

VERKOOPLASTENBOEK
LAAKDAL
18 EIGENTIJDSE WONINGEN
Maximaal E 30

Architect: BENEENS - HEYNEN ARCHITECTEN
Hasseltsesteenweg 8 bus 1
3540 HERK-DE-STAD
Tel: 013/55.31.56

Bouwpromotor: MAC PROJECTONTWIKKELING NV
Refugiestraat 23-25
3290 DIEST

Bouwplaats: LAAKDAL - tussen HEIKANTSTRAAT EN KLAPROZENSTRAAT



Zijn louter voorbeeldplannen, het uiteindelijke resultaat kan afwijkend zijn

INFO@STEFPROOST.BE - WWW.STEFPROOST.BE



ANTWERPEN

BOURLASTRAAT 1A
03 226 20 40



GEEL

FEHRENBACHSTRAAT 53
014 59 10 20



GROBBENDONK

ASTRIDPLEIN 12
014 51 95 00



HOVE

KAPELSTRAAT 70
03 455 75 55



WESTERLO

OLENSEWEG 375
014 26 78 78

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Ruwbouwwerken	5
1.1. Ondergrondse ruwbouwwerken	5
1.1.1. Grond- en funderingswerken	5
1.1.2. Riolering	5
1.2. Bovengrondse ruwbouwwerken	5
1.2.1. Gewapend beton - staal	5
1.2.2. Binnenmuren	5
1.2.3. Gevels	6
1.2.4. Rook- en verluchtungskanalen	6
1.2.5. Dakwerken	6
1.2.6. Buitenschrijnwerk	6
2. Afwerking	7
2.1. Beploistering	7
2.2. Vloeruitvulling	7
2.3. Vloer- en wandbekleding	7
2.3.1. Vloertegels	7
2.3.2. Wandtegels	7
2.3.3. Laminaat	8
2.4. Raamtabletten	8
2.5. Binnenschrijnwerkerij	8
2.5.1. Binnendeuren	8
2.5.2. Tuinaanleg	9
3. Technische Installaties	9
3.1. Elektriciteit	9
3.1.1. Algemeen	9
3.1.2. Woningen	9
3.1.3 Foto-voltaïsche panelen	10
3.2. Sanitaire installatie	11
3.2.1. Algemeen	11
3.3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie	11
3.4. Keukeninstallatie	12
4. Algemeen	12
4.1. Plannen	12
4.2. Erelonen	13
4.3. Droogstoken	14
4.4. Materialen en handelswaarden	15
4.5. Wijzigingen door de koper	15

4.6.	Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats _____	16
4.7.	Termijnen / Weerverletdagen _____	16
4.8.	Winstderving _____	17
4.9.	Krimp- en zettingsbarsten _____	17
4.10.	10-jarige aansprakelijkheid _____	18
4.11.	Tegenstrijdigheden _____	18
4.12.	Subleveranciers van de aannemer _____	18
4.13.	Verplichtingen van de aannemer tijdens de waarborgtermijn_____	18

Inleiding

Verkaveling Heikant voorziet 18 woningen die worden opgericht in een hedendaagse, tijdloze architectuur met toepassing van duurzame materialen. De subtiele verwerking van verlijmde gevelsteen in combinatie met de vernieuwde toepassing van buitenschrijnwerk, resulteert in een beeldbepalend, maar beheerst architectuurproject. De weldoordachte, gevarieerde organisatie en indeling van de grondplannen, de uitgekende inplanting en inrichting van de omgevingsaanleg dragen bij tot een aantrekkelijke, kindvriendelijke plek om te wonen.

Er wordt gestreefd naar een laag energie label, meer bepaald wordt maximaal de BEN-norm (<E30) gehaald, met toepassing van hernieuwbare energiebronnen (o.a. **fotovoltaïsche zonnepanelen**). Hierdoor krijgt de koper een **korting op het KI van 50%** over een periode van 5 jaren! Door de toepassing van balansventilatie met warmterecuperatie, worden tevens raamroosters vermeden, wat een optimaal geluidscmfort garandeert inzake akoestische scheiding ten aanzien van de buitenomgeving.

1. Ruwbouwwerken

1.1. Ondergrondse ruwbouwwerken

1.1.1. Grond- en funderingswerken

De grondwerken worden volgens de noodwendige afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanduiding van de fundering op de plannen van de architect zijn louter hypothetisch en wordt definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit dewelke zich steunt op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen op het gebouw te vermeerderen met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. De aardingslus is voorzien volgens de wettelijke norm onder de fundering.

1.1.2. Riolering

De diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de bouwtechnische normen en de voorschriften van de architect / ingenieur technieken.

Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect.

Voor de afvoer van het regenwater, de zeephoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke verordeningen.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelinginstallatie,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap van eigenaars zijn.

1.2. Bovengrondse ruwbouwwerken

1.2.1. Gewapend beton - staal

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers en kolommen gebeurt overeenkomstig de wettelijke voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsingenieur.

1.2.2. Binnenmuren

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in beton, dragend metselwerk in snelbouw of gelijkwaardig.

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in snelbouw, gipsblokken of gelijkwaardig en kunnen in zekere mate door de koper vrij ingeplant worden voor zover de werfplanning, de algemene functionaliteit en de technische uitvoerbaarheid dit nog toelaat.

1.2.3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn gekozen om een harmonieus geheel te vormen. In hoofdzaak wordt er gevelmetselwerk toegepast, en dit in combinatie met betonnen gevelpanelen, esthetisch plaatmateriaal en/of houten beplanking, volgens aanduiding op de gevelplannen

De gevelisolatie zal que dikte en type voorzien worden volgens de berekeningen van de EPB-coördinator zodat de eisen van de EPB-normgeving minimaal worden gerealiseerd.

1.2.4. Rook- en verluchtingskanalen

Er wordt een ventilatiesysteem D toegepast: een gecontroleerd systeem d.m.v. balansventilatie met de voorziening van een warmterecuperatie, door de koude buitenlucht tijdens de wintermaanden te laten kruisen met de warme lucht die afgevoerd wordt. (Zo wordt de meerkost van het energieverbruik gecompenseerd met de extra warmtewinning). Bovendien worden raamroosters vermeden, wat een optimaal geluidscmfort garandeert inzake akoestische scheiding ten aanzien van de buitenomgeving.

1.2.5. Dakwerken

1.2.5.1. Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een bitumineuze of EPDM-dakbedekking wordt aangebracht.

1.2.5.2. Dakafvoeren

Regenwaterafvoer voor daken en terrassen zal uitgevoerd worden zoals vermeld op plan architect in zink, PVC of gelijkwaardig.

1.2.6. Buitenschrijnwerk

Het geheel v/d werken wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken PVC profielen. De kleurkeuze zal worden bepaald door de architect. Teneinde een perfecte dichting te garanderen worden de ramen geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit.

De voordeur van de woning is een deur in PVC van hetzelfde merk en type zoals het andere PVC schrijnwerk.

1.2.6.1. Beglazing

Er wordt gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing, warmtedoorgangscoefficiënt kleiner dan of gelijk aan $1,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$.

2. Afwerking

2.1. Bepleistering

De plafonds en de binnenmuren van de woning worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of afgefilmd in geval van gipsblokken.

De bepleistering wordt vlak en behangklaar afgewerkt. Dit wil zeggen “klaar voor de schilder”: de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen. De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, gipskarton, ...).

Deze scheurvorming kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk, etc. kunnen nooit ten laste worden gelegd van de aannemer.

2.2. Vloeruitvulling

Er zal een cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (=12 mm). De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de koper, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technische gesproken voldoende blijft.

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

2.3. Vloer- en wandbekleding

2.3.1. Vloertegels

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst. Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

Keramische vloeren zijn voorzien in alle kamers, met uitzondering van de slaapkamer(s) waar een laminaat is voorzien. Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet. Plinten voorzien in alle kamers met uitzondering van de slaapkamers, waar plinten in hout zijn voorzien.

Indien voor vloertegels een formaat kleiner dan 30/30 of groter dan 45/45 wordt gekozen kunnen meerwerken aangerekend worden voor de plaatsing.

Voorziene budgetten:

Keramische vloertegels: € 30 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten: € 10 / lm handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

2.3.2. Wandtegels

In de badkamer wordt faïence voorzien tot op een hoogte van ongeveer 1,5 meter, eindigend op een volle tegel rondom het bad en tot volle hoogte in de douche

Voorziene budgetten:

Keramische wandtegels: € 25 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

2.3.3. Laminaat

Laminaat is voorzien in alle slaapkamers. Laminaatplinten worden voorzien in alle slaapkamers, volgens keuze van de promotor.

Voorziene budgetten:

Laminaat: € 15 / m² handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

Plinten in laminaat: € 3 / Lm handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

De uiteindelijke opleveringsdatum bij keuze van laminaat of parket of gietvloer is sterk afhankelijk van een aantal factoren zoals de dikte van de onderliggende chapes, de vochtigheid van het klimaat buiten (seizoen, weersomstandigheden, wind, ...), het klimaat in het gebouw (vochtigheidsgraad, temperatuur en ventilatie) die op zijn beurt sterk afhankelijk is van de al dan niet in gebruik zijnde verwarming in de woning. Bij de keuze van laminaat, parket of gietvloer is de uiteindelijke opleveringsdatum dan ook enkel vast te leggen na het vaststellen van een aanvaardbare vochtigheidsgraad van de chape.

2.4. Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in natuursteen, geplaatst tussen de dagkanten. Deze worden voorzien aan de ramen die niet tot aan de afgewerkte vloerpas komen.

2.5. Binnenschrijnwerkerij

2.5.1. Binnendeuren

De binnendeuren zijn standaard schilderdeuren met tubespaanvulling, voorzien van een standaard beslag en worden opgehangen aan een houten deuromlijsting in MDF met 3 scharnieren.

Ze zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel en een standaard aluminiumkruk met een handelswaarde van € 15 (particuliere verkoopprijs, excl. btw)

De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeurkeuze te maken, uiteraard, na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

2.5.2. Tuinaanleg

De tuin wordt afgewerkt volgens het tuinplan van de architect.

De toegangspaden tussen openbaar terrein en inkomhal worden uitgevoerd in klinkers.

Tuinen worden aangelegd door de promotor en dienen te worden onderhouden door de bewoner die het genot heeft van de tuin. De tuin zal als volgt worden afgewerkt:

- draadafsluiting van 1,20 m hoogte met klimopbegroeiing
- grasinzaaiing

3. Technische Installaties

3.1. Elektriciteit

3.1.1. Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elk appartement wordt een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien en geplaatst in de daarvoor voorziene kelderruimtes. De aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

3.1.2. Woningen

De volledige installatie (schakelaars, stopcontacten, ...) wordt voorzien met witte afdekplaatjes, type Nico Original of gelijkwaardig.

Een eventuele andere keuze is, mits goedkeuring meerwerkofferte en de mogelijkheid van uitvoering, steeds mogelijk.

Bij een eventuele keuze van inbouwspots (niet voorzien) dient opgemerkt dat dit steeds zal gepaard gaan met de plaatsing van valse plafonds (niet voorzien), aangezien de akoestische norm (NBN S01-400-1) niet langer toelaat inbouwspots in de betonplaat te plaatsen.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende **standaarduitrusting:**

INKOMHAL en/of NACHTHAL

- 1 lichtpunt bediend met 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact

TOILET

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar

WOONKAMER

- 2 lichtpunten bediend met 2 schakelaars
- 6 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting telefoon
- 1 aansluiting kabeldistributie
- 1 videofooninstallatie
- 1 belinstallatie
- 1 leiding voor thermostaat
- 1 data-aansluiting

KEUKEN

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding werkbladverlichting met schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor dampkap
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor koelkast
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor kookplaat
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor oven/microgolfoven
- 1 stopcontact of aansluitpunt voor vaatwasser

BERGING

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor cv installatie
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast

GROTE SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 4 enkele stopcontacten

KLEINE SLAAPKAMERS

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

BADKAMER

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
- 1 voeding bediend met 1 schakelaar (badkamermeubel)
- 2 stopcontacten

TERRAS

- 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar (alle terrasverlichtingen zijn hetzelfde, volgens keuze van de leidinggevende architect)

3.1.3 Foto-voltaïsche panelen

Op het dak van elke woning worden private zonnepanelen geplaatst. Het aantal panelen wordt bepaald op basis van het te behalen max. E30-peil. Extra panelen kunnen tegen meerprijs worden bijgeplaatst i.f.v. de nog beschikbare dakoppervlakte.

3.2. Sanitaire installatie

3.2.1. Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor elke woning wordt een afzonderlijke watermeter voorzien en geplaatst in de berging van het gelijkvloers.

De plaatsing en aansluiting van de meters zijn ten laste van de koper.

Voor de aankoop van de sanitaire toestellen wordt volgende budget voorzien:

€ 4.750 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl BTW)

Wanneer de koper meer of andere toestellen dan op de plannen vermeld wenst te plaatsen, kan er een extra offerte volgen voor de plaatsing indien dit meer leidingwerk en aansluitingswerk betreft.

Het sanitair warm water voor badkamer en keuken wordt geleverd door de individuele verwarmingsinstallatie op aardgas.

In iedere woning is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine. Indien de bewoner een droogkast wenst aan te sluiten dient deze van het type " condensatiedroogkast " te zijn.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen zijn uitgevoerd in koper, polyethyleen of buis-in-buis systeem.

3.3. Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De verwarming en de productie van warm water gebeurt met een individuele centrale verwarmingsinstallatie op aardgas, met een gaswandketel met doorstroom systeem voor warm water (type 24 kW, delta T25° bij 13,8 l/min) en omvat alle nodige leidingen, gebruiksklaar afgewerkt.

De verwarming in de appartementen gebeurt door middel van radiatoren, type Henrad Standard of gelijkwaardig, in de standaardkleur bepaald door de fabrikant.

Sier- of andere radiatoren kunnen mits verrekening voorzien worden.

De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit de wand.

Bij een buitentemperatuur van min. 10 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- woonkamer en keuken: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

Er worden radiatoren voorzien in alle kamers uitgezonderd wc, hal en berging.

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat, met instelbare klok voor dag - en nacht regeling die in de leefruimte wordt geplaatst. Er worden standaard geen thermostatische kranen voorzien.

De aansluitingskosten van de individuele gasaansluiting zijn ten laste van de koper. De gasinstallatie is voorzien van alle nodige afsluitkranen en beveiligingsvoorzieningen conform de bepalingen van de gasdistributiemaatschappij en wordt gekeurd opgeleverd.

3.4. Keukeninstallatie

Voor de aankoop van keukenmeubilair en toestellen wordt volgend budget voorzien:

€ 9.500 Handelswaarde (particuliere verkoopprijs, excl btw.) voor alle appartementen met 2 of 3 slaapkamers

De volgende keukentoeestellen zijn voorzien:

- keramische kookplaat + dampkap
- combi oven
- geïntegreerde koelkast
- geïntegreerde vaatwasser
- spoeltafel

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien.

Omwille van het toegepaste ventilatiesysteem dient de dampkap gelimiteerd te zijn tot een afzuigdebiet van 350 m³/uur.

Indien men toch kiest voor een hoger afzuigdebiet, dient men over te gaan tot een recirculatiedampkap middels toepassing van koolstoffilters.

4. Algemeen

De gegevens hierna vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

4.1. Plannen

De intekeningen van meubilair (keukens, zetels, stoelen, sanitair, ed...) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd. Zo kan de ingenieur de aannemer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de staat van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de bouwheren enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van betonnen kolommen of balken. De plaatsing en omvang van balken en kolommen zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur. De oppervlakte zal bepaald worden door de uitslag van de betonstudie en geen enkel verhaal zal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

De architect/aannemer heeft het recht leidingen, buizen, aflopen, schachten, betonkolommen of dergelijke meer, in de privatieven te plaatsen, zelfs wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek.

Architect en aannemer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om artistieke of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde aannemer, enzovoort.

De maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en of technische redenen. De plannen werden te 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 één of andere wijze zouden wijzigingen. 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 het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen.

4.2. Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de koper, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor appartementen (+ casco handelsruimten) waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de aannemer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de koper, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn ten financiële laste van de koper.

Nutsvoorzieningen

Zijn eveneens ten laste van de koper en dus niet begrepen in nagemelde prijs:

- De centrale verwarming is individueel.
Om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt de verkoper zich het recht om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering d.m.v. centrale verwarming of alternatieve verwarmingsmethoden.
- Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de koper afgesloten worden. Op de koper rust een verplichting tot het openen van de meters.

- Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). Deze zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. Op alle aansluitingskosten zal een coördinatiekost gerekend worden van 10%. Ook het eigen werk van de koper ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en het plaatsen van de wachtkabels en buizen gebeurt op kosten van de koper. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de koper voldoen, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen.
- De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden. De kosten voor aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net zijn eveneens ten laste van de koper. De eventuele premies die de koper door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn uitsluitend haar ten goede. 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.
- Het leveren en plaatsen van brandblusapparaten maakt geen deel uit van het aannemingscontract. Ingeval de overheid het plaatsen van blusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskosten en dergelijke, ten laste van de kopers zijn in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.
- De koper heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.
- Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privaatieve kavel volmacht aan de koper om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz. ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten in te vullen.

4.3. Droogstoken

De kosten van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel voor zijn kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper om een vluigere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van gevraagde uitvoeringen door de klant bv. parket, gietvloer of indien dit nodig blijkt ten behoeve van de planning.

4.4. Materialen en handelswaarden

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hierom dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid de 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 tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, kan de aannemer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen:

De voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.

of

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigingen of andere materialen van gelijkwaardige 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 of omdat de aannemer meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de aannemer 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 enzovoort.

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

4.5. Wijzigingen door de koper

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of doen uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privaatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast. Een aantal eerste wijzigingen worden kosteloos aangepast, de aannemer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/planaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de aannemer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

of

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de aannemer alle elementen kan inroepen m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform de geldende normen inzake EPB en akoestiek.

4.6. Afsluitingen / Bezoek aan de bouwplaats

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de hoofdaannemer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische afspraak.

Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen wordt er op de werven een alarm geïnstalleerd.

Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de aannemer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders.

De kopers mogen zich op de werken begeven vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de hoofdaannemer.

4.7. Termijnen / Weerverletdagen

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

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur lager of gelijk is aan 0° C geverifieerd conform gegeven KMI lijsten; Waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc.... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen.

De voorlopige oplevering van privaatieve delen kan ten vroegste plaats hebben 100 werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuze, ondertekend op de offerte verkregen van de aannemer, bij wijze van de totale goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking (vloer + wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen i.v.m. de afwerking, en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn).

4.8. Winstderving

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (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 akkoord tussen de koper en de aannemer uit het contract kunnen genomen worden.

4.9. Krimp- en zettingsbarsten

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en/of vrijgeven van borg en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van aannemer en architect. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

In die optiek wordt het de kopers ten zeerste afgeraden gedurende de eerste drie jaar na de voorlopige oplevering te schilderen of te behangen in het aangekochte privaatief. Mochten er wel schilder- of behangwerken gebeurd zijn in die periode, met daaruit voortvloeiend bepaalde schade welke te wijten is aan de natuurlijke zetting waaraan nieuwe gebouwen onderhevig zijn, dan wordt elke verantwoordelijkheid door de aannemer afgewezen.

4.10. 10-jarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privative en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

4.11. Tegenstrijdigheden

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

4.12. Subleveranciers van de aannemer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de aannemer wordt aangeduid.

4.13. Verplichtingen van de aannemer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de koper tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

Alle op de plannen aangegeven suggesties van inrichting en aankleding zijn uitsluitend ter oriëntatie.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen.

Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de aannemer ondertekend.

Datum ondertekening :

Voor akkoord

Voor akkoord

De koper

De aannemer