

EXCLUSIEF WONEN IN KORBEEK-LO

Bundswijk



Projectgegevens

Project “Bundswijk”
Tiensesteenweg 11
3360 Korbeek-Lo

Bouwheer/Verkoper
Aapaardcement BV
Mechelsesteenweg 360
2500 Lier

Klantenbegeleiding
Victor Van den Brande
v.vandenbrande@gmail.com

Evert Goossens
evert@nextum.be



Waarom Bundswijk?

WAT DE EXPERTS ZEGGEN

“Bij Bundswijk staan kwaliteit en duurzaamheid centraal. Elk detail is doordacht: van de hoogwaardige afwerkingsmaterialen tot de energiezuinige installaties. En dankzij de Wet Breyne geniet u als koper van volledige bescherming, van eerste steen tot sleuteloverdracht.”

DE ONTWIKKELAAR

“Als inwoner van Bierbeek geloof ik sterk in dit project.” De ligging combineert rust, groen en nabijheid van Leuven op een unieke manier. Wat dit project echt bijzonder maakt, is de persoonlijke opvolging en de mogelijkheid voor kopers om hun appartement mee vorm te geven binnen mooie, realistische budgetten. “Dat zorgt voor kwaliteit én betrokkenheid vanaf dag één.”

DE ONTWIKKELAAR

“In een groene omgeving verrijst een hedendaags architecturaal project met stijlvolle appartementen waar licht, ruimte en esthetiek centraal staan. Het gebouw wordt gekenmerkt door krachtige horizontale lijnen en een verfijnde, zuivere materialiteit die het geheel een tijdloze en elegante uitstraling geeft. Via een fraaie oprijlaan bereikt u het project glooiend in het groen, wat meteen een gevoel van klasse en rust creëert bij aankomst. Ondergronds bevindt zich een ruime parking, waardoor comfort, bereikbaarheid en een rustige bovengrondse leefomgeving perfect samengaan. De architectuur straalt moderniteit en verfijning uit, met bijzondere aandacht voor proportie, ritme en detail. Grote raampartijen laten het daglicht overvloedig binnenstromen en zorgen voor een sterke connectie met de omliggende omgeving. Hierdoor ontstaat in elk appartement een open, lichte en aangename leefbeleving. De appartementen zijn ruim opgevat en doordacht ingedeeld; met comfortabele leefruimtes, royale terrassen en hoogwaardige afwerkingen. Binnen en buiten vloeien naadloos in elkaar over, waardoor u maximaal kan genieten van licht, ruimte en groen. Daarnaast wordt in het ontwerp sterk ingezet op energiezuinig en duurzaam wonen, met aandacht voor performante isolatie, hedendaagse technieken en een efficiënte energiehuishouding. Zo geniet u niet alleen van maximaal comfort en architecturale kwaliteit, maar ook van een toekomstgerichte en energie-efficiënte woonomgeving. Dit project vormt een architecturaal sterk en harmonieus geheel waar hedendaags wonen, rust en kwaliteit samenkomen, een unieke plek waar design, comfort en een groene omgeving elkaar perfect versterken.”

ARCHITECT/BESTUURDER

“Bundswijk is een zeldzame kans in de Leuvense markt. Een nieuwbouwproject van deze schaal, op wandelafstand van het centrum én omgeven door groen, dat komt zelden voor. Wie hier koopt, investeert niet alleen in een woning, maar in een toekomstbestendige levensstijl.”

ZAAKVOERDERS HOMIES

“De ligging van Bundswijk is werkelijk uitzonderlijk. Dichtbij het stadscentrum, met perfecte bereikbaarheid en toch die rust van een groene omgeving. Vastgoed op deze locatie behoudt en verhoogt zijn waarde, dat is geen belofte, dat is een feit.”

ZAAKVOERDER COVAS

“Met grote trots bieden we u dit unieke project in co-exclusiviteit te koop aan.

Door onze gerichte positie in het mooiere en exclusieve residentiele vastgoed schatten we dit project enorm hoog in. De rustige ligging en karaktervol ontwerp van deze residentie in de onmiddellijke nabijheid van tal van winkels en centrum Leuven zorgt voor een heerlijke leefomgeving.

De grote buitenruimtes en royale terrassen vormen uiteraard een zeer knappe meerwaarde.

Een eventuele verdere inrichting op maat en smaak zorgt voor een persoonlijk aanpak voor uw nieuw “thuis” te creëren.”



Een plek met geschiedenis

WONEN OP EEN PLEK MET GESCHIEDENIS

Bierbeek draagt een rijke geschiedenis als landelijke gemeente in het groene hart van de regio Leuven. Doorheen de jaren ontwikkelden de dorpskernen zich geleidelijk, met respect voor het open landschap en het karakter van de omgeving. Vandaag blijft Bierbeek een geliefde woonplaats voor wie rust, ruimte en een sterke verbondenheid met de regio waardeert.

Met oog voor de toekomst blijft de gemeente investeren in kwalitatieve woonontwikkeling die harmonieus aansluit bij haar bestaande omgeving. Residentie Bundswijk vormt daarvan een mooi voorbeeld. Dit hedendaagse nieuwbouwproject aan de Tiensesteenweg combineert modern wooncomfort met een respectvolle inpassing in het bestaande straatbeeld.

EEN LOCATIE MET EEN BIJZONDER VERLEDEN

Residentie Bundswijk bevindt zich langs de historische Tiensesteenweg, een van de oudste en belangrijkste verbindingswegen in de regio. Eeuwenlang vormde deze route de belangrijkste toegang tot Leuven vanuit het oosten en groeide ze uit tot een strategische verkeersas tussen Leuven, Tienen, Sint-Truiden en Luik.

De geschiedenis van Korbeek-Lo gaat terug tot de 11de eeuw. Reeds in 1102 wordt melding gemaakt van de naam Corbeke, verwijzend naar een beek in een bosrijke omgeving. Wat ooit een landelijk dorp was met uitgestrekte akkers, boomgaarden en hoeves, ontwikkelde zich geleidelijk tot een aantrekkelijke woonomgeving in de rand van Leuven.

Vanaf de 18de eeuw zorgde de verdere ontwikkeling van de Tiensesteenweg voor een sterke economische en ruimtelijke groei. Handel en ambacht vonden er hun plaats, gevolgd door residentiële bebouwing die mee vorm gaf aan het karakter van de omgeving. Dankzij de nabijheid van Leuven groeide Korbeek-Lo in de 20ste eeuw uit tot een gegeerde woonlocatie waar landelijke rust en stedelijke voorzieningen elkaar perfect aanvullen.

Vandaag geniet u hier van het beste van twee werelden: een groene en rustige woonomgeving met een rijke historische achtergrond, gecombineerd met een uitstekende bereikbaarheid en alle voorzieningen van Leuven binnen handbereik.



Bundswijk

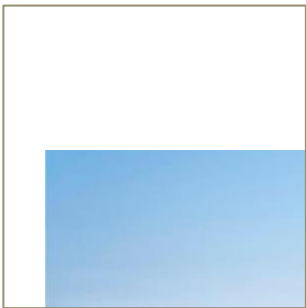


Inhoudstafel

0. Algemeen	14
0.1 Inleiding	14
0.2 Algemene bepalingen	14
0.3 Keuzemogelijkheden	15
0.4 Klantenbegeleiding	16
0.5 Uitvoering	16
0.6 Oplevering	20
0.7 E-peil	21
1. Voorafgaande studies	22
1.1 Studie stabiliteit	22
1.2 Veiligheidscoördinator	22
1.3 Grondsondering	22
1.4 EPB - Energieprestatieregelgeving	23
1.5 Blowerdoor Test	
2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen	23
2.1 Installatie van de bouwplaats	23
2.2 Grondwerken	23
2.3 Riolerings- en funderingswerken	24
2.3.1 Funderingswijze	24
2.3.2 Riolering	24
2.3.3 Septische put	24
2.3.4 Regenwaterput met bovengrondse infiltratie	24
3. Ruwbouw	25
3.1 Draagstructuur	25
3.2 Binnenmetselwerk	25
3.3 Beton en staal	25
3.4 Draagvloeren	25
3.5 Gevelmaterialen	25
4. Buitenschrijnwerk	27
4.1 Buitenschrijnwerk	27
4.2 Dorpels	27
4.3 Screens en rolluiken	27
5. Technische installaties	28
5.1 Sanitaire installatie	28
5.2 Verwarming - Warmtepomp	30
5.3 Ventilatie	31
5.4 Fotovoltaïsche zonnepanelen	31
5.5 Elektriciteit	32
6. Afwerking	36
6.1 Dekvloer en vloerisolatie	36
6.2 Pleisterwerken	36
6.3 Plafonds onder vloerelementen	36
6.4 Vloer- en wandafwerking	36
6.4.1 Keramische vloeren	36
6.4.2 Laminaat vloeren	37
6.4.3 Wandtegels	37

6.4.4 Plinten	38
6.5 Binnenschrijnwerk - Binnendeuren	38
6.6 Gemeenschappelijke traphal	39
6.7 Inkomdeuren appartement	39
6.8 Keuken	39
6.9 Fietsenstalling	41
6.10 Afvalberging	42
 7. Buitenaanleg	 42
7.1 Algemeen	42
7.2 Terras	42
7.3 Groendaken	42
7.4 Aanleg private tuinen	42
7.5 Aanleg oprit/ fietsenstalling/afvalberging	42
7.6 Aanleg gemeenschappelijke tuin	43
7.7 Ondergrondse parkeerplaatsen	43
 8. Diverse en opties	 43
8.1 Nutsvoorzieningen	43
8.2 Optiepakketten	44
8.2.1 Optiepakket 'Exterieur'	44
8.2.2 Optiepakket 'Techniek & Installaties'	46
8.2.3 Optiepakket 'Interieur & Comfort'	46
 9. Algemene informatie	 47
9.1 Prijszetting	47
9.2 Betalingswijze	48
 10. Veelgestelde vragen	 49
10.1 Plannen en lastenboek	49
10.2 Levering en plaatsing	49
10.3 Wijzigingen uitvoering	49
10.4 Meer- en minwerken/werken in eigen beheer	49
10.5 Zetting van het gebouw/materialen	50
10.6 Oplevering - sleutels	50
10.7 Annulatie	50
10.8 BTW	50
10.9 Rechtsvorderingen	
 11. Ondertekening	 52

Bundswijk



0. Algemeen

0.1 Inleiding

Onderhavig lastenboek heeft als doel de koper uitgebreid te informeren over de voorziene constructiemethodes en afwerkingsmaterialen binnen het project. Het geeft informatie over de belangrijkste elementen van de constructie en administratieve documenten. Het geeft weer wat de koper kan én mag verwachten. Daarnaast vormt het lastenboek zowel voor u als voor ons de contractuele leidraad en omvat het een aantal belangrijke afspraken.

0.2 Algemene bepalingen

De verkoopplannen, het lastenboek en de koopovereenkomst vormen samen de basis van de verkoop. De foto's en renders die in dit lastenboek zijn opgenomen of op enig ander document worden afgebeeld zijn sfeerbeelden en kunnen in geen enkel geval als bindend beschouwd worden. Ze geven slechts de sfeer van het project weer.

De afmetingen die zijn opgegeven op de verkoopplannen zijn theoretische “ruwbouw” afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Verschillen na uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. De maten en matcijfers vermeld op de plannen en tekeningen zijn plus-minus maten en zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden als gedoogzaamheden aanzien. Het verschil (ook al bedraagt dit meer dan één/twintigste) blijft ten voor- of nadelen van de koper zonder enig verhaal tegen de verkoper en kan geen aanleiding geven tot enig recht op vergoeding of teruggave van de verkoopprijs, noch tot vermindering of vermeerdering van de koopsom, noch tot verbreking van de verkoop.

Alle binneninrichting zoals meubilair, ingemaakte kasten of verlichtingsarmaturen die mogelijk worden weergegeven op de verkoopplannen, of ander beeldmateriaal zijn louter suggestief. Deze dienen om een beeld te geven van een “mogelijke” inrichting. Ze zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen tenzij specifiek bepaald in onderhavig lastenboek. Het goed wordt verkocht zonder roerende goederen, en zonder gordijnen of rails. Vaste verlichting is buiten voorzien. Keukentoestellen zijn voorzien. Het goed wordt niet geschilderd. (Zie verder).

Onderhavig lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen of andere documenten, tenzij er specifiek wordt vermeld dat er van het lastenboek wordt afgeweken.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om materialen en technieken te vervangen door gelijkwaardige of betere alternatieven, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, prestaties of esthetiek van het project. Deze wijzigingen kunnen gebeuren om technische, economische of wettelijke redenen. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementering en andere vereiste voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (muren van technische kokers,...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, zonder enig verhaal van de koper deze wijzigingen door te voeren.

0.3 Keuzemogelijkheden

De afwerking in dit project is gebaseerd op een sleutel- op-de-deur concept. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat mits het maken van een aantal keuzes op afgesproken tijdstippen uw aankoop volgens de afgesproken prijs en planning kan worden opgeleverd. Indien de koper zijn keuzes niet tijdig doorgeeft volgens de opgegeven planning, behoudt de bouwheer zich het recht voor om de standaardafwerking toe te passen zonder verdere mogelijkheid tot wijziging.

Om uw aankoop te kunnen personaliseren, bieden wij, indien de planning het toelaat, volgende keuzemogelijkheden aan:

- Inplanting elektriciteit
- Inplanting sanitaire toestellen excl. toilet (voor zover technisch en ruimtelijk mogelijk)
- Afwerking badkamers
- Afwerking keuken
- Afwerking vloeren en wandbetegeling
- Materiaal binnendeuren

De klantenbegeleider van de bouwheer zal de mogelijkheden inschatten volgens de planning en kan om technische redenen steeds bepaalde keuzes weigeren. Alle keuzes gebeuren ook steeds bij de door de bouwheer vastgelegde leveranciers. De werken voorzien in onderhavig lastenboek maken integraal deel uit van uw aankoop en onze overeenkomst. Er kunnen dus in geen geval bepaalde werken uit die opdracht worden gelicht, noch in mindering worden gebracht met uitzondering van de afwijkingen bepaald in art 5.1 (sanitaire installatie) en art. 6.8 (keuken).

De keuzes van de koper gebeuren onder onderstaande voorwaarden en regels, waarmee te allen tijde rekening dient te worden gehouden:

- Wijzigingen die door de koper worden gevraagd nadat een keuze definitief werd bevestigd of nadat een bestelling werd geplaatst, kunnen aanleiding geven tot bijkomende kosten, een verlenging van de uitvoeringstermijn en/of technische beperkingen. Deze kosten zijn integraal ten laste van de koper.
- Indien een gekozen materiaal, toestel of afwerking niet langer beschikbaar is bij de leverancier of fabrikant, behoudt de bouwheer zich het recht voor een gelijkwaardig alternatief voor te stellen zonder dat dit aanleiding kan geven tot enige schadevergoeding.
- Eventuele meerwerken, minwerken en wijzigingen worden uitsluitend uitgevoerd na schriftelijke goedkeuring van de koper en na schriftelijke bevestiging door de bouwheer of de klantenbegeleider.
- Leveringstermijnen van materialen en toestellen zijn afhankelijk van de beschikbaarheid bij leveranciers en fabrikanten. Vertragingen buiten de wil van de bouwheer kunnen geen aanleiding geven tot enige schadevergoeding, prijsvermindering of verbreking van de overeenkomst.
- Alle communicatie met betrekking tot keuzes, wijzigingen, budgetten, meerwerken en minwerken dient schriftelijk te gebeuren. Enkel schriftelijk bevestigde afspraken zijn bindend.
- Niet-gebruikte budgetten binnen de voorziene afwerkingskeuzes geven geen automatisch recht op uitbetaling in geld, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen tussen partijen.

- Indien de koper ervoor kiest bepaalde werken niet te laten uitvoeren of materialen niet te laten plaatsen, gebeurt dit uitsluitend na schriftelijk akkoord van de bouwheer en zonder enige aansprakelijkheid van de bouwheer voor de gevolgen hiervan op vlak van uitvoering, coördinatie, planning, garanties, EPB-eisen of technische prestaties van het gebouw.

0.4 Klantenbegeleiding

Na aankoop zal u door de klantenbegeleider in detail worden geïnformeerd over de keuzemogelijkheden, het verloop en de planning waarbinnen deze keuzes dienen gemaakt te worden. Dit om de organisatie en planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. De klantenbegeleider zal op dat ogenblik ook melden bij welke leveranciers de keuzes kunnen gemaakt worden.

Waar mogelijk zal de klantenbegeleiding u bijstaan met advies en helpen bij het maken van de juiste keuzes binnen de afgesproken prijs of het eventuele extra budget dat u zelf heeft voorzien. Een eventuele overschrijding van de prijs ten gevolge van de door u gemaakte keuzes zal steeds voor uitvoering van desbetreffende werken door de klantenbegeleiding worden gecommuniceerd en ter goedkeuring worden voorgelegd. Afspraken rechtstreeks met leveranciers, noch met onderaannemers, worden niet aanvaard en hebben geen enkele bindende waarde. Wij vragen u daarom nadrukkelijk louter afspraken te maken met de in onderhavig lastenboek vermelde contactpersonen, optredend voor de bouwheer en langs de voorziene weg.

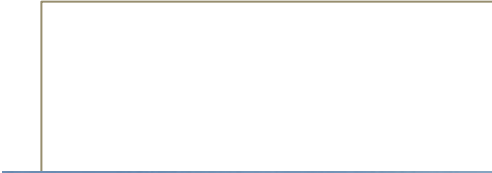
Indien de keuzes door de koper niet binnen de vastgelegde termijn en planning gebeuren, behoudt de bouwheer zich het recht om de hierdoor geleden schade, kosten en impact op de planning te verhalen op de koper. Een scenario waar wij in geen geval op hopen en dat te allen tijde door partijen dient vermeden te worden.

0.5 Uitvoering

Een team van specialisten ter zake ontlast u van de coördinatie en opvolging zowel voor, tijdens en na oplevering van de bouwwerken. Een keuze voor AAPAARDCEMENT vergt dan ook vertrouwen in de expertise en aanpak van die specialisten door hen aangesteld. Zij hebben als doel en taak om uw aankoop volgens afspraak te kunnen afwerken. Het is voor uw veiligheid verboden op eigen initiatief de werf te bezoeken of betreden, noch tijdens de werkuren, noch buiten de werkuren. Tevens zullen er ook twee momenten ingepland worden - in samenspraak met de klantenbegeleider - waar u samen met de klantenbegeleider en/of projectleider de werf kan bezoeken. Om veiligheidsredenen en om de goede voortgang van de werken te waarborgen, is het de koper niet toegestaan rechtstreeks instructies te geven aan arbeiders, onderaannemers, leveranciers of andere betrokken partijen op de werf. Bezoeken aan de werf kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak met de klantenbegeleider en mits naleving van de geldende veiligheidsvoorschriften.

Deze twee bezoeken zullen plaatsvinden - louter richtinggevend en niet bindend: één bezoek na de chape- en bezettingswerken en één bezoek ongeveer een maand voor de voorlopige oplevering.

Bij vragen, problemen of opmerkingen vormt de door de bouwheer aangestelde klantbegeleider het rechtstreeks aanspreekpunt. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling, steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer 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. De koper mag zich enkel op de werf begeven, vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de bouwheer.



0.6 Oplevering

- Voorlopige oplevering

De voorlopige oplevering kan niet worden geweigerd voor kleine gebreken die het normaal gebruik van het goed niet verhinderen. Het bestaan van beperkte afwerkingspunten, onvolkomenheden of opmerkingen die het normaal gebruik van het goed niet verhinderen, kan geen aanleiding geven tot weigering van de voorlopige oplevering.

Alle zichtbare gebreken en opmerkingen die redelijkerwijs tijdens de voorlopige oplevering konden worden vastgesteld, worden geacht definitief aanvaard te zijn indien zij niet werden opgenomen in het proces-verbaal van voorlopige oplevering.

De bouwheer mag een beperkte lijst van opleverpunten uitvoeren na de voorlopige oplevering zonder dat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan de geldigheid van de voorlopige oplevering.

Schade veroorzaakt na de voorlopige oplevering door de koper, zijn bezoekers, leveranciers, huurders of eigen aannemers kan niet ten laste van de bouwheer worden gelegd.

Zodra het einde van de werken in zicht is, zal de bouwheer u uitnodigen voor de voorlopige oplevering van uw aankoop. U zal bij die voorlopige oplevering samen met de bouwheer een rondgang maken waarbij de nodige toelichting en info over de werking en het beheer van uw aankoop wordt gegeven. Het betreft hier een officieel en belangrijk moment waarop u mee dient na te gaan of de werken volgens afspraken en overeenkomst worden uitgevoerd.

De tijdens de voorlopige oplevering vastgestelde opleverpunten zullen binnen een redelijke termijn worden uitgevoerd, rekening houdend met de aard van de werken, de beschikbaarheid van materialen, weersomstandigheden en de planning van de betrokken aannemers. De koper verbindt zich ertoe de bouwheer, zijn aannemers en leveranciers toegang te verlenen tot het goed teneinde de tijdens de voorlopige oplevering vastgestelde opmerkingen en opleverpunten te kunnen uitvoeren

Vanaf de voorlopige oplevering gaan het gebruik, het genot, het onderhoud en het risico van het privatieve gedeelte over op de koper. Vanaf de voorlopige oplevering zijn de kosten voor elektriciteit, water, verwarming, internet, onderhoud en alle andere gebruiksgebonden kosten integraal ten laste van de koper.

Vanaf de voorlopige oplevering staat de koper zelf in voor het afsluiten en behouden van de nodige verzekeringen met betrekking tot zijn privaat gedeelte en de inhoud ervan, met uitsluiting van de blokpolis die voor de mede-eigendom door de syndicus voor het gehele gebouw wordt afgesloten. De eigenaar vraagt na bij de syndicus wat er voorzien is in deze polis.

Voor de voorlopige oplevering zal de bouwheer reeds een eerste opkuis van uw aankoop en het gebouw voorzien teneinde de voorlopige oplevering correct en in een enigszins nette omgeving te kunnen laten doorgaan. Het blijft wel aangewezen om als koper nadien nog grondig ramen, vloeren en sanitaire toestellen bijkomend te reinigen.

Eventuele zichtbare gebreken dienen onherroepelijk te worden gemeld tijdens de rondgang en uiterlijk bij de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Neem dus zeker uw tijd en let mee op details. Na die voorlopige oplevering is het voor ons immers onmogelijk om nog te achterhalen wie verantwoordelijk is voor eventuele schade en valt deze onder de verantwoordelijkheid van de koper.

Indien u uiterlijk bij de voorlopige oplevering de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen voor uw aankoop heeft betaald, ontvangt u op dit moment ook de sleutels. Het is de koper niet toegestaan voor de voorlopige oplevering zelf of op eigen initiatief (door bijvoorbeeld een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Het eventueel gebruiken of betrekken van de aankoop alsook het eventueel uitvoeren van werken door derden, zonder formele voorlopige oplevering genoteerd in een door partijen ondertekend verslag, impliceert namelijk de aanvaarding van de werken door de koper in de toestand waarin de aankoop zich bevindt en verplicht de koper tot het integraal betalen van de volledige prijs, kosten, BTW en eventuele meerprijzen verbonden aan die aankoop binnen de 7 kalenderdagen na de eerste ingebruikname door de koper.

- Definitieve oplevering

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats. Dit gebeurt niet noodzakelijk via een formele rondgang of geschreven verslag, tenzij de koper dit zou wensen. Hiertoe volstaat een eenvoudig maar geschreven verzoek van de bouwheer aan de koper, met vermelding van de definitieve oplevering.

In die periode van 1 jaar na de voorlopige oplevering kan de koper eventuele bij voorlopige oplevering verborgen gebreken steeds melden aan de bouwheer, die deze dient te onderzoeken en waar nodig dient te verhelpen. Deze dienen binnen een redelijke termijn na ontdekking (en liefst onmiddellijk) doch alleszins vóór het einde van de periode van 1 jaar, op schriftelijke wijze, aan de bouwheer gemeld te worden.

Dit geeft ons de kans om een eventueel gebrek binnen een aanvaardbare termijn en zonder eventuele gevolgschade te herstellen.

Ook hier blijven wij als bouwheer uw aanspreekpunt en gelden enkel meldingen waarvan wij in kennis worden gesteld. Meldingen bij onderaannemers of leveranciers, zonder ons medeweten, zijn niet geldig.

Na exact 1 jaar wordt die termijn geacht stilzwijgend te zijn verstreken, behoudens in geval van formele rondgang met geschreven verslag op verzoek van de koper waar desgevallend de datum van het geschreven verslag geldt als datum van definitieve oplevering. Er wordt op gewezen dat er tijdens de eerste jaren kleine scheuren (krimp- en zettingsbarsten) kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen de breedplaatvloer, welfsels en op de verbindingpunten tussen de verschillende bouwmaterialen (muren, betonnen wanden, valse plafonds, betegeling, douches en baden, enz.). Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar maar zijn eigen aan de ingebruikname en moeten als zodanig door de koper worden aanvaard. Tussen materialen met een essentieel verschillend uitzettingsgedrag (vb. aansluiting gipsplaten plafond van roosterstructuur met wanden in baksteen) dient de voeg door de klant eveneens te worden afgewerkt met een soepel materiaal (vb. siliconen).

De definitieve oplevering vindt plaats onder onderstaande voorwaarden, bepalingen en modaliteiten, waarmee de koper zich akkoord verklaart:

- Behoudens schriftelijk en gemotiveerd bezwaar van de koper uiterlijk vóór het verstrijken van de termijn van één jaar na de voorlopige oplevering, wordt de definitieve oplevering geacht stilzwijgend en onherroepelijk te zijn verleend.
- Het bestaan van beperkte opleverpunten of herstellingen verhindert de definitieve oplevering niet, voor zover deze het normaal gebruik van het goed niet onmogelijk maken.

- Vanaf de definitieve oplevering worden alle zichtbare gebreken en alle gewone verborgen gebreken geacht definitief te zijn aanvaard, behoudens de wettelijke aansprakelijkheden van de openbare orde, waaronder de tienjarige aansprakelijkheid.
- Behoudens uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de koper uiterlijk één maand vóór het verstrijken van de termijn van één jaar, is de bouwheer niet gehouden een formele rondgang of proces-verbaal van definitieve oplevering op te maken.
- De stilzwijgende definitieve oplevering heeft dezelfde juridische waarde en gevolgen als een uitdrukkelijk door partijen ondertekend proces-verbaal van definitieve oplevering.
- Normale slijtage, onderhoudswerken, periodieke herstellingen, afstellingen of vervangingen die eigen zijn aan het normaal gebruik van het gebouw kunnen niet worden beschouwd als verborgen gebreken. Elke rechtsvordering uit hoofde van gewone verborgen gebreken is slechts ontvankelijk indien ze ingesteld wordt binnen de zes maanden na de dag dat de koper kennis kreeg van het gebrek.

0.7 E-peil

De EPB-adviseur berekent voorafgaandelijk aan de werken en in overleg met de architect het E-peil van het appartement. Dit E-peil dient minstens te voldoen aan de wettelijke vereisten van kracht op het moment van de bouwaanvraag, die in dit geval werd ingediend in het jaar 2022. Deze voorafgaande berekening is louter indicatief en kan na de bouw nog afwijken (in plus en min). De EPB-adviseur dient uiterlijk 12 maanden na de voorlopige oplevering de definitieve berekening en het verzoek tot attestering over te maken aan de bevoegde overheden.

Het E-peil wordt bepaald door:

- Het volume en de compactheid
- De oriëntatie en bezonning
- De thermische isolatie van gevels en buitenschrijnwerk, uitgedrukt in de term “K-peil”.
- De luchtdichtheid van het gebouw (kan optioneel na uitvoering gemeten worden)
- De wijze van ventileren en verluchting
- Het type verwarmingsinstallatie
- De eventuele aanwezigheid van nieuwe technieken (warmtepompen, ...)

Als bijlage bij deze overeenkomst wordt de indicatieve EPB-berekening van de EPB-verslaggever per appartement meegedeeld. Hoe lager het E-peil, hoe lager het verwachte energiegebruik van het appartement.

Voor de plaatsing van het aantal zonnepanelen, de totale oppervlakte, de ligging en het aantal wattpiek per paneel wordt verwezen naar het adviesdocument van de EPB-verslaggever, dat als bijlage bij deze overeenkomst wordt gevoegd.

1. Voorafgaande studies

Voor de realisatie en uitvoering van de werken, beschreven in onderhavig lastenboek, is de expertise en studie van interne en externe specialisten vereist. Zij zorgen waar nodig voor de vereiste plannen, reken-nota's, rapporten en details vereist voor een ontwerp en uitvoering volgens de regels van de kunst en de vigerende wetgeving.

Zijn vervat in uw aankoop en maken integraal deel uit van de prijs:

- Uitvoeren en rapportage grondsonderingen
- Uitvoeren en rapportage milieu hygiënisch grondonderzoek
- Opmeting van de terreinen in initiële toestand door een landmeter
- Studie architect
- Studie stabiliteit
- Studie technische installaties
- Studie EPB en ventilatieverslaggeving
- Veiligheidscoördinatie
- Coördinatie en opvolging van de bouwwerken (excl. nutsvoorzieningen)

Zijn o.a. niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening bij akte:

- Kosten en erelonen notaris
- Kostenaandeel voor het opmaak van de basisakte (zowel voor appartementen als parkings)
- Aansluiting nutsvoorzieningen (zie onder)

Zijn o.a. niet vervat in uw aankoop en maken deel uit van een aparte afrekening bij voorlopige oplevering:

Alle kosten van de voorziene nutsvoorzieningen (meterkasten, aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellingen-, verbruiks- en abonnementskosten) van water, elektriciteit, telefoon, TV-FM-distributie, internet, rioleringsaansluiting inclusief de coördinatiekosten, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

Bij de facturatie van de schijf "uitvoering fundering" zal een bedrag van €7.000,00 (te verhogen met BTW) gefactureerd worden bij wijze van voorschot voor deze kosten. Bij de voorlopige oplevering zal de eindafrekening van deze kosten opgemaakt worden en is het resterende saldo betaalbaar of zal dit bedrag desgevallend gecrediteerd worden.

1.1 Studie stabiliteit

Een gespecialiseerd en onafhankelijk studiebureau voert een gedetailleerde stabiliteitsstudie uit voor een betrouwbare dimensionering van de structuuronderdelen. De ingenieur berekent hoeveel gewicht er op de funderingen komt (lastendaling), ontwerpt gedetailleerde beton- en wapeningsplannen, maakt berekeningsnota's voor de productie van balken en kolommen in beton en staal, buigstaten, ... , en geeft zo vorm aan een optimale dimensionering van funderingen, steunbalken, muuropbouw, ... zodat de stabiliteit van de meergezinswoning wordt gegarandeerd.

1.2 Veiligheidscoördinator

In uitvoering van de wetgeving rond veiligheidscoördinatie, die als doel heeft het aantal arbeidsongevallen op bouwerven te verminderen en het welzijn van de werknemers te verbeteren, werd reeds tijdens de ontwerpfasen een gespecialiseerde veiligheidscoördinator aangesteld. De veiligheidscoördinator stelt onder meer het postinterventiedossier op. Het PID is het geheel van documenten en informatie die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan het gebouw. Het wordt op het einde van de werken aan de eigenaar van het gebouw bezorgd. De opdracht van de veiligheidscoördinator omvat alle taken bepaald bij artikel 18 en 22 van de wet van 4 augustus 1996 in verband met het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, en wordt aangevuld met taken zoals bepaald bij artikel 11 en artikel 22 van het KB Tijdelijke Mobiele Bouwplaats (TMB) van 25 januari 2001.

1.3 Grondsondering

Er werd een gespecialiseerd grondonderzoek uitgevoerd, zodat een betrouwbaar beeld van de draagkracht van de ondergrond ontstaat en het funderingssysteem correct kan worden bepaald door de stabiliteitsingenieur.

Deze grondsondering verschaft informatie over de grondmechanische eigenschappen, en dus over het draagvermogen en de vervormingen van de funderingsgrond onder de funderingslasten. Deze informatie is essentieel voor de ingenieur en architect bij het uittekenen van de stabiliteitsparameters en garandeert dat er aan de stevigheid van de constructie niets aan het toeval wordt overgelaten. Het onderzoek bestaat uit een aantal sonderingen en een meting van de grondwaterstand in een peilbuis.

1.4 EPB - Energieprestatieregelgeving

In uitvoering van de regelgeving rond Energieprestaties en Binnenklimaat (EPB), die energienormen oplegt aan nieuwe gebouwen (de zogenaamde EPB-eisen), wordt een energieprestatieverslaggever aangesteld. Vóór de start van de werken dient de verslaggever een startverklaring in bij het Vlaams Energieagentschap (VEA), inclusief een voorafberekening om te controleren of er met de vooropgestelde maatregelen aan de EPB-eisen zal worden voldaan.

De EPB-startverklaring bevat informatie over: - U- en/of R-waarden van schildelen

- een inschatting van het S-peil
- een inschatting van het E-peil
- een inschatting van de oververhitting
- een voorstel voor gebruik van hernieuwbare energie - het ventilatievoorontwerp

Tijdens de uitvoering van de werken houdt hij alle zaken die de thermische isolatie, de energieprestatie en het binnenklimaat van het gebouw beïnvloeden nauwkeurig bij. Na de werken dient hij, opnieuw bij het VEA, een EPB-aangifte in met alle maatregelen die genomen zijn om de EPB-eisen na te leven, en levert hij, binnen de zes maanden na ingebruikname van het appartement, een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) af. Het EPC geldt als bewijs of het appartement al dan niet aan de energieprestatieregelgeving

voldoet en vermeldt onder andere het E-peil, dat aangeeft hoe energiezuinig het appartement is.

1.5 Blowerdoor Test

Aan het einde van de werken is er een Blowerdoor test voorzien.

Een Blowerdoor test wordt uitgevoerd bij nieuwbouw om de luchtdichtheid van het gebouw te meten. Deze test is essentieel om te controleren of het appartement energiezuinig, comfortabel en duurzaam is gebouwd, wat zowel voor de bewoners als voor het milieu voordelen oplevert.

2. Voorafgaandelijke werken en nutsvoorzieningen

2.1 Installatie van de bouwplaats

De installatie van de bouwplaats omvat het uitzetten van het bouwwerk op het terrein en de diverse kosten voor inrichting van de bouwplaats. Een werf toilet is eveneens mee voorzien in de aannemingsovereenkomst. Tijdens de werkzaamheden voorziet de bouwheer waar nodig water en elektriciteit ten zijne laste.

2.2 Grondwerken

De bouwheer staat in voor alle noodzakelijke grondwerken op het terrein. Deze werkzaamheden omvat ten onder meer het uitgraven en afvoeren van overtollige zavel-, klei- en andere niet-herbruikbare grond-lagen, alsook het aanvullen en nivelleren van de terreinen na uitvoering van de ruwbouw- en infrastructuurwerken.

Na plaatsing van de regenwaterputten, infiltratiebekkens, wadi's en overige ondergrondse voorzieningen zal het terrein opnieuw worden aangevuld, aangewerkt en genivelleerd teneinde de voorziene hoogtes en afwatering te realiseren. De definitieve terreinaanleg houdt rekening met het feit dat de inrit aansluit op het bestaande straatniveau, terwijl de achterliggende tuinen en groenzones zich op een hoger niveau bevinden.

De grondwerken omvatten eveneens de noodzakelijke voorbereidingen voor de latere tuinaanleg, waar onder het modelleren van het terrein, het realiseren van de voorziene hoogteverschillen en het ingraven van de wadi's en infiltratievoorzieningen overeenkomstig de vergunde plannen en de geldende regelgeving. De bestaande waardevolle bomen op het terrein worden maximaal behouden en beschermd tijdens de uitvoering van de werken.

Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde erkende verwerkings- of stortplaats door een professionele grondwerker en op kosten van de bouwheer. De afvoer van grond gebeurt overeenkomstig de geldende regelgeving inzake grondverzet en op basis van de vereiste attesten en analyses. Zonder geldig attest van grondverzet kan geen transport of verwerking van de uitgegraven grond plaatsvinden. Eventuele vertragingen, bijkomende kosten of beperkingen voortvloeiend uit de regelgeving inzake grondverzet zijn ten laste van de bouwheer.

De bouwheer staat tevens in voor de levering en aanvulling van de noodzakelijke teelaarde, evenals voor de verdere afwerking van de private tuinen. De aanleg van de gemeenschappelijke groenzones, gemeenschappelijke paden, aanplantingen en overige buitenaanleg wordt uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen en beschrijvingen zoals verder opgenomen in het lastenboek.

2.3 Riolerings- en funderingswerken

2.3.1 Funderingswijze

Het gebouw wordt geplaatst op een fundering die de stabiliteit van het bouwwerk garandeert en dit overeenkomstig de berekeningen van de ingenieur stabiliteit die zich baseert op de kwaliteit van de ondergrond en de rapportage na de grondsonderingen. Een aardleiding wordt voorzien volgens de regels van de kunst en vigerende wetgeving.

2.3.2 Riolering

De interne waterafvoer wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet, conform de decreten en wetgeving van toepassing. Alle rioleringsbuizen en hun hulpstukken zijn in PVC Benor gekeurd of gelijkwaardig. Ze worden met helling in volle grond op aangedamde aarde of verdicht zand geplaatst, conform de normen en wettelijke voorschriften. Een scheiding tussen de riolering van het regenwater en afvalwater is voorzien, evenals de aansluiting naar de publieke riolering.

2.3.3 Septische put

Er wordt geen septische put voorzien.

2.3.4 Regenwaterput met bovengrondse infiltratie

Een regenwaterput gekoppeld aan een infiltratievoorziening, volgens de wettelijke normen, is voorzien. Er worden regenwaterputten voorzien met aansluiting naar de appartementen, inclusief ondergrondse infiltratie in de tuinzone.

Het gebouw beschikt uitsluitend over een gemeenschappelijke regenwaterinstallatie. Er zijn geen private regenwaterputten voorzien. Alle regenwaterputten zijn gemeenschappelijk eigendom en staan ten dienste van alle mede-eigenaars gezamenlijk. Op deze gemeenschappelijke regenwaterputten worden één of meerdere gemeenschappelijke regenwaterpompen aangesloten, uitgerust met de noodzakelijke gemeenschappelijke filters, sturingen en toebehoren. Via een collectief leidingnet worden de wettelijk verplichte regenwateraftappunten binnen het gebouw gevoed. Het gebruik van het regenwater maakt integraal deel uit van de gemeenschappelijke voorzieningen van het gebouw. Er zal bijgevolg geen afzonderlijke afrekening of verdeling van het regenwaterverbruik per privatieve eenheid plaatsvinden.

Het onderhoud, herstel, de vervanging en de exploitatie van de gemeenschappelijke regenwaterinstallatie, met inbegrip van de regenwaterputten, pompinstallatie, filters, sturingen en collectieve leidingen, behoren tot de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom en worden verdeeld overeenkomstig de bepalingen van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Om gebruik te maken van het principe van regenwaterrecuperatie (toiletten, wasmachine en een buitenkraan) zal er een gemeenschappelijk pompsysteem geïnstalleerd worden. Dit systeem combineert optimaal waterhergebruik met ecologische infiltratie, wat zowel het milieu als de gebruiker ten goede komt.

3. Ruwbouw

3.1 Draagstructuur

De draagstructuur wordt op basis en met respect voor de architectuurplannen verder uitgewerkt en ontworpen door de ingenieur stabiliteit volgens de vigerende normering. De studie van de ingenieur stabiliteit heeft voorrang op de plannen van de architect.

Er wordt steeds geopteerd voor een massieve bouw waarbij de ingenieur gebruikmaakt van een combinatie tussen (gewapend) betonnen (prefab of ter plaatse gestort) elementen en gemetste muren in betonblokken of kalkzandsteen. Voor de scheidingsmuren tussen privatieve vertrekken wordt gewerkt met ontdubbelde muren, voorzien van de nodige akoestische isolatie en volgens de voorschriften van de architect. Niet dragende metselwerk wordt uitgevoerd in baksteen, betonblokken of gipsblokken volgens de voorschriften van de architect.

3.2 Binnenmetselwerk

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in PLS dryfix- of gipsblokken.

Het binnenmetselwerk wordt uitgevoerd volgens de plannen en technische voorschriften van de ontwerpers. Afhankelijk van de technische vereisten en de uitvoering kunnen onder meer snelbouwstenen, betonblokken, gipsblokken of kalkzandsteenblokken worden toegepast.

Bij de uitvoering van het binnenmetselwerk, de scheidingswanden en de technische schachten wordt rekening gehouden met de geldende akoestische eisen en de richtlijnen van de ingenieur akoestiek. Tevens worden alle noodzakelijke maatregelen genomen om te voldoen aan de geldende brandveiligheidsvoorschriften, waaronder de brandwerende afdichting van doorvoeringen van leidingen, kabels, ventilatiekanalen en andere technische installaties doorheen schachten, vloeren en binnenwanden overeenkomstig de toepasselijke normen, studies en uitvoeringsdetails.

3.3 Beton en staal

Alle beton- en staalelementen worden voorzien volgens de stabiliteitsstudie.

3.4 Draagvloeren

Alle draagvloeren worden voorzien volgens de stabiliteitsstudie.

3.5 Gevelmaterialen

De gevels worden opgebouwd uit volgende materialen:

- Gevelbekleding: plaatmateriaal uit zink in combinatie met (sier)beton
- Dorpels in aluminium, antraciet
- Het schuifraam en de voordeur worden voorzien in een dorpel van hardsteen of beton
- De dakranden en regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink

Bundswijk



4. Buitenschrijnwerk

4.1 Buitenschrijnwerk

In de offerte is het buitenschrijnwerk voorzien van antraciet aluminium. De hoofdprofielen (vast en opengaand) bestaan uit van elkaar gescheiden kamers om een goede isolatiewaarde te verzekeren. Deze kamers bevatten een luchtkolom die een thermisch scherm vormt tussen de buitenkant en de binnenkant. De ramen en deuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk met inbraakvertragend beslag. Op de onderregel van de ramen zijn waterkapjes voorzien voor de waterkering. Verdoken ontwatering of rubberdichting kunnen verkregen worden mits meerprijs.

De U-waarde is maximaal 1.0 W/m² K, en steeds in overeenstemming met de vigerende EPB regelgeving.

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in een donkere kleur, antraciet. De kleur aan de buitenzijde wordt vastgelegd en bepaald door de architect in de omgevingsvergunning. Ventilatioeroosters worden voorzien in functie van de regelgeving hieromtrent en de uitvoering van de EPB-studie.

De dagopeningen worden aan de binnenzijde bepleisterd. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de gevelopeningen of het buitenschrijnwerk kunnen in geen geval worden toegestaan. Zonwering, rolluiken en binnen- of buitenzonwering zijn niet voorzien, tenzij waar deze volgens de EPB-berekening, de architectuurplannen of andere technische studies noodzakelijk zijn om te voldoen aan de opgelegde energieprestaties en E-peileisen van het gebouw. Buiten deze locaties zijn geen rolluiken, screens of andere vormen van zonwering opgenomen in de aanneming, aangezien deze een impact kunnen hebben op het architecturale uitzicht en de uniformiteit van de gevels.

Na de afwerking en oplevering van het gebouw kunnen de mede-eigenaars gezamenlijk onderzoeken of de plaatsing van bijkomende screens of buitenzonwering mogelijk is, rekening houdend met de technische haalbaarheid, de architecturale voorschriften en de bepalingen van de mede-eigendom.

Model, draaizin en schuifzin van ramen en deuren volgens de architectuurplannen.

4.2 Dorpels

De buitendorpels van de voordeur en het schuifraam worden uitgevoerd in hardsteen of beton, gladde afwerking van voor- en zijkanten (geschuurd). De overige ramen worden uitgevoerd in aluminium dorpels. Afmetingen en uitvoering volgens de plannen.

4.3 Screens & rolluiken

Zonwering, rolluiken en binnen- of buitenzonwering zijn niet voorzien, tenzij waar deze volgens de EPB-berekening, de architectuurplannen of andere technische studies noodzakelijk zijn om te voldoen aan de opgelegde energieprestaties en E-peileisen van het gebouw. Buiten deze locaties zijn geen rolluiken, screens of andere vormen van zonwering opgenomen in de aanneming, aangezien deze een impact kunnen hebben op het architecturale uitzicht en de uniformiteit van de gevels.

Na de afwerking en oplevering van het gebouw kunnen de mede-eigenaars gezamenlijk onderzoeken of de plaatsing van bijkomende screens of buitenzonwering mogelijk is, rekening houdend met de technische haalbaarheid, de architecturale voorschriften en de bepalingen van de mede-eigendom.

5. Technische installaties

5.1 Sanitaire installatie

De sanitaire installatie beantwoordt aan de voorschriften van de watermaatschappij en is conform de geldende verordeningen. Ieder appartement beschikt over een afzonderlijke teller. Voldoende (water)druk voor alle sanitaire toestellen wordt door de maatschappij voorzien. Overeenkomstig de geldende wetgeving en de voorschriften van de watermaatschappij is het de bouwheer-aannemer niet toegestaan een drukverhogingspomp op het openbare drinkwaternet te plaatsen. De waterleidingen in de dekvloer zijn in kunststof met dubbele wand. De afvoerleidingen zijn in PVC of gelijkwaardig.

Volgende koud- en warmwaterpunten (KW en WW), alsook regenwaterpunten (RW), worden voorzien voor zover een aansluiting of sanitair toestel werd aangeduid op de plannen :

Ruimte	Toestel	Koud Water	Warm Water	Regenwater	Afvoer
Apart toilet	Handenwasser	1			1
	Toilet			1	1
Berging	Dienstkraan	1		1	1
Badkamer	Bad of douche	1	1		1
	Enkele lavabo	1	1		1
	Dubbele lavabo	2	2		2
	Toilet			1	1
Keuken	Spoeltafel	1	1		1
	Vaatwasser	1			1
Technische ruimte	Warmtepomp Sanitaire installatie	1			1
	Wasmachine			1	1
Buiten	Dienstkraan (indien voorzien)			1	1

Alle accessoires zoals wc-rolhouder, handdoekhouder, enz... zijn niet voorzien en dienen door de koper achteraf voorzien en geplaatst te worden.

Op het contractueel ondertekende verkoopplan staan de voorziene sanitaire toestellen en aansluitingen ingetekend. Sanitaire toestellen en meubelen kunnen gekozen worden in de toonzaal van ECK te Herentals. De plaatsing van deze toestellen is eveneens inbegrepen in uw aankoop en prijs. Het budget dat voorzien is voor de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen alsook aansluitingen bedraagt, al naargelang de keuze van het appartement, het onderstaande bedrag:

De éénslaapkamerappartementen met één badkamer: een budget van 7.000 euro excl. BTW.

- Appartement 11A - nr. 2
- Appartement 11A - nr. 5
- Appartement 11D - nr. 2
- Appartement 11D - nr. 5

De appartementen met twee slaapkamers en één badkamer: een budget van 11.000 euro excl. BTW.

- Appartement 11A - nr. 1
- Appartement 11A - nr. 3
- Appartement 11A - nr. 4
- Appartement 11A - nr. 7
- Appartement 11B - nr. 2
- Appartement 11B - nr. 4
- Appartement 11B - nr. 5
- Appartement 11C - nr. 1
- Appartement 11C - nr. 2
- Appartement 11C - nr. 3
- Appartement 11C - nr. 4
- Appartement 11D - nr. 1
- Appartement 11C - nr. 7

De appartementen met één badkamer en één douchekamer: een budget van €14.000 euro excl. BTW.

- Appartement 11A - nr. 6
- Appartement 11A - nr. 8
- Appartement 11A - nr. 9
- Appartement 11B - nr. 1
- Appartement 11B - nr. 3
- Appartement 11C - nr. 5
- Appartement 11D - nr. 3
- Appartement 11D - nr. 6
- Appartement 11D - nr. 8

Indien gewenst en indien technisch mogelijk, kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene sanitaire toestellen.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in plan of principe van sanitaire installatie. Wij geven reeds mee dat volgende keuzes niet mogelijk zijn:

- Kraanwerk met grote debieten of stoomkranen
- Betegelde inloofdouches (steeds een douchetub bij een douche vereist)
- Jacuzzi's, wellness-baden, ...

Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk (vb. doucheschermen) vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de klantenbegeleider en/of projectleider, die de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zullen beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de sanitaire toestellen uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden. In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de hiervoor gedane uitgaven en de gedeelde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaatsvinden NA de voorlopige oplevering.

5.2 Verwarming - warmtepomp

Voor elke installatie wordt een energiestudie uitgevoerd. Het warmteverlies wordt berekend volgens de normen die in België van kracht zijn. Het definitieve vermogen van de warmtepomp wordt bepaald op basis van de EPB-studie, de warmteverliesberekening en de uitvoeringsstudies.

De installatie bestaat uit een compacte vloerstaande all-in-one lucht/water-warmtepomp met geïntegreerd sanitair warmwaterreservoir. Alle hydraulische componenten en de opslag van sanitair warm water zijn ondergebracht in één centrale binneneenheid. Het sanitair warmwaterreservoir is volledig vervaardigd uit hoogwaardig roestvrij staal, waardoor een uitstekende duurzaamheid wordt gegarandeerd.

De appartementen worden voorzien van een onderhoudsvriendelijke invertergestuurde lucht/water warmtepomp van het merk Daikin of technisch gelijkwaardig, met vloerverwarming zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Het merk, type, vermogen en de technische kenmerken zoals vermeld in dit lastenboek zijn indicatief en kunnen door de bouwheer worden vervangen door een technisch gelijkwaardig of beter systeem zonder waardevermindering voor de koper en zonder dat dit aanleiding kan geven tot enige prijsvermindering of schadevergoeding.

Het systeem werkt met een CFK-vrij koelmiddel (R32) met een zeer laag global warming potential en voldoet aan de op het ogenblik van de vergunningsaanvraag geldende EPB-, energie- en veiligheidsvoorschriften. De installatie bestaat uit een buitentoestel en een hydraulische module met ingebouwde energietank.

Voor de productie van sanitair warm water wordt gebruikgemaakt van een geïsoleerde energietank. De tank bevat een hoeveelheid stilstaand water dat fungeert als energiebuffer. Het sanitair warm water wordt geproduceerd volgens het doorstroomprincipe, waardoor het toestel hygiënisch is en het risico op legionella-vorming wordt beperkt. Eventuele elektrische naverwarming kan worden toegepast indien dit technisch noodzakelijk is of door de fabrikant wordt voorgeschreven.

De warmtepomp kan zelfstandig sanitair warm water produceren tot een temperatuur van 60°C. Voor extra veiligheid beschikt het systeem over een automatische anti-legionella-functie waarbij het water periodiek thermisch wordt gedesinfecteerd.

Er kan gekozen worden tussen een warmwaterreservoir van 180 liter of 230 liter, afhankelijk van de behoeften van de gebruiker. Een ruime interne warmtewisselaar zorgt voor een snelle opwarming van het sanitair warm water en een optimale temperatuurverdeling in het reservoir.

De regeling werkt volledig weersafhankelijk en berekent automatisch de optimale aanvoertemperatuur op basis van de buitentemperatuur. Hierdoor wordt steeds zo energiezuinig mogelijk gewerkt. Daarnaast is het systeem standaard voorbereid voor integratie met zonnepanelen via Smart Grid Ready-technologie. Bij een overschot aan zonne-energie kan de warmtepomp extra warmte opslaan in de woning of in het warmwaterreservoir, waardoor het eigen elektriciteitsverbruik maximaal wordt benut.

De buitenunit is uitgerust met een invertergestuurde compressor die het vermogen voortdurend aanpast aan de actuele warmtevraag van het gebouw. Hierdoor wordt een hoog rendement gecombineerd met een laag energieverbruik. Zelfs bij buitentemperaturen tot -25°C blijft het systeem betrouwbaar functioneren. Bij een buitentemperatuur van -7°C kan nog steeds een aanvoertemperatuur van 65°C worden geleverd zonder gebruik van een elektrisch verwarmingselement.

De warmtepomp behaalt zeer hoge rendementen. Bij standaard testomstandigheden wordt een COP van ongeveer 4,6 tot 5,1 gerealiseerd, wat betekent dat één kilowattuur elektriciteit wordt omgezet in meer dan vier kilowattuur warmte. Hierdoor behoort het systeem tot de meest efficiënte verwarmingsoplossingen op de markt.

Voor vloerverwarming wordt een seizoensrendement (SCOP) van ongeveer 4,45 tot 4,65 gehaald, wat overeenkomt met energielabel A+++ . Ook bij gebruik met radiatoren blijft het rendement zeer hoog, met een SCOP van ongeveer 3,30 tot 3,45 en energielabel A++ .

De verwarmingsinstallatie wordt ontworpen om, bij de genormeerde buitentemperaturen zoals bepaald door de geldende normen, volgende binnentemperaturen te kunnen bereiken:

- leefruimtes: 22°C
- slaapkamers: 18°C
- badkamers: 22°C

De installatie voorziet zowel verwarming als actieve en/of passieve koeling via de vloerverwarming, afhankelijk van het gekozen systeem en de technische mogelijkheden van de installatie. Indien koeling wordt voorzien via de vloerverwarming dient te worden opgemerkt dat dit systeem een beperkte koelcapaciteit heeft en niet vergelijkbaar is met een klassieke airconditioning.

De regeling van de installatie gebeurt standaard via één centrale thermostaat per privaatieve entiteit. De buitenunit van de warmtepomp wordt geplaatst op een locatie bepaald door de bouwheer, architect, EPB-verslaggever en installateur. De definitieve positie kan tijdens de uitvoering wijzigen in functie van technische vereisten, akoestische studies, architecturale eisen, uitvoeringsomstandigheden of wettelijke voorschriften. De koper erkent dat een warmtepomp met buitenunit steeds een beperkte geluidsproductie met zich meebrengt. De installatie wordt uitgevoerd conform de geldende wettelijke geluidsnormen en technische voorschriften.

5.3 Ventilatie

Teneinde het energieverbruik in de gebouwde woon(units) te verminderen, werd er gekozen voor een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie met een rendement van minimaal 85%, geluidsarm en conform EPB-eisen. Dit systeem werkt volgens het dubbelstroom principe met warmterecuperatie. De verse buitenlucht wordt via een motor met ingebouwde warmtewisselaar aangezogen en doorgeblazen in de ‘droge ruimtes’. Dezelfde motor zal eveneens de vervuilde lucht in de ‘natte ruimtes’ wegzuigen. Dit conform de vigerende ventilatienorm en EPB-wetgeving. De geventileerde ruimten zullen worden voorzien van een rooster in de muur of in het plafond. De unit van dit systeem wordt aan het plafond in de technische berging geplaatst. Keuring en ventilatieverslaggeving zijn inbegrepen.

De extractie in de keuken gebeurt via een individuele dampkap zonder luchtafvoerleiding, maar met een techniek van recirculatie. In de keuze daarvan wordt u mee begeleid door de leverancier van de keuken, Grando Keukens Bierbeek. Hogervermelde technieken werken louter efficiënt bij een goed onderhoud door de koper na oplevering. De aanwezige filters dienen dan ook regelmatig gereinigd of vervangen te worden. Bijkomende troeven: het ventilatiesysteem is geluidsarm én onderhoudsvriendelijk.

5.4 Fotovoltaïsche zonnepanelen

Voor elk appartement zullen er individuele zonnepanelen geplaatst worden. Deze zullen op een draagstructuur op het hoogste dak optimaal zuidwest gericht geplaatst worden voor een maximaal rendement. Het vermogen van de zonnepanelen wordt bepaald door de EPB-studie, met een minimumcapaciteit per appartement in functie van de energieprestatie-eisen. De nodige keuringen en attesten worden voorzien. De individuele teller van elk appartement is verbonden met zijn specifieke zonnepanelen.

Deze appartementen zijn een Bijna Energie Neutrale woning (BEN). Bouwen volgens de BEN-principes is sinds 2022 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen. Het bijzonder aan BEN-eenheden is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die hiervoor nodig is, wordt dan uit groene energiebronnen gehaald.

5.5 Elektriciteit

De voorziene installatie vertrekt vanaf de teller en is conform de voorschriften van de elektriciteitsleverancier en volgens het Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties (AREI). De hoofdschakelaar wordt geïnstalleerd volgens de voorschriften van toepassing, en nabij de kast van de tellers. De elektrische installatie zal voor indienststelling gekeurd worden door een erkend organisme.

Een verdeelbord met de zekeringen en de verliesstroomschakelaar is voorzien individueel in elk appartement. De inplanting hiervan wordt door de architect en ingenieurtechnieken bepaald.

Opmerking: het aantal stopcontacten is gebaseerd op een enkele uitvoering (een dubbel stopcontact geldt bijvoorbeeld als 2 stopcontacten). In overleg en onder begeleiding van de klantenbegeleider kan de koper de inplanting en positie van de elektrische uitrusting naar eigen keuze bepalen voor zover de planning dat toelaat. Toevoeging aan die uitrusting (stopcontacten, lichtpunten, ...) zijn mogelijk voor zover die de voorziene installatie niet verzwaart en indien technisch mogelijk.

Wat betreft de autostaanplaatsen wordt de nodige bekabeling en basisinfrastructuur voorzien vanaf de gemeenschappelijke zekeringkast en het tellerlokaal tot aan iedere parkeerplaats, zodat iedere eigenaar de mogelijkheid heeft om op een later tijdstip op eigen kosten een laadpunt te laten aansluiten. De bouwheer voorziet geen laadpalen.

Het plaatsen van een laadpaal is evenwel uitsluitend toegelaten mits voorafgaand akkoord van de vereniging van mede-eigenaars en op voorwaarde dat gebruik wordt gemaakt van een collectief gekozen systeem bestaande uit een uniform type laadpaal en een centraal load-balancing systeem. Dit systeem heeft tot doel het beschikbare elektrische vermogen op een veilige en efficiënte wijze te verdelen over de verschillende laadpunten binnen het gebouw.

Deze mogelijkheid wordt niet alleen voorzien voor de autostaanplaatsen gelegen binnen het gebouw, maar eveneens voor de parkeerplaatsen gelegen op de buitenoprit. Ook voor deze parkeerplaatsen wordt de nodige bekabeling tot aan de standplaats voorzien. De laadpaal zelf, de aansluiting ervan, de eventuele abonnementskosten, het verbruik en alle daarmee samenhangende kosten zijn evenwel integraal ten laste van de betrokken eigenaar.

Er wordt een UTP-aansluiting voorzien in iedere slaapkamer, bureau, de leefruimte en de technische berging. Deze aansluitingen worden bekabeld uitgevoerd naar een centraal punt, zodat een optimale internet-, data- en netwerkverbinding mogelijk is.

Algemeen

Er wordt een algemeen branddetectiesysteem geplaatst, bestaande uit een brandcentrale, rookdetectoren, drukknoppen en sirenes, zowel in de gemeenschappelijke delen als in de privatieve appartementen. Het volledige gebouw wordt aangesloten op één gemeenschappelijk branddetectiesysteem, waarbij de rookdetectoren worden doorgetrokken in de privatieve appartementen. Deze rookdetectoren vervangen de autonome rookmelders zoals voorzien door de toepasselijke regelgeving.

In de gemeenschappelijke traphallen worden lichtpunten, noodverlichting en bewegingssensoren voorzien conform de geldende wetgeving.

De nodige componenten van het branddetectiesysteem worden per verdieping voorzien, waaronder drukknoppen, rookdetectoren en sirenes. Het geheel wordt aangesloten op een centrale brandcentrale. Bovenaan de traphal wordt tevens een rookluik voorzien.

- Elektriciteitsvoorziening voor de poort aan de straatzijde.
- Elektriciteitsvoorziening voor de deurbelinstallatie aan de straatzijde.
- Elektriciteitsvoorziening voor de verlichting tussen de straat en de garage.
- Elektriciteitsvoorziening voor laadpalen aan de buitenstaanplaatsen.
- Elektriciteitsvoorziening voor het vuilnisbakkensysteem, indien vereist.
- Elektriciteitsvoorziening voor de buitenverlichting.
- Elektriciteitsvoorziening voor een stopcontact voor kleine onderhouds- en kluswerken in het tellerlokaal of een gemeenschappelijke berging.
- Verlichting in de parking.
- Verlichting in de gemeenschappelijke bergingen.
- Noodverlichting in de parking.
- Noodverlichting in de gemeenschappelijke bergingen.
- Brandcentrale met alle bijhorende toebehoren zoals hierboven beschreven, waaronder rookdetectoren, drukknoppen, sirenes, sturingen en meldingen in de parking en de traphallen.
- Eén schakelaar en één lichtpunt in iedere privé berging.
- Eén stopcontact in iedere privé berging.
- Verlichting op vijf punten langs het gemeenschappelijk wandelpad in de tuin.
- Elektrische aansluitingen voor alle technische installaties, waaronder de liften.
- Elektrische aansluitingen voor regenwaterpompen.
- Elektrische aansluitingen voor bewegingssensoren en/of drukknoppen.
- Elektrische aansluitingen voor garagepoorten.
- Elektrische aansluitingen voor alle overige technische installaties die noodzakelijk zijn voor het gebruik, beheer en gemeenschappelijk genot van de gemeenschappelijke delen.

Inkomhal:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 deurbelinstallatie voor videofonie
- 1 stopcontact

Apart toilet:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- Geen stopcontacten

Berging:

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 aansluiting voor warmtepomp
- 2 dubbele stopcontacten
- 1 dubbele UTP-aansluiting voor modem en router

Elke slaapkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten

- 2 dubbele stopcontacten
- 1 UTP-aansluiting

Nachthal (indien van toepassing):

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

Zithoek en leefruimte:

- 3 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars te bedienen op twee plaatsen
- 4 dubbele stopcontacten
- 1 coax-aansluiting voor televisie
- 2 dubbele stopcontacten in de leefruimte
- 1 UTP-aansluiting in de leefruimte

Badkamer:

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 1 schakelaar
- 2 enkele stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting voor badkamermeubel verlichting
- 1 schakelaar voor badkamermeubel verlichting, al dan niet geïntegreerd bij de spiegel

Leefruimte en keuken:

- 4 lichtpunten aan het plafond
- 4 schakelaars te bedienen op twee plaatsen
- 1 voeding voor kookplaat
- 1 voeding voor vaatwasser
- 1 voeding voor oven
- 1 voeding voor microgolfoven
- 1 voeding voor koelkast/diepvries
- 1 voeding voor dampkap
- 1 dubbel stopcontact in het keukeneiland
- 2 dubbele stopcontacten aan het werkblad

Elk terras:

- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt aan de wand
- 1 schakelaar aan de binnenzijde van het appartement

Bovenstaande opsomming geldt als standaard elektrische uitrusting per appartement. Het aantal slaapkamers, terrassen en eventuele nachthal varieert naargelang het type appartement. Alle schakelaars, stopcontacten, UTP-aansluitingen, coax-aansluitingen, lichtpunten en technische voedingen worden geplaatst volgens de geldende normen en de uitvoeringsplannen van de installateur.

De afdekplaten, de schakelaars en stopcontacten (merk Niko of gelijkwaardig) worden bepaald door de bouwheer. In de offerte werd als basis gekozen voor type 'Original White'. Het staat de koper vrij, mits meerprijzen, om een andere vorm of kleur te kiezen.

Verlichtingsarmaturen binnen zijn niet inbegrepen en dienen door de koper na voorlopige oplevering op eigen initiatief te worden voorzien. Inbouwverlichting in de (vaste) plafonds of wanden is niet mogelijk. Inbouwverlichting in valse plafonds kan ook enkel op aanvraag en mits

goedkeuring van de bouwheer.

Er wordt voor elk appartement een videodeurbel voorzien (merk Aiphone of gelijkwaardig).

Een kabeltype Coax en een kabeltype UTP (in functie televisie/telefonie) worden individueel per appartement voorzien. Het initiatief en de kosten van aansluiting door de teledistributie-maatschappijen zijn ten laste van de koper, en in functie van de abonnementskeuze.

De elektrische uitrusting (3-fasen) varieert per appartement in functie van de indeling. Bijgaand bij dit lastenboek vindt u een overzicht van de voorziene voedingen, stopcontacten en lichtpunten per type appartement.

BUNDSWIJK

APP 11A/7



2



ZO/NW



103,23 m²
bvo



23,44 m²
terras

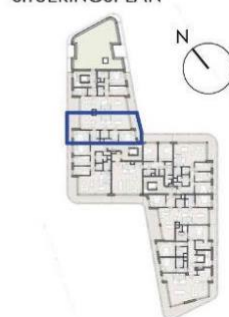
RECHTERGEVEL



LINKERGEVEL



SITUERINGSPAN



6. Afwerking

6.1 Dekvloer en vloerisolatie

Er wordt in de appartementen overal een dekvloer voorzien. Overal waar nodig wordt de dekvloer gescheiden van de betonplaat door een isolatie, afhankelijk van de kenmerken en inplanting van het appartement. De dikte en het type van de vloerisolatie is steeds conform de EPB studie.

6.2 Pleisterwerken

Alle binnenmuren en plafonds worden uitgevoerd in pleisterwerk. Het gips wordt machinaal of manueel in één laag aangebracht en onmiddellijk daarna met de regel uitgestreken, nadien genivelleerd en glad gemaakt. De bepleisteringen hechten perfect aan de ondergrond. De afwerking is fijnkorrelig, glad en wit. Hoekprofielen zijn voorzien voor buitenhoeken en dagkanten.

De wanden worden voorzien van dunpleister. De retours van de ramen worden uitgepleisterd.

Afwerking met gipsplaten, waar nodig in functie van de speciale technieken, zal volgens de voorschriften van de fabrikant afgewerkt worden. In de bergingen blijven de technische voorzieningen zichtbaar. Alle pleister -en gipsplaatwerken worden “schilderklaar” opgeleverd. “Schilderklaar” wil zeggen dat de schilder nog volgende werken dient uit te voeren: voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag, het afkitten van verticale en horizontale aansluitingen, schilderen of behangen.

Er wordt op gewezen dat kleine scheurtjes kunnen optreden tussen materialen van verschillende aard. Deze kleine scheurtjes brengen de stabiliteit van het gebouw niet in het gedrang en moeten als zodanig door de klant aanvaard worden. De scheurtjes kunnen de oplevering van de werken niet verhinderen en kunnen niet het voorwerp zijn van enige schadevergoeding. De herstellingen van deze lichte zettingsbarsten zijn ten laste van de koper.

6.3 Plafonds onder vloerelementen

De plafonds van de ingerichte bewoonbare vertrekken onder gebouchardeerde of ruwe vloerelementen krijgen gipsbepleistering van één laag.

6.4 Vloer- en wandafwerking

6.4.1 Keramische vloeren

De betegeling dient door de koper te worden gekozen in de toonzaal van de aannemer of van onze erkende leverancier.

Een keramische tegel, afmeting 60x60cm, met een handelswaarde (HW) van €50/m² excl. BTW is voorzien in volgende ruimtes:

- Leefruimte
- Eetruimte
- Open keuken
- Berging
- Inkomhal
- Gastentoilet
- Badkamer en toilet
- Douchekamer en toilet (indien van toepassing)

De koper heeft keuze uit een standaard gamma keramische tegels in een formaat van 60 x 60 cm. De tegels zijn gerectificeerd en de plaatsing is voorzien in recht verband, voeg op voeg. De in deze overeenkomst opgenomen plaatsingsprijs is gebaseerd op de standaard plaatsing van tegels in de formaten 60 x 60 cm. Indien de koper kiest voor tegels met afwijkende afmetingen, grotere formaten, speciale vormen, dunne voegen, decoratieve patronen, visgraatverband, wildverband, mozaïek, natuursteenlookpanelen of andere niet-standaard uitvoeringen, zal dit aanleiding geven tot een meerprijs voor de plaatsing.

Deze meerprijs kan onder meer voortvloeien uit een hogere arbeidsintensiteit, het gebruik van bijkomende hulpmiddelen of machines, de noodzaak tot plaatsing door meerdere personen, een hogere snijverliezenfactor, aangepaste lijmtechnieken of andere technische vereisten eigen aan het gekozen materiaal of formaat.

Eventuele meerkosten voor plaatsing zullen voorafgaandelijk aan de uitvoering door de klantenbegeleiding worden meegedeeld en ter goedkeuring aan de koper worden voorgelegd.

6.4.2 Vinyl of Laminaat vloeren

Een vloerbekleding in laminaat of kwalitatieve vinylvloer (LVT) met een handelswaarde van €30/m² excl. BTW (inclusief onderlaag) is voorzien in volgende ruimtes. Tegen meerprijs kan gekozen worden voor een parketvloer. Voorziene ruimtes:

- Slaapkamer(s)
- Nachthal

De plaatsing van deze vloeren is voorzien in standaarddiktes en volgens het principe van een zwevende vloer. Vloeren worden niet verlijmd. De keuzemogelijkheden voor laminaatvloeren zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Zodra de klant de keuze betreffende laminaat moet maken, zal de leverancier worden gecommuniceerd. Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in principe van de voorziene houtvloer. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

In het bijzonder wordt er op gewezen dat afwijkende diktes en (hout)soorten een andere plaatsingstechniek (lijmen, ...) of extra droogtijd van de dekvloer vereisen.

6.4.3 Wandtegels

Wandbekleding in keramische tegels, afmeting 30x60cm met een handelswaarde (HW) van €50/m² excl. BTW, is voorzien in volgende ruimtes (indien getekend op plan):

- op de muren rond de douche tot plafondhoogte
- op de zijden onder het bad
- Indien gekozen wordt voor een bad ipv een douche: op de muur boven het bad (tot op een hoogte van 30 cm)

De plaatsing van de wandtegels is voorzien volgens standaardformaten (30x60cm) en recht verband (voeg op voeg) met witte of grijze voeg.

Waar nodig wordt een cementering (i.p.v. pleisterwerk) en waterdichtingsmat voorzien voor de plaatsing van de wandtegels. De keuzemogelijkheden voor de tegels zijn te bezichtigen in de showroom van onze leverancier. Het keuzemoment wordt op het gepaste moment aan de klant gecommuniceerd. Indien gewenst en indien technisch mogelijk, kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene tegels.

Het betreft hier een keuzemogelijkheid, echter zonder mogelijkheid tot wijzigingen in principe van tegelwerken. Vraag bij uw keuzes ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen.

6.4.4 Plinten

Behoudens tegenstrijdige specificaties in de offerte is in de gepleisterde lokalen met houten vloerbekleding een MDF plint voorzien. Handelswaarde (HW) van €5/lm, excl. BTW. In de betegelde ruimten wordt standaard een stenen plint voorzien. Handelswaarde (HW) €10/lm, excl. BTW.

6.5 Binnenschrijnwerk - Binnendeuren

Er worden vlakke schilderdeuren van het type tubespaan geplaatst. De omlijstingen en afkasting van de deuren worden standaard voorzien in vochtwerende MDF, voorzien om te schilderen, kwaliteit V313 met ingefreesde aanslaglatten. Per deur is een standaard alu- kruk en standaard hang- en sluitwerk met magneetslot met epoxy voorplaat inbegrepen. Het schilderwerk is niet inbegrepen. In basis worden deze deuren “ongelakt” aangeboden. De koper heeft uiteraard de vrijheid om een offerte op te vragen om deze te laten lakken.

Indien gewenst en indien technisch mogelijk, kan in overleg met de klantenbegeleider en de leverancier worden afgeweken van de voorziene binnendeuren.



6.6 Gemeenschappelijke traphal

De gemeenschappelijke traphallen worden afgewerkt met een keramische tegelvloer en een bijpassende tegelplint. De muren en plafonds van de gemeenschappelijke traphallen worden gepleisterd, geschuurd en geschilderd volgens de regels van de kunst.

Alle noodzakelijke technische installaties worden voorzien, waaronder verlichting, noodverlichting, branddetectie, rookafvoer, bewegingssensoren en andere installaties vereist voor het normaal functioneren en de veiligheid van het gebouw. In de gemeenschappelijke traphallen worden geen stopcontacten voorzien, behoudens deze die technisch noodzakelijk zijn in de technische lokalen of voor de gemeenschappelijke installaties.

De binnentrappen worden uitgevoerd in beton met overstekende treden, voorzien van een antislipneus. Langs één zijde van de trap wordt een handgreep voorzien conform de geldende wettelijke voorschriften en veiligheidsnormen.

6.7 Inkomdeuren appartement

Brandwerende Stratifié-deur in standaardmaat 2115 x 830 mm, afgewerkt in laminaat/HPL. Omlijsting: MDF WBP omkasting (18 mm) met massieve slaglat in grondlaag. Lijsten: MDF WBP 12 x 68 mm. Deurbeslag: Deurkruk aan binnen- en buitenzijde. Cilinders geïntegreerd in het sleutelplan van het gebouw. Conform het brandverslag wordt elke inkomdeur van een appartement voorzien van een deurpomp.

6.8 Keuken

Voor wat betreft de keuken heeft u de vrijheid om deze in overleg met de Klantenbegeleider en aangeduide leverancier nl. Grando Keukens Bierbeek, om uw persoonlijke wensen te laten uitwerken. Er dient natuurlijk steeds rekening gehouden te worden met de voorziene ruimte en de daaraan verbonden (technische) randvoorwaarden (circulatie, raampartijen en deuropeningen, technische leidingen, schachten, ...).

Het budget dat voorzien is voor de levering en de plaatsing van de keuken bedraagt:

Appartement	Keukenbudget excl. btw
11A-2	€ 15.000
11A-5	€ 15.000
11D-2	€ 15.000
11D-5	€ 15.000
11A-1	€ 16.000
11A-3	€ 16.000
11A-4	€ 16.000
11A-7	€ 16.000
11A-8	€ 16.000
11B-1	€ 16.000
11B-2	€ 16.000
11B-3	€ 16.000
11B-4	€ 16.000
11B-5	€ 16.000
11C-1	€ 16.000
11C-2	€ 16.000
11C-3	€ 16.000
11C-4	€ 16.000
11D-1	€ 16.000

Appartement	Keukenbudget excl. btw
11D-3	€ 16.000
11D-4	€ 16.000
11D-7	€ 16.000
11A-6	€ 17.000
11A-9	€ 17.000
11D-6	€ 17.000
11D-8	€ 17.000
11C-5	€ 18.000

Dit budget werd voorafgaandelijk en specifiek voor het desbetreffende appartement opgemaakt in overleg met Grando Keukens Bierbeek en biedt de mogelijkheid om een uitgeruste keuken in de aankoopprijs te integreren.

Er werd reeds voor de koper een basisopstelling voorgesteld. De uiteindelijke kleurstelling en materiaalkeuze wordt volledig bepaald in samenspraak met de koper.

Vraag bij de verdere uitwerking ook steeds naar de impact op de planning en leveringstermijnen. Sommige meer exclusieve merken of maatwerk vergen een extra leveringstermijn waarbij mogelijk in de contractuele planning geen rekening mee gehouden werd. Dit wordt ook mee bekeken door de klantenbegeleider en/of projectleider van de bouwheer, die ook de impact op de prijs en plaatsing ten gevolge van uw keuze zal beoordelen en ter goedkeuring aan u voorleggen voor uitvoering van de werken.

Het is de koper toegestaan om de levering en plaatsing van de keuken uit de overeenkomst te onttrekken en een eigen leverancier aan te duiden. In dit geval heeft de bouwheer het recht op de vergoeding van de hiervoor gedane uitgaven en de gederfde winst, die forfaitair vastgesteld wordt op 30% van de waarde van deze werken. De uitvoering van deze werken door een door de koper aangeduide derde kan dan slechts plaatsvinden NA de voorlopige oplevering.

De door u vastgelegde keuken dient:

- Minimaal het vastgelegde budget te omvatten (minprijzen of beperken van de keuken zijn niet toegelaten)
- Te voorzien in een spoelbak en bijhorend kraanwerk ter vervollediging van de sanitaire installatie
- Te voorzien in een dampkap van het type recirculatie

De intekening van de keuken op de verkoopplannen is louter indicatief en niet bindend.



6.9 Fietsenberging

In de ondergrondse parkeergarage wordt een open fietsenberging voorzien. Deze fietsenberging beschikt over minstens evenveel fietsenstaanplaatsen als het aantal bewoners waarvoor het gebouw volgens de vergunning is ontworpen. Het aantal toegewezen fietsenstaanplaatsen per appartement stemt overeen met het aantal voorziene slaapplekken volgens de vergunde plannen. Zo heeft een appartement met één slaapkamer en een dubbel bed recht op twee fietsenstaanplaatsen.

De fietsenberging is gemeenschappelijk, open en niet afsluitbaar. Iedere eigenaar en gebruiker maakt op gelijke wijze gebruik van de beschikbare fietsenstaanplaatsen. Het opladen van elektrische fietsen of fietsbatterijen is niet toegestaan in de fietsenberging. Batterijen dienen te worden opgeladen binnen de privaatieve delen, zoals de berging of het appartement.

De fietsenstalling wordt uitgerust met duurzame metalen vouwbeugels waarin fietsen eenvoudig, veilig en stabiel kunnen worden gestald. De fiets wordt met het voorwiel in de beugel geplaatst, waardoor een efficiënte en overzichtelijke inrichting van de stalling wordt gegarandeerd. De beugels zijn geschikt voor verschillende bandenmaten en voor zowel gewone als elektrische fietsen. Het definitieve merk en type van de fietsbeugels wordt door de bouwheer bepaald en kan afwijken van eventuele illustraties of beschrijvingen, mits een technisch en kwalitatief gelijkwaardige oplossing wordt voorzien.

6.10 Afvalberging

Overeenkomstig de omgevingsvergunning wordt aan de voorzijde van het project, langs de steenweg en aan de rechterzijde bij het binnenrijden van de site, een gemeenschappelijk afvalstelsel voorzien.

Op het domein wordt een gemeenschappelijke, afsluitbare afvalberging ingericht ten behoeve van alle appartementen. Dit afvalstelsel is bestemd voor de opslag van afvalcontainers en het deponeren van afvalzakken, zodat afval op een nette, ordelijke en efficiënte wijze kan worden gesorteerd en opgehaald door een professionele afvalverwerker.

De afvalberging wordt centraal ingeplant en is eenvoudig toegankelijk voor alle bewoners. De exacte inrichting en indeling kunnen door de bouwheer worden aangepast in functie van de praktische uitvoering, de geldende regelgeving en de vereisten van de afvalophaler, zonder afbreuk te doen aan de functionaliteit van het stelsel.

7. Buitenaanleg

7.1 Algemeen

De appartementen worden voorzien van een huisnummer en brievenbus.

7.2 Terras

Tussen twee appartementen op het terras wordt een opale afscheiding voorzien, met een lengte van 2,60m en 1,80m hoogte, om zo voor een visuele afscheiding te zorgen tussen de bewoners onderling.

Het terras wordt aangelegd met keramische tegels op tegeldragers, afmeting 60x60cm, met een handelswaarde (HW) van €60/m² excl. BTW. De tegeldragers zorgen voor een stabiele basis.

7.3 Groendaken

Aansluitend aan het terras van appartement 11B.5 op de 2de verdieping wordt een onbetreedbaar extensief groendak voorzien. Dit groendak draagt bij aan een duurzame en esthetische omgeving door extra groen en waterbuffering te bieden. Hoewel het niet bedoeld is om te betreden, zorgt het voor een natuurlijke uitstraling en een aangenaam zicht vanuit het terras. De beplanting wordt gekozen op basis van onderhoudsvriendelijkheid (en seizoensgebonden) variatie.

7.4 Aanleg private tuinen

De grondgebonden appartementen beschikken over een privaat terras, aangelegd met waterdoorlatende klinkers, wat zorgt voor een natuurlijke afwatering. Leveren en plaatsen van boordstenen 100x20x6 en leveren en plaatsen van klinkers formaat 20x20x6cm).

Aansluitend bevindt zich een private tuin, deze wordt genivelleerd, gefreesd en ingezaaid. De tuin wordt afgeboord met een haag van 1,2 meter hoog. Deze groene omheining biedt een aangename afscherming en draagt bij aan de privacy en sfeer van de buitenruimte.

7.5 Aanleg oprit / fietsenstalling / afvalberging

De aanleg van de oprit en de afvalberging wordt uitgevoerd met waterdoorlatende klinkers. Leveren en plaatsen van boordstenen 100x20x6 (greige) en leveren en plaatsen van waterdoorlatende klinkers (Type; Marlux Hydro Store+ Greige, formaat 22x11x8cm). De ruime fietsenstalling bevindt zich ondergronds samen met de parkeerplaatsen en heeft een vloerplaat in beton.

Deze keuze draagt bij aan een duurzaam waterbeheer door regenwater efficiënt door de verharding te laten infiltreren in de grond. De klinkers zorgen voor een stevige en onderhoudsvriendelijke ondergrond, terwijl ze tegelijkertijd een esthetisch verantwoorde oplossing bieden voor de verschillende buitenruimtes. Zo wordt zowel functionaliteit als milieuvriendelijkheid gegarandeerd.

7.6 Aanleg gemeenschappelijke tuin

De gemeenschappelijke tuinzone is een groene ruimte die toegankelijk is voor alle appartementen. In deze zone wordt gras gezaaid voor een natuurlijke uitstraling en biedt het een aangename plek om te ontspannen. De afvoer en buffering van regenwater gebeurt via ondergrondse infiltratievoorzieningen, waardoor het regenwater op een gecontroleerde en duurzame manier in de bodem wordt opgenomen. Deze tuinzone creëert een gezamenlijke, groene leefomgeving voor de bewoners.

7.7 Ondergrondse parkeerplaatsen

Het project omvat 36 ondergrondse parkeerplaatsen en 7 ondergrondse bergingen. Bij een appartement met twee slaapkamers is er één parkeerplaats voorzien. Bij een appartement met drie slaapkamers zijn er twee parkeerplaatsen voorzien.

De ondergrondse parking is toegankelijk via de buitenzijde van het gebouw door middel van een inrit. Daarnaast is de parking eveneens bereikbaar via de trappenhallen binnen het gebouw en via de lift. Er zijn 5 buitenstaanplaatsen voorzien, rechts aan de inrit van de projectsite.

8. Diverse en opties

8.1 Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, -en indienststelling kosten van de nutsvoorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, internet, TV-FM distributie) en eventuele technische installaties door hen opgelegd of vereist (vb. drukverhoging voor stadswater) inclusief de coördinatiekosten, zijn niet in de prijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Bij de facturatie van de schijf “uitvoering fundering” zal een bedrag van €7.000,00 (te verhogen met BTW) gefactureerd worden bij wijze van voorschot voor deze kosten. Bij de voorlopige oplevering zal de eindafrekening van deze kosten opgemaakt worden en is het resterende saldo betaalbaar of zal dit bedrag desgevallend gecrediteerd worden.

Eventueel abonnementen en tellers (om het testen van technische installaties mogelijk te maken) worden geopend op naam van de bouwheer en overgedragen aan de koper bij voorlopige oplevering die vanaf dat moment zal instaan voor het verbruik en de kosten daaraan gekoppeld.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen.

8.2 Optiepakketten

De aangeboden optiepakketten zijn optionele meerwerken en maken bijgevolg geen deel uit van de opgegeven woningprijzen. Optiepakketten kunnen na aankoop van de woning tijdens het klantenbegeleidingstraject besteld worden als meerwerk. De technische specificaties zijn louter informatief.

Exterieur 1.1 Groenaanplantingen 1.2 Tuinonderhoud	Techniek & installaties 2.1 Batterij 2.2 Airco 2.3 Beveiligingssysteem 2.4 Waterontharder 2.5 Smart Home upgrades	Interieur & comfort 3.1 Verlichtingsarmaturen 3.2 Binneninrichting / maatkasten 3.3 Schilderwerken 3.4 Raamdecoratie
--	--	--

8.2.1 Optiepakket “Exterieur”

1.1 Groenaanplantingen:

Wij bieden de mogelijkheid tot groenaanplanting in de private tuinen aan om een duurzame en groene leefomgeving te creëren. Dit omvat het aanplanten van bomen, struiken en andere planten die bijdragen aan de biodiversiteit en het verbeteren van de luchtkwaliteit. Onze experts zorgen voor een zorgvuldig ontwerp en uitvoering, afgestemd op uw specifieke wensen en de kenmerken van de locatie.

1.2 Tuinonderhoud:

Er kan een optie voorzien worden voor het uitvoeren van tuinonderhoud op jaarlijkse of regelmatige basis. Dit onderhoud omvat onder andere het maaien van het gazon, snoeien van planten, verwijderen van onkruid en algemene verzorging van de tuin. De exacte frequentie en omvang van het onderhoud worden in overleg met de opdrachtgever vastgesteld.



8.2.2 Optiepakket “Techniek & installaties”

2.1 Batterij:

Wij bieden de mogelijkheid tot de installatie van een thuisbatterij, waarmee u opgewekte energie van zonnepanelen kan opslaan voor later gebruik. Dit systeem verhoogt uw energieonafhankelijkheid en helpt bij het optimaliseren van uw energieverbruik. De thuisbatterij is duurzaam, efficiënt en kan aangepast worden aan de energiebehoeften van uw woning.

2.2 Airco:

Geniet het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat. De woning is voorbereid op de airco (pre-installatie), waardoor een volledige installatie eenvoudig mogelijk is. Indien gewenst, kan de airco volledig geplaatst worden vóór oplevering - met keuze uit energiezuinige modellen en discrete plaatsing per ruimte.

2.3 Beveiligingssysteem:

Wij bieden de mogelijkheid om een beveiligingssysteem te laten installeren, in samenwerking met een vaste, betrouwbare installateur. Keuze uit camera's, melders en videofoon, afgestemd op jouw wensen. Wij adviseren graag een passende oplossing.

2.4 Waterontharder:

Voor extra comfort en bescherming van jouw woning bieden wij de installatie van een waterontharder aan. Dit voorkomt kalkaanslag in leidingen, apparaten en verbetert de waterkwaliteit. De installatie gebeurt via onze vaste partner en kan vóór oplevering volledig worden afgewerkt.

2.5 Smart Home upgrades:

Maak jouw woning klaar voor de toekomst met onze smart home upgrades. Denk aan slimme thermostaten, verlichting en beveiliging die je eenvoudig bedient via je smartphone. Deze technologieën verhogen het wooncomfort en de energie-efficiëntie, en worden volledig geïnstalleerd vóór oplevering.

8.2.3 Optiepakket “Interieur & Comfort”

3.1 Verlichtingsarmaturen:

Wij bieden de mogelijkheid om verlichtingsarmaturen te laten plaatsen in de woning. Samen met onze vaste installateur kies je uit stijlvolle en energiezuinige oplossingen die perfect passen bij de inrichting. De installatie wordt volledig afgewerkt vóór oplevering.

3.2 Binneninrichting/maatkasten:

Voor een optimale ruimtewerking en stijlvolle afwerking bieden wij ook maatkasten en binneninrichting aan. Alles wordt op maat ontworpen en geplaatst, afgestemd op jouw wensen en de indeling van de woning. Zo creëer je functionele én mooie leefruimtes, helemaal afgewerkt bij oplevering.

3.3 Schilderwerken:

Maak je interieur helemaal af met professioneel uitgevoerde schilderwerken. Van volledige wanden tot accentmuren: je kiest zelf de kleuren en afwerking, zodat elke ruimte precies de sfeer krijgt die je wilt.

3.4 Raamdecoratie:

Er kan gekozen worden voor op maat gemaakte raamdecoratie, zoals gordijnen of jaloezieën. Deze worden professioneel geplaatst en volledig afgewerkt vóór oplevering, zodat je woning direct een warme en afgewerkte uitstraling krijgt.

9. Algemene informatie

9.1 Prijszetting

Betalingsmodaliteiten en schijven:

De verkoop wordt toegestaan tegen een vooraf bepaalde, afgesproken en vaste prijs. De verkoopprijs wordt gesplitst in een aandeel grond, verbonden aan de privatieve delen, en een aandeel verkoopprijs voor de constructies.

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van het witwassen van 18 september 2017, welke verplicht stelt dat de prijs van de verkoop van een onroerend goed enkel mag worden vereffend door middel van overschrijving of cheque.

De verkoopprijs is betaalbaar als volgt:

Bij het ondertekenen van de overeenkomst wordt een waarborg van 5% van de prijs geblokkeerd bij de minuuthoudende notaris.

Bij het verlijden van de akte geldt deze waarborg als voorschot en dient de alsdan reeds verschuldigde koopprijs te worden betaald onder aftrek van dit voorschot. De verschuldigde koopprijs zal gelijk zijn aan de prijs van de grond, of het aandeel daarin dat verkocht wordt, verhoogd met de prijs van de uitgevoerde werken volgens een aan de akte gehechte goedkeuring van de architect en de facturen die door de bouwheer worden bezorgd.

Na het verlijden van de notariële akte is de prijs van de constructies verder betaalbaar volgens de vooruitgang van de werken en in de hierna vermelde schijven. Iedere schijf is te verhogen met de verschuldigde belasting op de toegevoegde waarde.

De betaling van elke opvorderbare schijf zal per afzonderlijke facturatie aan de koper worden opgevraagd, verhoogd met het op datum van facturatie toepasselijke BTW-tarief. Deze facturen zijn contant betaalbaar zonder aftrek van enige korting.

Kleine gebreken of onvolmaaktheden in de bouwwerken vormen geen beletsel voor de betalingsvordering en geven geen recht op betalingsuitstel.

De vermelde prijs is vast en onveranderlijk.

De koper verbindt zich er onvoorwaardelijk toe om stipt voornoemde betalingen te doen.

Elke post die inbegrepen is in de uitgebreide meetstaat wordt uitgevoerd zoals vermeld in het lastenboek. De vermelde prijs omvat de levering en plaatsing van de materialen alsook het transport ervan, tenzij expliciet anders vermeld.

De dossierkosten zijn eveneens inbegrepen in de prijs verdeeld over de diverse individuele posten, met inbegrip van de dossiervoorbereiding, beheer van studies en de administratieve en commerciële opvolging voorafgaand aan de opstart van de werken, hetgeen gemiddeld 5% van de totale bouwkost vertegenwoordigt.

De in de meetstaat opgenomen hoeveelheden worden berekend op basis van een bepaalde berekeningsmethode. Het is steeds mogelijk dat de hoeveelheden op de werf verschillen. Tenzij er een rekenfout of een materiële fout is, kunnen de hoeveelheden in de meetstaat echter niet worden betwist of gewijzigd.

9.2 Betalingswijze

De facturatie gebeurt procentsgewijs naargelang de vordering van de werken en conform de wet Breyne. De verschillende betalingsschijven worden hieronder gespecificeerd:

Betalingsmodaliteiten	%
Na uitvoering fundering	10%
Na storten van vloerplaat niveau +1	10%
Na storten van vloerplaat niveau +2	10%
Na uitvoering dakwerken	15%
Na plaatsen van het buitenschrijnwerk	10%
Na plaatsen van het gevelmetselwerk	10%
Na plaatsen van de technische leidingen (sanitair/elektriciteit)	5%
Na plaatsen van de technische leidingen (verwarming)	5%
Na plaatsen van de dekvloer	10%
Na plaatsen van de keuken	10%
Na voorlopige oplevering van de woning en voor de overhandiging van de sleutels	5%

10. Veelgestelde vragen

10.1 Plannen en lastenboek

Dit verkoopslastenboek heeft voorrang op de plannen. De architectuurplannen en stabiliteitsplannen hebben voorrang op de verkoopplannen, om de kwaliteit van het gebouw te alle tijde te kunnen garanderen. De 3D-voorstellingen gebruikt voor marketingdoeleinden houden geen beloftes in. Dit lastenboek heeft ook voorrang op de 3D beelden. De verkoopovereenkomst/akte, dit lastenboek en de uitvoeringsplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

Werken die niet expliciet vermeld staan in voormelde beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo zijn bijvoorbeeld de vaste of losse meubels, alsook de installatie die gebeurlijk op zekere verkoopplannen zouden voorkomen, slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in bovenstaande beschrijving.

10.2 Levering en plaatsing

De plaatsing van vloeren, plinten, wandtegels, deur- en raamdorpels, sanitaire toestellen, keukens en binnendeuren zijn inbegrepen in de totaalprijs voor zover standaard materialen, plaatsing en afmetingen gekozen worden en voor zover deze materialen voorzien zijn in het lastenboek.

10.3 Wijzigingen uitvoering

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minwaarde hebben t.o.v. de oorspronkelijke voorziene. Dit in geval de beschreven materialen niet tijdig zouden bekomen kunnen worden door gevallen van overmacht of andere of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.).

10.4 Meer- en minwerken / werken in eigen beheer

De kopers van de woning mogen nooit zonder begeleiding de werf betreden o.w.v. veiligheidsredenen. Indien zij dit toch doen, is dit op eigen risico en staat hier een boete tegenover van €200 exclusief BTW.

Tijdens het traject zal de koper 2 maal worden uitgenodigd voor een werfbezoek onder begeleiding van de werfleider / projectleider. Het aantal is afhankelijk van de fase waarin de koper de woning aankoopt. Een offerte voor een eventueel gevraagd meerwerk door de koper, dient steeds aan de verkoper (AAPAARDCEMENT) gehandtekend te worden terugbezorgd. Dit dient als basis om de bestelling en uitvoering van het werk te garanderen.

Indien de koper bepaalde supplementen (meerwerken) kiest, dient hiervoor een bestelbon afgetekend te worden. De facturatie van deze supplementen gebeurt op volgende wijze. Supplementen m.b.t. ruwbouw, worden gefactureerd samen met één van de eerste schijven. Supplementen m.b.t. de binnenaferking worden gefactureerd vanaf fase “ruwbouw winddicht”, en wanneer de bestelbon definitief is bevestigd door de koper.

10.5 Zetting van het gebouw/materialen

De krimp- en zettingsbarsten, voorzien door de normale zetting van het gebouw, zijn geen reden tot uitstellen van betaling en ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is aangeraden om de muren niet onmiddellijk te schilderen en achteraf een scheuroverbruggende verf of behang te gebruiken. De krimp- en zettingsbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrang brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van de gebruikte materialen zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, architect of ingenieur. Ook de normale krimp- en zetting van alle andere materialen die binnen de norm vallen worden niet aanvaard als gebrek.

10.6 Oplevering - sleutels

De woningen zullen bezemschoon worden opgeleverd met verwijdering van puin en afval. Verdere detailreiniging valt ten laste van de koper(s). Afgifte sleutels: de sleutels van de woning worden overhandigd bij de oplevering en nadat alle rekeningen betaald werden.

10.7 Annulatie

De keuze van de afwerking dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers die zijn aangesteld door de verkoper waarbij de hiervoor voorziene budgetten volledig dienen aangewend te worden. Een terugbetaling wegens het niet volledig benutten van deze budgetten is niet mogelijk. Het laten uitvoeren van deze werken door een andere leverancier is niet toegestaan alsook het niet laten uitvoeren of het gedeeltelijk laten uitvoeren van deze werken.

Indien in een uitzonderlijk geval en onderling overleg wordt overeengekomen dat de afwerking (deels) mag uitgevoerd worden door de koper zelf of door een derde, dan zal de koper maximaal zeventig procent (70%) van het hiervoor voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste betalingsschijf. De werken die de koper zelf zal uitvoeren of door een derde zal laten uitvoeren, kunnen slechts gebeuren nadat de volledige betaling in het kader van deze overeenkomst en de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden.

10.8 Rechtsvorderingen

De wetbepalingen inzake buitencontractuele aansprakelijkheid, zoals opgenomen in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zijn niet van toepassing in de rechtsverhouding tussen de verkoper en de koper in het kader van deze overeenkomst.

De verkoper en de koper komen uitdrukkelijk en onherroepelijk overeen om elke buitencontractuele aansprakelijkheid van de ene partij ten aanzien van de andere partij uit te sluiten, evenals ten aanzien van alle hulppersonen, aangestelden, onderaannemers, dienstverleners en andere personen of entiteiten waarop de andere partij een beroep doet, voor alle schade die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeit uit of verband houdt met de niet-nakoming, gebrekkige uitvoering of laattijdige uitvoering van een contractuele verbintenis.

Deze uitsluiting geldt voor alle schadevormen, met inbegrip van maar niet beperkt tot rechtstreekse schade, onrechtstreekse schade, gevolgschade, morele schade en zuivere vermogensschade.

Onder hulppersonen wordt in de ruimste zin verstaan: elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die wordt belast met de volledige of gedeeltelijke uitvoering van een verbintenis onder deze overeenkomst, ongeacht de aard van hun rechtsverhouding, en dit over de volledige contractketen heen, met inbegrip van eigen werknemers, bestuurders (in rechte of in feite), ontwerpers, aannemers, onderaannemers, studiebureaus, leveranciers, architecten, ingenieurs en enige andere externe dienstverleners. Ook hulppersonen van hulppersonen zijn hierin begrepen.

De koper erkent en aanvaardt uitdrukkelijk dat eventuele vorderingen uitsluitend contractueel dienen te worden ingesteld tegen de contractspartij met wie hij een rechtstreekse overeenkomst heeft, en dat geen enkele buitencontractuele vordering kan worden ingesteld tegen de verkoper of enige hulppersonen zoals hierboven omschreven.

Deze clausule wordt beschouwd als een wezenlijk en doorslaggevend bestanddeel van de overeenkomst en wordt door de koper uitdrukkelijk aanvaard bij ondertekening van zowel de onderhandse overeenkomst als het lastenboek.

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat zij vrij en geïnformeerd hebben ingestemd met deze clausule. Zij erkennen dat deze clausule een gepaste en evenwichtige aansprakelijkheidsregeling inhoudt. De in deze overeenkomst vervatte aansprakelijkheidsregeling speelde mee bij het bepalen van de prijs.



11. Ondertekening

Bouwheer / Verkoper
Aapaardcement BV
Mechelsesteenweg 360
2500 Lier

BTW BE 1026.738.466

Victor Van den Brande
v.vandenbrande@gmail.com en 0476/02.61.31

Evert Goossens
evert@nextum.be en 0494/29.24.20

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De koper verklaart dat hij voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst de mogelijkheid heeft gehad om alle vragen, verduidelijkingen en bijkomende inlichtingen met betrekking tot het onroerend goed zelf alsook het aankoopverloop te stellen, zowel omtrent de praktische als de administratieve aspecten ervan. De koper heeft kennisgenomen van de praktische eigenschappen van het goed, alsook de administratieve documentatie die daarbij hoort. De koper kent de plus- en minpunten en heeft zijn aankoop op basis van een beoordeeld inzicht overwogen. De koper bevestigt dat hij op al zijn vragen in dit proces afdoende antwoord heeft gekregen, dat hem alle relevante documenten en toelichtingen werden bezorgd, en dat er geen onduidelijkheden of voorbehouden meer bestaan omtrent de staat van het goed, de mogelijkheden, de verkoopvoorwaarden, financiën of de aspecten van de mede-eigendom, noch de verdere afhandeling en timing van de transactie.

De koper erkent aldus volledig geïnformeerd te zijn en zonder enig voorbehoud tot aankoop over te gaan.

De koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is. De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden vervat in de verkoopovereenkomst dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de verkoopovereenkomst.

Opgemaakt in twee exemplaren op te

“Gelezen en goedgekeurd”

“Gelezen en goedgekeurd”

Voor de verkoper-bouwer,

Voor de koper(s) - opdrachtgever,

Bundswijk





Bundswijk