aannemer of de leverancier die het werk onder zijn bevoegdheid heeft of voor levering van het materiaal gecontracteerd werd, schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs of in regie.

De wijzigingen, bijbestellingen of supplementen zijn contant betaalbaar bij het plaatsen van de bestelling.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing, meer snijverlies bij grotere formaten,

De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een wijziging van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van het appartement beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs van de wijzigingen zal desnoods verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Indien de koper beslist bepaalde werken niet uit te laten voeren dan recupereert hij slechts 70% van de waarde van de niet-uitgevoerde werken.

Alle werken die de koper wil uitvoeren of door derden zelf aangesteld laat uitvoeren, kunnen slechts gebeuren ná de voorlopige oplevering en na betaling van de totale koopsom.

Deze werken dienen ten laatste beëindigd te zijn binnen een termijn van 3 maanden na de datum vermeld op het proces verbaal van voorlopige oplevering.

3.5 Betalingen

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de bouwheer kunnen gebeuren acht dagen vóór de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de bouwheer alle andere

rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de verkoop en de stopzetting van de werken aan het privaatief.

Elk eisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervalddag vereffend is, zal van rechtswege en zondervoorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitairevergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen na factuurdatum, behoudt de bouwheer zich het recht voor de werken te doen stilleggen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn. De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De nadelige gevolgen van het stilleggen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Alle betalingen aan de verkoper moeten gebeuren in geldige speciën met wettelijke koers in België, of door storting op zijn bankrekening; in het laatste geval zal het ontvangstbewijs van de bank gelden als kwitantie.

Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij solidair en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten alle titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige afbetaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de bouwheer.

3.6 Hypothekeren – vervreemding

Behoudens andersluidende overeenkomst zal de schuldig gebleven koopsom gewaarborgd zijn door de ambtshalve inschrijving.

Ingeval van ontslag van inschrijving behoudt de bouwheer het recht om steeds de conventionele inschrijving te vorderen. De kosten van de inschrijving en latere doorhaling zijn in ieder geval ten laste van de koper.

De koper mag zijn eigendom niet vervreemden of bezwaren met hypotheek voor volledige betaling behoudens schriftelijk akkoord van de bouwheer.

Wenst de koper zijn eigendom in pand te geven als waarborg voor een lening ter betaling van de koopsom van zijn eigendom, dan dient het product van deze lening rechtstreeks uitbetaald te worden aan de bouwheer en de geldschieter dient zich te verplichten tot deze rechtstreekse betaling. De aanvraag daartoe moet het bedrag van de lening en de tijdstippen van de uitbetaling vermelden.

Deze bepalingen zijn essentieel en sine qua non voor onderhavige verkoping. Niet eerbiediging er van machtigt de bouwheer de koopvernietiging te vragen.

3.7 Oplevering

3.7.1 Voorlopige oplevering

Wanneer de privaatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering zelfs wanneer nog kleine onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Het in bezit nemen, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat. Worden als dusdanig aanzien : het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnen schilderwerken.

Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden, is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de bouwheer, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaat.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de bouwheer zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de bouwheer werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De bouwheer zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privaat als de gemeenschappelijke delen.

3.7.2 Definitieve oplevering

De koper zal ten laatste in de loop van de 11 de maand na de voorlopige oplevering van het privaat gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de bouwheer in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn.

De bouwheer dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken.

Indiende bouwheer nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld akkoord te zijn.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld het appartement zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds nu volmacht aan de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen dit zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering.

3.9 Controle van de werken

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, ingeval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

Deze toegang is beperkt tot één plaatsbezoek per maand.

3.10 Erelonen architect

De erelonen van de architect van het gebouw zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Deze erelonen behelzen de verplichtingen overeengekomen tussen de architect en de bouwheer.

De koper zal zelf instaan voor betaling van de erelonen van de architect door hem gelast met inrichtingswerken of met wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen.

3.11 Inbezitneming

De koper mag de gekochte goederen niet in bezit nemen, noch geheel, noch gedeeltelijk of er enig gebruik van maken vooraleer de volledige koopprijs is betaald.

De bouwheer is er niet toe gehouden het appartement en/of de garage te leveren en de sleutels te overhandigen vooraleer de koper de prijs betaald heeft, overeenkomstig de betalingschaal.

Elk uitstel, veroorzaakt door niet betalen van de prijs, is uitsluitend ten laste van de koper.

3.12 Ontbinding van de verkoop bij wanbetaling vanwege de koper

Ingeval de koper de verschuldigde bedragen overeenkomstig de betalingschaal niet tijdig betaalt, zal de bouwheer, onverminderd het recht om de werken aan het privaatief stil te leggen, de koper per aangetekend schrijven aanmanen de schuld binnen de dertig dagen aan te zuiveren.

Blijft de koper hierna verder in gebreke, dan heeft de bouwheer de keuze om ofwel langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen te vorderen ofwel om op eenvoudige vaststelling van de contractuele wanprestatie in hoofde van de koper, de ontbinding van de verkoop in rechte te vorderen.

De koper zal aan de bouwheer uit hoofde van de ontbinding van rechtswege, alle kosten o.a. van de te verlijden authentieke akte, registratierechten, ... , alsook een schadevergoeding van vijftien ten honderd(15%) van de overeengekomen totale prijs, verschuldigd zijn.

Bij het verlijden van de authentieke akte van ontbinding, zal de bouwheer aan de koper de reeds betaalde sommen terugbetalen onder aftrek van alle kosten van de ontbinding en de hierboven gemelde schadevergoeding.

3.13 Volmacht

De kopers geven onherroepelijk volmacht aan de bouwheer om namens hen de statuten van het gebouw te wijzigen of te verbeteren, en te dien einde alle akten te ondertekenen, voor zover deze wijzigingen of verbeteringen geen betrekking hebben op hun privaatief.