

VERKOOPSLASTENBOEK RESIDENTIE CITY PARK



10 HOOGAFGEWERKTE NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN IN HET HART VAN HARELBEKE

Bouwplaats: Stationsstraat 3, 8530 Harelbeke

CITY PARK, WONEN ZOALS JE BENT MET DAT TIKKELTJE MEER.

Residentie City Park biedt prachtig afgewerkte, hedendaagse, lichtrijke en ruime nieuwbouwappartementen met grote terrassen. Deze “villa”residentie van de signatuur van architect Jan Delhuvette huisvest 10 appartementen van hoogstaande architecturale kwaliteit op een groene en rustige locatie in het hart van de stad Harelbeke. Dit project is zeer goed gelegen met alle voorzieningen (winkels, diensten, openbaar vervoer) binnen handbereik, schuin over het park van Harelbeke. Het beschikt over 14 garages met geautomatiseerde sectionaalpoort en 10 bergruimtes op de kelderverdieping. Ruime inrichtingsbudgetten voor keukens en badkamers. Zeer hoge mobiliteitsscore (8,9). 100% voltooiingswaarborg volgens Wet Breyne.

RECHTSTREEKS TE KOOP VAN EIGENAAR: 1-slaapkamerappartement van 149.000 EUR. 2-slaapkamer appartement vanaf 259.000 EUR, 3 slaapkamer van 349.000 EUR (excl. kosten).

Unieke locatie - Architecturale kwaliteit - Hoogstaande afwerking – Ruim en lichtrijk – Grote terrassen

MEERWAARDE VERZEKERD – AANPASBAAR AAN UW WENSEN

1. KORTE PROJECTOMSCHRIJVING

Het project “City Park” onderscheidt zich door zijn centrale ligging op minder dan 100 m van de Markt, schuin tegenover het stadspark. Het project heeft een architecturale en moderne vormgeving met grote raampartijen, plaatsbesparende vloerverwarming, kamerhoge deuren en grote leefterrassen. Het mikt doelbewust op de bewoner die het tikkeltje meer wil qua architectuur, ligging, (akoestisch) comfort, lichtinval en ruimte. De residentie omvat 10 ruime appartementen, 14 garages en 10 bergingen.

De 4 grote appartementen (verdieping 2 en 3) zijn beschikbaar in een 2 slaapkamerconfiguratie, die eventueel mits goedkeuring door de promotor en dienst ruimtelijke ordening van stad Harelbeke ook in een 3 slaapkamerconfiguratie kunnen worden aangeboden. De penthouses op de derde verdieping hebben het ruimtegevoel van een loft omdat de living doorloopt tot in het dak. De 4 middelgrote appartementen (gelijkvloers en eerste verdieping) hebben elk twee slaapkamers. Er zijn twee éénslaapkamerappartementen met alle comfort. De appartementen op het gelijkvloers beschikken elk over een tuin.

Het project bevat 10 appartementen en is hiermee kleinschalig waardoor de gemeenschappelijke kosten beperkt kunnen gehouden worden. Tevens woon je in een gebouw met een mooie en sterke identiteit: De prachtige appartementenresidentie heeft met 4 open zijden de allure van een villa. Dit heeft als voordeel dat de meeste appartementen aan drie zijden ramen hebben waardoor ze zeer lichtrijk zijn en veel ruimtegevoel geven. Bepaalde appartementen kunnen desgewenst ook worden uitgerust met bijkomende voorzieningen zoals een design gashaard.

Het project is zeer centraal maar tevens rustig gelegen in het hart van Harelbeke, dicht bij alle voorzieningen zoals winkels, scholen, dienstverleners en openbaar vervoer (bushalte op 100m en station op 200m). Het stadscentrum van Harelbeke ondergaat de komende jaren een belangrijke metamorfose waarbij het Marktpllein wordt heringericht. Dit genereert ook een meerwaarde voor het project.

Verkoop met 100 % bankgarantie volgens wet Breyne.

2. ENERGIEBEWUST ONTWERP MET ZONNEPANELEN EN VENTILATIE SYSTEEM D

Ieder appartement beschikt over een PV installatie (zonnepanelen) met eigen omvormer. De panelen bevinden zich op de garages achteraan.

Het project zal voldoen aan de geldende energieprestatieregelgeving. Deze regelgeving heeft betrekking op het energetisch totaalpakket van uw woning en houdt onder meer rekening met isolatie, luchtdichtheid, ... maar ook op de kwaliteit van uw binnenklimaat.

De geldende normering die voor dit project van toepassing is:

- E-peil maximaal E40
- Thermische isolatie S31
- Ventilatievoorzieningen (er wordt gekozen voor systeem D met balansventilatie)
- Risico van oververhitting beperken
- Hernieuwbare energie

Wat is het S-peil?

Het 'S-Peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft. Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw. Hoe minder energie nodig is om de temperatuur van de wooneenheid op peil te houden en hoe efficiënter de vorm, hoe lager en hoe beter het S-peil. Hoe lager het S-peil, hoe beter het dus gesteld is met de schil van de woning, energetisch gezien.

Wat is een E-peil?

Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een gebouw. Hoe lager, hoe energiezuiniger het gebouw.

Het E-peil hangt af van:

- de thermische isolatie
- de luchtdichtheid
- de compactheid
- de oriëntatie
- de bezonning
- de bewuste ventilatieverliezen
- de vaste installaties (voor verwarming, warm water, ventilatie, koeling en verlichting)

Energiebewust en duurzaam bouwen en wonen komt ten goede van het milieu, maar ook van de bewoner. De energiekosten worden immers geminimaliseerd en het wooncomfort wordt verhoogd.

Uit bovenstaande kan worden afgeleid dat de **appartement zeer energiezuinig** zijn.

3. ALGEMENE RUWBOUW

De promotor zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de Stad Harelbeke. Haar onderhoud valt ten laste van de promotor gedurende de ganse tijd van de ruwbouw. De promotor heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de promotor.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit voor gebruik tijdens de bouwwerken vallen ten laste van de promotor. De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de hoofdwaterteller), gas (tot en met de gasteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), riolering, TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de keuringen en waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen.

Vallen ten laste van de promotor:

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval vóór de voorlopige aanvaarding van de werken.
- Het borstelschoon maken van de verschillende appartementen.

Gedurende de bouwtermijn wordt voor deze werf een ABR-polis (alle bouwplaatsrisico's) onderschreven door de promotor.

3.1. FUNDERINGS- EN BETONWERKEN, STAALCONSTRUCTIE

De staalconstructie, fundering- en betonwerken worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door een bevoegd ingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. De grootte van de technische kokers op de plannen zijn zuiver informatief en worden aangepast aan de afmetingsbehoeften van de gebruikte technieken zoals afvoeren, ventilatiebuizen en toevoerleidingen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Belgische normering.

De dragende kelderwanden, balken en kolommen worden uitgevoerd in beton of gelijkwaardig, dit volgens de ingenieursstudie. De keldermuren worden uitgevoerd in betonblokken of gelijkwaardig. De vloeren van de eventuele garage, technische lokalen, gemeenschappelijke en privatieve kelderbergingen worden uitgevoerd in gepolierde beton of gelijkwaardig.

De verticale wanden en het plafond van de kelderverdieping worden niet bepleisterd.

De scheidingsvloeren tussen de verschillende leefniveaus worden uitgevoerd in gewelven en/of predallen met oplegwapening of variante volgens studie van de bevoegde ingenieur. Ze worden ter plaatse voorzien van de nodige oplegwapening en worden opgestort met beton.

De trappen worden uitgevoerd in prefabbeton. De leuning zijn in aluminium of roestvrijstaal. De vloer van de gangen op het gelijkvloers, eerste, tweede en derde verdieping zijn bekleed met tegels of gelijkwaardig met bijhorende plinten.

Een aardingslus wordt voorzien onder of naast de fundering. De twee uiteinden worden omhoog gebracht ter hoogte van de elektriciteitsmeters in een daarvoor voorziene ruimte. Levering en plaatsing volgens de jongste uitgave van het Algemeen Reglement op de Electriche Installaties.

3.2. RIOLERINGEN

Plaatsing volgens de plannen van het rioleringsstelsel in PVC of PE of gelijkwaardig, Benor-gekeurd. De afvoerleidingen van de toiletten zijn volledig afzonderlijk. De diameters en lengtes van de buizen worden bepaald door de bevoegde ingenieur en/of Architect om een snelle afwatering te garanderen.

Er wordt volgens de voorwaarden van de bouwvergunning de nodige septische putten en regenwaterputten voorzien en een regenwaterpomp. Er is een kraan met regenwater voorzien aan de garages en in de kelder.

3.3. OPGAAND METSELWERK

De dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouwstenen, silicaatsteen of gelijkwaardig, waar nodig in combinatie met beton volgens de studie van de ingenieur.

Niet dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouwstenen, gipsblokken of een gelijkwaardige variëte. Ze worden na de deskundige plaatsing behangklaar afgewerkt.

De buitenmuren worden als volgt samengesteld:

- silicaatsteen of muren in snelbouwstenen of (cellen)beton of prefabbeton elementen.
- Isolatie, dikte volgens de actuele EPB-normering.
- Gevelbekleding: onderhoudsvriendelijke siliconenharsgebonden sierpleister, hardhout.
- Wanden portiek ter hoogte van de inkom en uitkragende balkons: geprefabriceerd bekistingsglad wit beton of gelijkwaardig.

Op het gelijkvloers wordt ter hoogte van de plint een gewapende DPC-folie of gelijkwaardig voorzien tegen opstijgend vocht.

3.4. TERRASSEN

De terrassen van het gelijkvloers zijn uitgevoerd in keramische tegels, betonklinkers/tegels, volgens de stedenbouwkundige voorschriften inzake waterdoorlaatbaarheid. De terrassen op de balkons zijn voorzien van keramische tegels of gladde betontegels, geplaatst op tegel dragers of zandzakjes volgens de regels van de kunst. **De keuze voor de keramische tegels biedt het voordeel dat dezelfde type tegel (uiteraard met een andere dikte) vanuit de leefruimte kan worden doorgetrokken naar het terras, waardoor een extra ruimtegevoel ontstaat.** Het terras op de balkons bevinden zich op min of meer op hetzelfde niveau als de living, zodat deze makkelijk toegankelijk zijn. De keuze van de tegels op de terrassen wordt bepaald in overleg met de architect, teneinde een architecturaal geheel te vormen.

De uitkragende terrassen zelf (niet de vloerbedekking) zullen uitgevoerd worden in geprefabriceerd bekistingsglad beton of gelijkwaardig.

De borstweringen worden uitgevoerd volgens voorstel van de architect in hoogwaardig doorzichtig glas, in harmonie met de architectuur van het gebouw.

3.5. VOEGWERKEN

Ramen en buitendeuren worden opgespoten met een elastische voeg of zwelband. De binnenmuren van de garages en de kelders worden gevoegd met een grijze voeg.

4. WIND- EN WATERDICHT MAKEN

4.1. DAKWERKEN

Platte daken

Op de platte daken wordt een hellingschappe aangebracht, voorzien van dakisolatie (dikte volgens EPB berekening). Om een optimale waterdichting te bekomen wordt een bitumen of EPDM bekleding voorzien.

Hellende daken

De hellende daken zijn voorzien van leien of gelijkwaardig.

Zinkwerken

Zichtbare goten en afleiders zijn in zink. Model volgens voorstel van bevoegd architect. Voor niet-zichtbare goten gebruikt men PVC of gelijkaardig. De afwerking van het dakgeheel aan de geveldoorgangen, slapers, dakkapel en dergelijke wordt op een degelijke manier uitgevoerd met lood en/of zink zodat een perfecte afdichting van het dak wordt bekomen.

4.2. BUITENSCHRIJNWERK

Ramen

De ramen zijn in **aluminium**, kleur (donker type grijs, antraciet of zwart) en type volgens voorstel van de bevoegde architect.

De living is voorzien van schuiframen. De opendraaiende ramen in de kamers hebben een draaibediening (hoge ramen) of draaikipbediening (lage ramen). De schuiframen Alle ramen zijn voorzien van **superisolerende dubbele beglazing** met sterke isolatie ($U_g < 1,1$). De bovenste verdieping beschikt over opendraaiende dakramen.

Garagepoorten

De sectionale automatische garagepoorten (grijs, antraciet of zwart) met afstandsbediening per poort volgens voorstel van de bevoegde architect.

Voordeur

De voordeur van het gebouw is in aluminium (kleur idem als de het aluminium buitenschrijnwerk van de appartementen), beglaasd, volgens voorstel van de bevoegde architect. De bedoeling is een stijlvol geheel te creëren.

Gemeenschappelijke inkomdeuren

De gemeenschappelijke inkomdeuren worden uitgevoerd volgens voorstel van de architect. De bedoeling is een **stijlvol geheel** te creëren.

5. ALGEMENE DELEN

5.1. ALGEMEEN

De inkomzassen worden decoratief afgewerkt met aangepaste verlichting die geïntegreerd worden in het concept van de architect.

De vloeren van de inkomhal en hallen van de gemeenschappelijke delen worden bepaald door de architect. Het zal hier gaan omtrent een keramische tegel voor intensief gebruik.

De inkomdeur van het appartementsgebouw en de sasdeuren toegang gevend naar de gemeenschappelijke hallen, traphal en lift worden opgeleverd met deurpompen.

De brievenbussen en **videfooninstallatie** worden stijlvol aangebracht in de inkom van het gelijkvloers. De appartementen worden voorzien van videoparlofonie. De inkomdeur van het gebouw kan vanuit de appartementen ontgrendeld worden zodat het sas kan betreden worden (toegang naar lift en traphal).

5.2. TECHNIEKEN

Onderstaande lijsten geven een overzicht van de sanitaire en technische voorzieningen van de gemeenschappelijke delen.

Sanitair

In de kelder worden de nodige dienstkranen voorzien, alsook een regenwaterpomp .

Elektriciteit

De bediening van de verlichting in de gemeenschappelijke hallen gebeurt ofwel met bewegingssensor of met drukknop met minuterie. De traphal worden voorzien van drukknoppen met minuterie. De verlichting wordt bepaald volgens de lichtstudie van de bevoegde technici, rekening houdend met een optimaal lichtcomfort en de veiligheidsvoorschriften van de brandweer.

Branddetectie

Ten behoeve van de brandmelding worden handbrandmelders en evacuatiesirenes voorzien. Er worden, conform de wettelijke bepalingen en conform de eisen van de brandweer voldoende brandhaspels of slanghaspels voor brandbestrijding voorzien.

Liftinstallatie

De lift van het merk Kone, Verolift of gelijkwaardig zal beantwoorden aan de Belgische en Europese normen inzake veiligheid en snelheid. Er wordt aandacht besteed aan energievriendelijkheid en service. De lift zal een spiegel, een handgreep en een noodverlichting bevatten en zijn afgewerkt met designwanden. Er zijn telescopische deuren voorzien. De liften worden voorzien van een stopplaats op elke verdieping, inclusief de kelder verdieping.

5.3. DIVERSEN

Pleisterwerken

De muren van de inkom, gemeenschappelijke hallen en trappen worden gepleisterd of voorzien van een spuitpleister of een gelijkwaardige variante. Het ondergrondse niveau wordt niet gepleisterd.

Schilderwerken

Alle gemeenschappelijke muren en plafonds zullen worden geschilderd met uitzondering van de ondergrondse niveaus welke onbehandeld blijven.

De liftdeuren, trapbalustrades, vlakke deuren alsook de inkomdeuren aan de gemeenschapszijde zullen worden afgewerkt geplaatst of indien nodig geschilderd.

Er zijn geen schilderwerken voorzien in de appartementen, private kelders, bergingen, parkings, garages, enz.

Brievenbussen

De brievenbussen worden voorzien in de inkom op niveau 0 volgens afspraken met de bevoegde postdienst. De brievenbussen worden gekozen in samenspraak met de architect zodat een mooi geheel bekomen wordt.

Tellerlokaal

Het tellerlokaal is steeds toegankelijk voor alle bewoners en diensten.

6. AFWERKING INDIVIDUELE APPARTEMENTEN

6.1. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie beantwoordt aan het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de plaatselijke distributiemaatschappij. De volledige installatie vertrekt vanaf de teller. De leidingen (type VOB in flexibele PVC buis of gelijkwaardig) en schakelaars en stopcontacten worden in de muren ingewerkt/ingebouwd, behalve in de ondergrondse verdieping en de garages waar opbouw van toepassing is. De keuring gebeurt door een erkend controle-organisme.

De schakelaars en stopcontacten zijn wit en van het merk Niko of gelijkwaardig. De koper kan in overleg met de promotor voorafgaand aan de start van de uitvoering van de werken aan de elektrische leidingen, de exacte plaats en aantal stopcontacten kan meebepalen.

De elektrische installatie is per ruimte, voor zover deze aanwezig is in de desbetreffende units, als volgt samengesteld:

Inkomhal:

- 1 lichtpunt, bediend door 2 schakelaars
- 1 stopcontact

WC:

- 1 lichtpunt, bediend door 1 schakelaar

Living:

- 2 lichtpunten bediend door een dubbele schakelaar
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 drievoudig stopcontact aan TV
- 1 enkel stopcontact
- Videofoon binnenpost met bediening deurslot
- Rookdetector (type stand-alone) volgens de vigerende normen
- Distributie
- UTP
- Aansluiting thermostaat

Keuken:

- 2 lichtpunten bediend door 1 schakelaar (1 aan plafond, 1 boven werkblad) (uitzondering: 1 slaapkamerappartement, slechts 1 lichtpunt)
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor vaatwasser
- 1 dubbel stopcontact boven het keukenwerkblad.

Berging:

- 1 verdeelbord
- 1 stopcontact thv verdeelbord
- 1 voeding voor de ventilatie-unit
- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor condensatiedroogkast,
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 aansluiting voor verwarmingsinstallatie

Badkamer of douchekamer:

- 2 lichtpunten (waarvan één boven spiegel) bediend door 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact op tablethoogte
- 1 stopcontact voor elektrische handdoekdroger (handdoekdroger niet inbegrepen)

Slaapkamer groot:

- 1 lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 enkele stopcontact
- Distributie (TV)
- UTP

Slaapkamers klein:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 enkele stopcontact
- 1 dubbel stopcontact

Terras:

- 1 lichtpunten bediend door 1 schakelaar voor appartementen met terras aan één gevels, armatuur volgens keuze architect
- 2 lichtpunten bediend door 1 schakelaar voor appartementen met terras aan twee gevels, armatuur volgens keuze architect

Privatieve kelder (afzonderlijk te koop)

- Lichtpunt bediend door 1 schakelaar + stopcontact aangesloten op de eigen teller.

Garage (afzonderlijk te koop), aangesloten op privatieve teller

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact

Kelderberging (afzonderlijk te koop) aangesloten op privatieve teller

- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact

Bovenstaande kan op wens tegen meerprijs uitgebreid worden.

6.2. SANITAIRE LEIDINGEN

Alle aanvoerleidingen van water zijn in VPE kunststof of gelijkwaardig. Afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandige PVC of gelijkwaardig. Het warm water wordt geproduceerd op aardgas.

Buizenet :

Koud stadswater: naar keukenspoeltafel, vaatwas, bad of douche (indien voorzien) & lavabo's, wasmachine alsook naar de verwarmingsketel en de toiletlavabo. Warm water: naar keukenspoeltafel, bad of douche en lavabo('s) in de badkamer.

Toestellen:

De sanitaire toestellen zoals douche, bad of toilet kunnen zelf gekozen worden door de kopers. Er is het volgende ruim budget voorzien:

- 1 slaapkamerappartement: handelswaarde toestellen en kasten voor de éénslaapkamerappartementen **3.000 EUR incl. btw, excl. plaatsing**

- 2 slaapkamerappartementen (gelijkvloers, verdieping één) maximaal **4.000 EUR incl. btw excl. plaatsing.**
- 2/3 slaapkamerappartementen (verdieping twee en drie): **4.500 EUR incl. btw, excl. plaatsing**

De **éénslaapkamerappartementen** beschikken over een douchebak voorzien van een thermostatische mengkraan. Er is een enkel lavabomeubel voorzien met verchroomde ééngreepsmengkraan, een spiegel en verlichting. Een toilet met doorspoelbak voorzien van ecoknop, witte zitting en verchroomde afsluitkraan.

De **2-slaapkamerappartementen op het gelijkvloers of de eerste verdieping** beschikken over een ruime **inloofdouche met douchebak of bad** (of variant) met badmengkraan. Er is een dubbel lavabomeubel voorzien met verchroomde ééngreepsmengkraan, een spiegel en verlichting. Eén toilet met doorspoelbak voorzien van ecoknop, witte zitting en verchroomde afsluitkraan.

De **appartementen op de tweede en derde verdieping** hebben zowel een **ruime inloofdouche met douchebak en een bad**. Er is een dubbel lavabomeubel voorzien met verchroomde ééngreepsmengkraan, een spiegel en verlichting. Eén toilet met doorspoelbak voorzien van ecoknop, witte zitting en verchroomde afsluitkraan.

De plaatsing is reeds in het bestek inbegrepen ten belope van de voorziene toestellen. Indien bijkomende werken worden besteld zal de ook plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend. Indien de voorgestelde toestellen niet meer verkrijgbaar zijn, zullen ze vervangen worden door evenwaardige. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt er een individueel voorstel op maat uitgewerkt, met verrekening van het vooropgesteld budget tegen handelswaarde.

6.3. VERWARMINGSINSTALLATIE

Gecombineerde verwarmingsinstallatie per appartement bestaande uit:

Individuele HR-condensatiegaswandketel voor warm water en centrale verwarming: voor alle appartementen is er een ketel voorzien met een Kwattage volgens de grootte van het appartement berekend door de installateur. Eveneens zorgt deze ketel voor de warmwaterproductie.

De warmteafgifte gebeurt via **vloerverwarming op lage temperatuur** (ca. 30°C), wat voordelen biedt inzake **zuinigheid, leefcomfort, plaatsbesparing (er zijn geen radiatoren) en esthetiek**. In de living is een klokthermostaat voorzien is.

De vloerverwarming is ontworpen om volgende temperaturen te bereiken bij een buitentemperatuur van – 10°C

- living: 22 °C
- badkamer: 24°C
- slaapkamers: 18 °C

De circuits van de verschillende ruimtes kunnen manueel worden ingeregeld op de collector. Desgewenst kan tegen meerprijs een automatische sturing met thermostaat worden voorzien.

6.4. PLEISTERWERKEN

Er wordt pleisterwerk voorzien op alle muren. Gemetste muren worden vlak bepleisterd. Wanden in gipsblokken worden behangklaar afgeleverd. Gladde betonoppervlakten worden uitgeplamuurd. De onderzijde van de breedvloerplaten (plafond) wordt afgewerkt met een spuitpleister. De aandacht wordt er op gevestigd dat er kleine barstjes kunnen optreden te wijten aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp van de materialen. Deze zijn niet de verantwoordelijkheid van de promotor. Kleine barstjes en haarscheurtjes te wijten aan de zetting van het gebouw zijn normaal bij nieuwbouw woningen en appartementen en worden niet aanzien als gebreken.

6.5. VLOERWERKEN

De vloerbekleding met handelswaarde wordt hieronder samengevat:

Deel	Wat	Handelswaarde /m ² zonder plaatsing incl. BTW:	Formaat in cm:	Handelswaarde plinten per lopende meter zonder plaatsing, btw incl.	Plaatsing:
Inkom / hal	Ceramische tegels	40 eur	60 x 60	10 EUR	Recht
Wc	Ceramische tegels	40 eur	60 x 60	10 EUR	Recht
Leefruimte	Ceramische tegels	40 eur	60 x 60	10 EUR	Recht
Keuken	Ceramische tegels	40 eur	60 x 60	10 EUR	Recht
Badkamer	Ceramische tegels	40 eur	60 x 60	10 EUR	Recht
Berging	Ceramische tegels	40 eur	60 x 60	10 EUR	Recht
Terras	Ceramische tegel*	40 EUR	60 x60	-	Recht
Deel	Wat	Handelswaarde /m ² inclusief plaatsing incl. BTW:	Formaat in cm:	Handelswaarde plinten per lopende meter inclusief plaatsing, btw incl.	Plaatsing:
Slaapkamers	Laminaat	35 eur	-	10 EUR	

*terrassen op gelijkvloers kan afwijken in functie van stedelijke voorschriften inzake waterdoorlatende verharding (zie ook 3.4.).

Er worden bijhorende plinten voorzien volgens de keuze van de tegels. De keramische tegelbevoering is voorzien op een gladde chappe. Vloeren en plinten worden niet doorgeplaatst onder keukenmeubels, baden en stortbaden.

De koper kan evenwel zijn vloerafwerking zelf uit kiezen in de toonzaal van de leverancier. Als alternatief kunnen samengestelde parketvloeren worden gekozen, na goedkeuren door de promotor. Op basis van de keuze zal de promotor een prijsvoorstel overmaken. Parketvloeren kunnen een meerprijs inhouden inzake materialen en plaatsingskost ten opzichte van ceramische vloeren en kunnen ook de levertermijn verlengen omdat de ondervloer moet drogen. Voor alle andere plaatsingswijzen, materialen of formaten (groter of kleiner) zal een aparte prijsofferte aan de klant opgemaakt worden.

Standaard is een grijze voeg voorzien. Een voeg meegaand met de kleur van de tegel kan een meerprijs inhouden.

In de kelder is er een betonvloer voorzien.

6.5.1. Ondervloeren

De vloeropbouw wordt bepaald door de architect en bestaat uit verschillende lagen teneinde een optimale akoestische en thermische isolatie te bekomen, alsook om de vloerverwarming te huisvesten. Dikte en materiaal volgens berekening EPB en technieken. De appartementsvloeren worden over hun gehele oppervlakte **voorzien van een geluidsisolatie**, dikte en materiaal volgens berekening EPB. Deze isolatie wordt aan de zijkanten omhooggetrokken tot op de hoogte van de plint ofwel wordt een elastische randstrook tegen de muren geplaatst. Deze plaatsingswijze garandeert een perfecte “zwevende vloer” en verhindert de contactgeluiden tussen de verdiepingen. Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt een supplementaire vochtwerende isolatielaag onder de vloer voorzien. Hier vervalt de geluidsdempende isolatielaag.

6.6. WANDBETEGELING

Het bad (voorzijde bad, voet –en hoofdeinde) of douche wordt met faience voorzien. In totaliteit is 6m² inbegrepen (10 m² voor appartementen op de tweede en derde verdieping). De handelswaarde van de tegel is 40,00 €/m² inclusief BTW. De plaatsing is recht.

Voor plaatsingswijzen kleiner dan 15/15 of groter dan 30/60, alsook andere plaatsingswijzen (fries, diagonaal, ...) zal een aparte prijsofferte aan de klant opgemaakt worden.

6.7. TABLETTEN

Aan alle ramen die niet tot op de grond komen is een venstertablet in natuursteen voorzien volgens voorstel van de promotor.

6.8. BINNENSCHRIJNWERK

De binnendeuren zijn vlakke kamerhoge schilderdeuren geplaatst in een houten MDF bekleding of gelijkwaardig. Dit versterkt het ruimtegevoel. Ze zijn voorzien van het nodige hang –en sluitwerk, slot en aluminiumkruk. Standaardmaten 730, 780, 830 mm.

De inkomdeur van het appartement is een vlakke, effen brandwerende schilderdeur met standaard omlijsting. Optioneel kan een veiligheidsdeur voorzien worden. Het cilinderslot is in combinatie voorzien met het slot van de hoofdinkomdeur op het gelijkvloers.

6.9. KEUKENINSTALLATIE

De appartementen worden voorzien van een prachtige keuken op maat van de wensen van de koper.

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd in hoogwaardige en duurzame materialen. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt individueel een keukenvoorstel uitgewerkt. Standaard wordt de keuken voorzien van boven –en onderkasten, kolomkast, keramische kookplaat, spoelbak met mengkraan, dampkap, vaatwas, warmeluchtoven of microgolfoven en frigo met ingewerkt vriesvak.

UITVOERING :

De handelswaarde van de keukens bedragen:

Type appartement:	Handelswaarde keuken:
1 slaapkamer appartement	6.000,00 euro (incl. BTW)
2 slaapkamer appartement (gelijkvloers, eerste verdieping)	11.000,00 euro (incl. BTW)
2/3 slaapkamer appartement tweede en derde verdieping	12.500,00 euro (incl. BTW)

Deze handelswaarde laat toe om uw keuken af te werken met kwalitatieve materialen.

De plaatsing van keukens en toestellen zoals hierboven beschreven is inbegrepen. Indien bijkomende werken worden besteld zal de plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend.

6.10. LUCHTVERVERSING

In kader van de Energie Prestatie Regelgeving wordt het appartement voorzien van een ventilatiesysteem type D (balansventilatie). Dit systeem bestaat uit een ventilator die de verse lucht mechanisch toevoert via de kanalen in de droge ruimtes (living, slaapkamers) en de vervuilde lucht afzuigt in de natte ruimtes (keuken, berging, WC en badkamer). Dit systeem is niet alleen zuiniger, maar biedt ook meer thermisch comfort en zorgt bovendien voor een gezond binnenklimaat.

6.11. VRIJE AFWERKING OP MAAT

Wij wensen u als de koper een vrije keuze te geven in de afwerking die u zelf belangrijk vindt. De verrekening gebeurt tegen de vooropgestelde handelswaardes vermeld in dit bestek.

7. TUINAANLEG

7.1. OMGEVINGSWERKEN

De tuin en omgevingswerken werden ontworpen in samenspraak met de architect en de promotor. Het ontwerp dient tevens te voldoen aan de bepalingen van de bouwvergunning. Er wordt rekening gehouden met de bestaande omgeving en zijn elementen, waardoor een kwalitatief groenontwerp bekomen wordt en een positieve bijdrage aan de omgeving biedt.

8. OPMERKINGEN

8.1.. PLANNEN

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties der kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zelfs al bedragen deze meer dan 5%, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot enige vorm van schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, of ontbinding van de koop te eisen.

8.2. LASTENBOEKEN EN PLANNEN

De promotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, ingenieur stabiliteit/technieken of voorgesteld worden door de bevoegde overheden. De afmetingen van de technische kokers kunnen ook worden aangepast indien noodzakelijk.

8.3. WIJZIGINGEN VAN GEBRUIKTE MATERIALEN

De werken zullen door de promotor uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen, die slechts indicatief zijn.

Op advies van de architect behoudt de promotor 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 lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich trouwens in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen: bv. verdwijning op de markt van de voorziene materialen, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

8.4. TELLERS - TAKSEN

Zijn ten laste van de gemeenschap en éénmalig te betalen door de koper: de definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, riolering, T.V.-distributie en telefoon, bouwtekeningen en de brandpreventievoorzieningen.

De wachtbuizen van water, gas en elektriciteit, tv en telefonie zijn te voorzien door de promotor. Definitieve aansluitingen en tellers van deze nutsmaatschappijen vallen ten laste van de koper, met inbegrip van de aansluitings- en plaatsingskosten vanaf de straat naar het gebouw.

Tevens zullen de mede-eigenaars de kost, verbonden aan de aansluiting van de riolering op het openbare net, dewelke dient te worden uitgevoerd door de gemeente, volledig op hun nemen. De koper zal op eigen initiatief of op vraag van de promotor zijn energieleverancier(s) kiezen en toewijzen en dit tijdig (binnen de 14 dagen na vraagstelling) doorgeven aan de promotor.

De voorlopige aansluitingen op water, gas en elektriciteit vallen ten laste van de promotor.

8.5. WERKEN VÓÓR DE VOORLOPIGE OPLEVERING

Het is de koper niet toegelaten om werken, van om het even welke aard, vóór de voorlopige oplevering van zijn appartement, uit te voeren of te laten uitvoeren door derden. Het is de koper evenmin toegelaten de werf te betreden zonder begeleiding van de promotor of schriftelijke toelating. Alle opgelegde veiligheidsmaatregelen dienen tijdens het eventuele, begeleide bezoek gerespecteerd te worden.

8.6. OPLEVERING - EERSTE OPKUIS

De lokalen zullen bezemschoon opgeleverd worden na een eerste oppervlakte opkuis met verwijdering van puin en afval. Het grondig opkuisen der ruiten, vloeren en sanitaire toestellen is ten laste van de kopers.

8.7. ZETTING VAN HET GEBOUW

De barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en anderzijds als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van gebruikte materialen zijn geen reden tot weigering van de voorlopige oplevering, noch tot het formuleren van bezwaren of voorbehoud bij de voorlopige oplevering, noch tot het uitstellen van betaling, en ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor, architect of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken in de privéruimten kan niet verhaald worden op de promotor, architect of aannemer.

8.8. MEUBILERING

De meubilering, verlichting of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

8.9.. VRIJE KEUZE MATERIALEN EN HANDELSWAARDEN

Zoals aangegeven in het bestek kan de koper voor zijn privatieve delen keuzes maken inzake materialen en kleuren zodat het appartement aansluit aan de wensen. Dit is het geval voor vloeren, wandbetegeling, keukentoeestellen en keukenkasten en sanitaire toestellen. In dit bestek staan voor deze keuzes handelswaardes aangegeven. Als handelswaarde van materialen wordt telkens begrepen, de standaard bruto- of catalogusprijs voor de particulier, in de toonzalen van de door de promotor aangeduide leveranciers, exclusief plaatsing, zonder aftrek van enige korting of promotie, en inclusief BTW en levering op de werf. (Uitzondering : voor zachte vloerbekleding is de opgegeven handelswaarde inclusief de plaatsing).

De klant verbindt er zich toe de materialen zoals voor vloeren, sanitair, en keuken te kiezen bij de leveranciers voorzien door de promotor. De koper stelt de promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren door binnen de termijn de materialen te kiezen. Hij is derhalve verplicht binnen de 15 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekocht appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De koper kan eventueel andere materialen kiezen die niet worden aangeboden in dit standaardbestek waarbij de eventuele meerprijs in handelswaarde wordt doorgerekend. Ook indien hij een materiaal kiest met dezelfde handelswaarde als diegene hierin vermeld kan er een supplement gevraagd worden voor de plaatsing. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de materialen een andere plaatsing vergen en dus een andere plaatsingskost hebben (bijvoorbeeld mozaïektegels). Indien de handelswaarde van het gekozen materiaal lager ligt dan de handelswaarde vermeldt in dit bestek, gebeurt er geen teruggave van dit verschil, nog verrekening met andere kostenposten.

Indien zachte bevloering wordt voorzien, zal deze pas geplaatst worden nadat de chape voldoende uitgedroogd is. De onmogelijkheid tot het plaatsen van deze bevloering zal evenwel nooit een reden kunnen zijn voor het niet aanvaarden van de voorlopige oplevering.

8.10. WIJZIGINGEN EN MEERWERKEN LASTENS KOPER

Het voorwerp van de overeenkomst kan worden gewijzigd op vraag van de koper door wijzigings-, meer- of minwerken tijdens de uitvoering. Wijzigingen op verzoek van de koper kunnen worden aangebracht voor zoverre deze nog mogelijk zijn en mits de promotor en de architect met deze werken akkoord gaan. In het bijzonder zal ook gekeken worden naar de gevorderde staat van de werkzaamheden op het ogenblik van de cliëntenbespreking met de koper. Wijzigingen dienen 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.

De uitvoering van de meerwerken of wijzigingswerken is onderworpen aan de voorafgaande en schriftelijke toestemming van de koper met de beschreven werken en hun prijs. Alle meerwerken die de koper verzoekt, in werk of in materialen, worden aangerekend aan de geldende catalogusprijzen. Dit geldt tevens voor architect en studiekosten n.a.v. wijzigingen. Werken of materialen in min worden afgetrokken aan kost- (aankoop-) prijs van de promotor.

Elke wijziging aangevraagd door de klant, alsmede meerwerken kunnen steeds een verlenging van de bouwtermijn met zich meebrengen. Indien er door de klant werken worden aangevraagd met een speciale plaatsingswijze moet dit schriftelijk aan de promotor worden meegedeeld. Is dit niet het geval dan wordt de plaatsingswijze bepaald door de bevoegde aannemer.

De meerprijs van wijzigingen worden tussentijds gefactureerd. Het is niet de bedoeling dat de projectontwikkelaar deze voorfinanciert.

In geval de koper de verkoper zou opdragen de coördinatie te doen van door derden uit te voeren werken en of leveringen die niet in huidige overeenkomst zijn voorzien en die rechtstreeks door de kopers aan derden betaald worden, gebeurt dit onder de volgende voorwaarden:

- de coördinatie houdt uitsluitend in dat de verkoper zich gelast met het bewerkstelligen van een vlot verloop der werkzaamheden in de privaatieve kavel. De coördinatie omvat dus geenszins enige verantwoordelijkheid inzake onder meer leveringen en kwaliteit van materialen, diensten, verzekeringen en transport naar en op de werf en betalingsgeschillen hierover.
- de verkoper kan in zijn functie van coördinator onder geen enkel beding aansprakelijk gesteld worden voor de schade onder welke vorm dan ook veroorzaakt aan de privaatieve en/of gemeenschappelijke delen tijdens de periode dat werken door derden worden uitgevoerd. Derden zijn diegenen die noch voor rekening, noch in opdracht van de verkoper werken en/of leveringen verrichten.
- in geval de koper werkzaamheden laat uitvoeren door derden en zou wensen dat de verkoper zich met de coördinatie gelast, onder de voorwaarden zoals voormeld, zal de verkoper hierop een coördinatievergoeding ontvangen, dewelke op voorhand tussen partijen zal worden vastgesteld, doch met een minimale vergoeding van tien procent op de totale prijs van de betrokken leveringen en werken. Zijn niet begrepen in de coördinatievergoeding en dienen afzonderlijk door de koper te worden betaald: alle hieruit voortvloeiende architecten- en/of zakenkosten.
- indien deze werken de leveringstermijn van de privaatieve kavels zouden beïnvloeden, valt dit buiten de verantwoordelijkheid van de verkoper.

8.11. TOEGANG TOT DE WERF / WERKEN DOOR DERDEN OF KOPER

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren (vb. plaatsing keuken) door de 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 slechts 60% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in vermindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de promotor in het contract kunnen opgenomen worden.

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

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

Indien de koper veranderingen aan het appartement aanbrengt of laat aanbrengen door de promotor op zijn verzoek en daardoor niet meer voldaan wordt aan de geldende normen en verordeningen, dan is de koper hiervoor alleen aansprakelijk en vrijwaart hij hiervoor de promotor.

8.12. ERELONEN

De erelonen van de architect, veiligheidscoördinator, energieverantwoordelijke en ingenieur stabiliteit zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degene die betrekking hebben op alle versierings-werken of degene die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zou aangevraagd zijn door de koper. Indien door de koper gevraagde wijzigingen tot gevolg hebben dat een bijzondere prestatie van de ingenieur stabiliteit noodzakelijk zou zijn, of indien een aangepaste bouwvergunning moet bekomen worden, zullen deze kosten ten laste van de koper worden gelegd. Voor het opmaken van gewijzigde indelingsplannen, bij omvangrijke of veelvuldige wijzigingen, kan dit worden aangerekend aan de koper. Grote of veelvuldige veranderingen kunnen ook leiden tot een meerkost van de architect (voor het toezicht op de werken), de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator en de energieverantwoordelijke.

8.13. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De voorlopige oplevering van de appartementen zal plaats hebben na de volledige uitvoering van het contract en dit binnen de 14 werkdagen na de schriftelijke uitnodiging aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief/mail. De promotor bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van voorlopige oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering van het appartement. Tijdens deze voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed door aannemer, architect en eventueel koper. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse door de architect van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de aanwezige partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de promotor niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek). De definitieve oplevering zal automatisch plaatsvinden één jaar na de voorlopige oplevering.

Het aanvaarden van de sleutel door de koper staat equivalent voor het aanvaarden van de voorlopige oplevering. De voorlopige oplevering en overhandiging van de sleutels kan slechts gebeuren als de koper alle verschuldigde bedragen heeft voldaan aan de ontwikkelaar.

8.14. VERPLICHTINGEN VAN DE PROMOTOR 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 promotor 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.

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. Deze 10 jarige aansprakelijkheid geldt enkel voor ernstige gebreken, zichtbaar of verborgen, die de stabiliteit van het gebouw of van een belangrijk deel van het gebouw in het gedrang brengen.

8.15. VERZEKERING, RISICO EN OVERDRACHT

De promotor zal de nodige verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. tot aan de voorlopige oplevering van de privative appartementen en/of de gemeenschappelijke delen. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars overgenomen worden voor de nog te lopen wettelijke termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf onderschrijven van gezegde polis na de voorlopige oplevering.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het burgerlijke wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privative elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

8.16. ALGEMEEN ONDERHOUD

Zowel de individuele koper als de vereniging van de mede-eigendom dienen het goed te onderhouden als een goede huisvader.

De vereniging van mede-eigenaars zal op eigen kosten een deskundige onderhoudsfirmat aanstellen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen vanaf de voorlopig oplevering.

De riolering zal voor ingebruikname worden gecontroleerd door een erkend controle-organ, zoals voorzien in de geldende regelgeving aangaande afvalwaters. Hiervan zal een proces-verbaal worden opgesteld.

Indien na ingebruikname van de woonentiteiten verstoppingen ontstaan waarbij door de aangestelde ontstoppingsfirmat aangetoond wordt dat er zich ongeoorloofde substanties bevinden in de rioleringsbuizen zoals vochtige doekjes, maandverbanden, frituurolie ,...en stoffen die hierin niet thuishoren onttrekt de bouwheer zich in dit geval van iedere verantwoordelijkheid aangaande deze verstoppingen alsook iedere kost hieraan verbonden.

8.17. TEGENSTRIJDIGHEDEN

De verkoopovereenkomst, onderhavig verkoopslastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Mochten er zichtbare tegenstrijdigheden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hiervoor

vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

8.18. MEETCODE

De bruto oppervlakte van een appartement wordt als volgt berekend: De oppervlakte is begrensd door de buitenzijde van de buitenmuren, het midden van de scheidingsmuren tussen de onderlinge appartementen en het midden van de scheidingsmuren van het appartement en de gemeenschappelijke delen, het midden van de scheidingsmuren van eventueel aanpalende gebouwen. De oppervlakten van de terrassen wordt afzonderlijk opgemeten. Deze oppervlakten staan vermeld op de verkoopplannen en zijn vast. Afwijkingen, zelfs al zijn ze meer dan 5% kunnen geen reden geven tot betwisting.

8.19. 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 5° C, waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 50 km/u overschrijdt, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, alsook verletdag t.g.v. de bouwdroogtijden 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 weerverletdagen. De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen. De doorlooptijd bedraagt 400 werkdagen voor de particulieren en 450 werkdagen voor de gemeenschappelijke delen die aanvangen na de start van de bouwwerken, behoudens overmacht. De bouwwerken worden aangevat uiterlijk binnen de 4 maanden nadat de opschortende voorwaarden vervuld zijn.

Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of leveringen tot gevolg hebben), stilleggen van de werken omwille van bijvoorbeeld burenhinder, veiligheid, faillissement van een onderaannemer, De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee. De verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de promotor in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De promotor heeft eveneens het recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek worden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20^{ste} van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de promotor het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd. De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 15 dagen te antwoorden op elk verzoek van de promotor dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot de materiaalkeuze).

8.20. DIVERSEN

De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld op de verkoopovereenkomst. Hierbij verklaart de koper zich eveneens akkoord met de algemene verkoopsvoorwaarden.

De koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek is vermeld.

Voor akkoord,

Aankoop van het appartement genummerd

Aankoop kelderberging genummerd

Aankoop garage genummerd

Handtekening + datum

De koper

De verkoper/promotor