



LEOPOLD

villa appartementen



Technische beschrijving



HEIDEBOUW

projectontwikkeling

ALGEMEEN :

1. Projectbeschrijving

Het project is gelegen in de Leopoldstraat toekomstig nr. 8 te Heide-Kalmthout. Door de centrale ligging zijn de belangrijkste functies, zoals winkels en het station, op wandelafstand. De Kalmthoutse Heide ligt op 2 km.

In het project worden 3 appartementen voorzien. De ruimte achter het gebouw wordt mooi aangelegd met tuinen, bomen en hagen, 3 garageboxen en 3 carports.

2. Constructie

Voor de gebruikte materialen en constructies worden de Belgische kwaliteitsnormen NBN gehanteerd.

De gebouwen worden op traditionele wijze opgetrokken m.b.v de gekende klassieke materialen zoals betonblokken, snelbouw, gevelsteen en ter plaatse gestort beton.

Onderstaande tekst geeft een beeld van de hoogstaande afwerking van het gebouw waaruit de prijs/kwaliteitsverhouding zal blijken.

De tekst geeft tevens een volledige bouwtechnische beschrijving van de materialen en werken die in de totaalprijs inbegrepen zijn.

ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN :

1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgravingswerken en aanvullingen met bouwzand volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van de (kelder)funderingen, liftput en riolering.

2. Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en berekeningen worden opgemaakt door het studiebureau aan de hand van de nodige grondsonderingen.

3. Riolering

Het gehele rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform de geldende normen terzake. Het rioleringsstelsel, inbegrepen al de bijhorigheden zoals bochten, T-stukken, toezichtsdeksels, enz. wordt uitgevoerd in hoogwaardig PVC, Benor gekeurd. De diameters worden aangepast aan het gebruik.

4. Vochtisolatie

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zware polyethyleenfolie met generfd oppervlak geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water, scheurt niet, heeft een hoge scheur- en drukweerstand en is chemisch inert.

De vochtisolatie wordt aangewend ter voorkoming van opstijgend vocht alsook voor het afleiden van via het gevelparament binnendringend vocht.

BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN :

1. Gewapend beton en staal

De werken in gewapend beton en staal zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen en wapeningsstaten, opgemaakt door het studiebureau en rekening houdende met de



desbetreffende Belgische en Europese normen. De bewapening en samenstelling van het gewapend beton worden eveneens bepaald door het studiebureau.

2. Metselwerk

De steun- en binnenmuren worden opgetrokken in snelbouwstenen, de liftkoker in volle betonblokken en de buitenmuur in baksteen. De zichtbare betonblokken in de garages en kelderbergingen worden meegaand gevoegd.

3. Gevels

De gevels worden uitgevoerd met een spouwmuurconstructie, volgens de geveltekeningen en de daarop vermelde materialen. De gevels worden opgetrokken in gevelbaksteen die vervolgens geschilderd zullen worden in een witte kleur.

4. Thermische isolatie

Het volledige gebouw wordt opgebouwd en geïsoleerd zodat het voldoet aan de verplichte EPB-regelgeving.

De buitengevels worden uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van thermische isolatieplaten PIR of PUR 120mm.

De platte daken worden thermisch geïsoleerd met stijve isolatieplaten PIR of PUR 120mm.

Het hellend dak wordt thermisch geïsoleerd met minerale wol 220mm

5. Akoestische isolatie

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de akoestische normen, geldig op het ogenblik van het aanvragen van de bouwvergunning. Tussen de binnenscheidingswanden wordt akoestische isolatie geplaatst. De muren tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd als ontdubbelde muren met daartussen isolatie. De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd om de contactgeluiden te minimaliseren.

6. Rook- en verluchtingskanalen

Kanalen worden voorzien voor

* afvoer individuele verwarming op gas en aanvoer verse lucht

* afvoer van vervuilde binnenlucht volgens de EPB-regelgeving

* afvoer individuele (gas) open haard

De ramen worden waar nodig voorzien van verluchtingsroosters (Renson Invisivent of gelijkwaardig) voor de toevoer van verse lucht in de appartementen.

7. Dakwerken

De plaatsing van de dakbedekking zal toevertrouwd worden aan een vakkundige en erkende onderneming die een 10-jarige garantie op waterdichting zal leveren.

Boven de gemeenschappelijke traphal wordt een rookluik voorzien met een door de brandweer te bedienen openingsmechanisme.

De zichtbare regenwaterafvoerbuizen worden uitgevoerd in zink.

De hellende dakvlakken worden voorzien van zwarte dakpannen.

8. Buitenschrijnwerk

Aluminium buitenschrijnwerk

Alle ramen en buitendeuren worden uitgevoerd met thermisch onderbroken aluminium profielen die gemoffeld worden in RAL-kleur en glas met hoge isolatiewaarde.

Alle ramen en deuren worden geplaatst op dorpels in blauwe hardsteen.

De ramen en deuren worden geplaatst met aangeduwde compribanden en het geheel zal nadien vakkundig worden aangespoten met een gekleurde elastische kit teneinde een perfecte



dichting te waarborgen. De draairichting van de ramen worden zo bepaald dat de ramen op een veilige manier kunnen gereinigd worden.

De sloten van de voordeuren zijn veiligheidssloten met certificaat.

Beglazing

Alle beglazingen zijn uit te voeren in dubbel superisolerend glas met een minimum U-waarde van 1,0W/m²K. De beglazing zal een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Daar waar wettelijk verplicht wordt gelaagd glas toegepast.

Borstweringen aan terrassen

De borstweringen rond de terrassen worden uitgevoerd in vakkundig geplaatst siersmeedwerk.

9. Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers worden afgewerkt met getrommelde terrasklinkers 15x15 op geëgaliseerd stabilisé. De terrassen op verdieping worden afgewerkt met een kwaliteitsvolle keramische terrastegel geplaatst op afstandshouders met open voeg.

AFWERKING APPARTEMENTEN :

1. Algemeen

Alle appartementen zijn uitgerust met videofonie met 1 binnenpost. In dit systeem is de elektrische deuropener voor de inkomdeur op het gelijkvloers voorzien.

De inkomdeur van elk appartement is licht gepantserd uitgevoerd (veiligheidsklasse 2) en uitgerust met een spion, veiligheidsbeslag en een veiligheidsslot met certificaat. De deur heeft een brandweerstand van ½ uur (Rf 30).

2. Vloeren

De vloeren worden volledig afgewerkt in een licht gewapende chape. De dikte van de chape wordt aangepast naar gelang de keuze van vloerafwerking (tegels of parket) van de klant.

3. Wanden/muren

Alle wanden van de appartementen worden bepleisterd of voorzien van een spuitpleister. De wanden van de badkamer die nat kunnen worden, worden voorzien van een watervaste betonpleister.

4. Binnendeuren

Aan de buitenzijde wordt de inkomdeur afgelakt volgens kleurkeuze van de architect. De klant heeft vrije keuze van binnendeuren.

5. Kasten/keuken

De inbouwkeuken, inbouwkasten en toestellen zijn te kiezen bij keukens Vasco te Kalmthout.

6. Badkamers

Badkamermeubels en sanitaire toestellen zijn te kiezen bij Alsan Smeulders te Kalmthout.

7. Budget

Voor alle bovenstaande stelposten is een budget van € 50.000,- excl btw (levering + plaatsing) voorzien



8. Berging

In de berging/wasplaats worden aansluitingen en afvoeren voorzien voor wasmachine en droogkast. In deze ruimte worden de technieken voorzien zoals combi CV-SWW toestel, zekeringkast, enz.

9. Verwarming

Standaard wordt er vloerverwarming voorzien met een kwalitatieve hoogrendement-condensatieketel op aardgas en een energiezuinige weersafhankelijke kamer-thermostaat.

10. Zonnepanelen

Elk appartement beschikt over 3 individuele zonnepanelen met eigen omvormer. Deze zullen geplaatst worden op de garageboxen.

BESCHRIJVING EN AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN :

1. Inkomsas

De inkomdeur op de gelijkvloerse verdieping is een beglaasde deur in aluminium, voorzien van veiligheidsslot en inox deurtrekker. Deze deur wordt beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend.

De huisbellen met videofoon worden voorzien bij de inkomdeur.

De vloerbedekking is een keramische tegel met ingewerkte vloermat ter hoogte van de deur.

De nieuw opgetrokken wanden zijn in snelbouwmetselwerk en zijn bepleisterd en geschilderd aan de zijde van de inkomsas.

De verlichting van de inkomsas is te bedienen op elke verdieping ter hoogte van de lift en aan de voordeur en wordt geregeld met een timerfunctie/sensor.

Aan de rooilijn worden individuele brievenbussen voorzien volgens de voorschriften van B-post.

2. Ondergrondse berging

De ondergrondse berging is toegankelijk via een aparte deur vanuit de inkom alsook via de lift. De deur tussen de kelder en traphal is voorzien van een slot (zelfde sleutel als voordeur). De kelder is ingericht met 3 individuele bergingen, 1 tellerlokaal en een gemeenschappelijke afvalberging. De kelder is niet bepleisterd noch geschilderd. De vloer is in gladde beton.

Deze lokalen hebben wanden met een brandweerstand van 1 uur en deuren met een brandweerstand van ½ uur (Rf 30), dit volgens de voorschriften van de brandweer.

In de kelder is verlichting voorzien die op verschillende plaatsen te bedienen is of via sensor.

De kelder wordt uitgerust met noodverlichting en brandblusapparaten conform de geldende voorschriften.

3. Lift

De liftinstallatie zal beantwoorden aan de Europese Richtlijn inzake veiligheid en snelheid + de geldende Belgische reglementering (bepaald in KB van 9 maart 2003).

Type lift: machinekamerloos, elektrisch aangedreven.

Minimaal draagvermogen: 450 kg of 6 personen

De liftkooi heeft een minimale grootte van 100 x 130 cm en is toegankelijk voor mindervaliden.

De lift heeft op elke verdieping een stopplaats.

Esthetisch verantwoorde kooiafwerking en telescopische deuren.

Vloerbekleding in linoleum met kleur aangepast aan de bevoering van de traphal, plafond transparant met indirecte verlichting, wanden in skinplate, zijpanelen naast kooi-ingang in inox, leuning ronde handgreep in inox op de achterwand, spiegel, geïntegreerde verluchttingsopeningen, bediening ingewerkt in één inox paneel over de volledige kooihoogte, noodverlichting en telefoon aanwezig.



4. Traphal

De volledige traphal is uitgerust met verlichting te bedienen of via sensor per verdieping en aan de inkom van het gebouw. De vloer van de traphal is voorzien van een keramische tegel. De wanden aan de binnenzijde van de traphal worden bepleisterd (of voorzien van een spuitpleister) en geschilderd met twee lagen acrylverf.

De traphal wordt uitgerust met noodverlichting en brandblusapparaten conform de geldende voorschriften van de brandweer.

5. Garagegebouw

De garages zijn toegankelijk via de oprit links naast het gebouw en liggen achter het gebouw. Het garagegebouw zal bestaan uit 3 garageboxen en 3 carports. De garageboxen zijn voorzien van een automatische sectionaalpoort. Elke eigenaar ontvangt 1 afstandsbediening per garagebox.

Aan het garagegebouw is verlichting voorzien die op verschillende plaatsen te bedienen is of via sensor.

De vloer is in gladde beton.

6. Afwerking voortuinstrook

Tussen het voetpad en de inkomdeur wordt een wandelpad en groenaanplanting voorzien, de weg naar de inkom wordt verhard met klinkers.

ALGEMEEN AFWERKING BOUW

1. Bezettingswerken :

Alle ruimten worden bepleisterd en klaargemaakt voor de schilder tenzij anders vermeld. Kleine oneffenheden dienen bijgewerkt te worden door de schilder.

TECHNISCHE INSTALLATIES

1. Algemeen

Voor de appartementen zijn de nodige meters en aansluitingen (elektriciteit, water, gas, telefoon) voorzien in een daartoe ingerichte ruimte. De kosten voor deze aansluitingen worden aan de koper doorgerekend.

Voor de sanitaire afvoeren wordt er telkens één afvoer per toilet voorzien en twee afvoeren voor vuil water.

2. Elektriciteit

Algemeen

De elektrische installatie (220 volt) wordt uitgevoerd volgens de geldende reglementering, met name : "het algemeen reglement op de elektrische installaties" (A.R.E.I.) De installatie wordt door een erkend organisme nagezien en gekeurd, al de gebruikte materialen zijn CEBEC gekeurd. Het ganse elektriciteitsnet wordt opgebouwd vanuit het verdeelbord.

Gemeenschappelijk

Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de bouwheer. De verlichtingsschakelaars zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en zijn lichtgevend/sensor.



In de gemeenschappelijke traphal wordt noodverlichting voorzien, overeenkomstig de voorschriften ter zake.

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen (inkomhal, traphal) wordt aangesloten op een algemene elektriciteitsmeter.

Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter op dag- en nachttarief, die opgesteld wordt in het gemeenschappelijk tellerlokaal. De kosten voor deze aansluiting- alsook alle andere privatieve aansluitingen (water, gas, telefoon, tv)- wordt door de maatschappij rechtstreeks aan de koper gericht.

De individuele verdeelborden staan in de berging van het overeenkomstige appartement. Elk verdeelbord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Alle leidingen, schakelaars en stopcontactdozen worden in de muren bevestigd, behalve in de garages en kelderbergingen waar spatwatervaste opbouwschakelaars en -stopcontacten worden voorzien. De kleur van de stopcontacten en schakelaars is crèmewit. Alle stopcontacten zijn met aarding. In de prijs zijn inbegrepen : het leveren en plaatsen van een verdeelbord, zekeringkast, de leidingen en toebehoren. Niet inbegrepen zijn de armaturen, spots en het eventuele laagspanningsnet.

Een volledige videofonie-installatie verbonden met de inkom gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de inkomdeur.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende elektrische toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

3. Sanitaire installatie (appartementen)

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

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

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

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

4. Centrale verwarming

De centrale verwarming met gekoppelde warmwaterbereiding is individueel per appartement. Het gaat om een verwarmingsinstallatie op gas met collectoren volgens het 2-pijpsysteem. CV ketel type condensatie HR-top label. De individuele gasmeters worden opgesteld in het gemeenschappelijk meterlokaal.

Over het hele appartement is vloerverwarming voorzien (Radson HOH 10cm of gelijkwaardig) incl. de nodige collectoren.

De ketel wordt gestuurd door middel van een weersafhankelijke kamerthermostaat met dag/nachtregeling.

5. Brandbestrijding

Het gebouw wordt volledig conform de richtlijnen van de brandweer uitgerust met branddeuren (waar nodig zelfsluitend), brandblusapparaten, rookluik bovenaan de gemeenschappelijke traphal en noodverlichting.



ALGEMENE BEPALINGEN

1. Plannen

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer/promotor kan echter te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder de hoogwaardigheid te schaden.

De plannen van het appartement die aan de koper overhandigd werden dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk tengevolge de stabiliteit of om technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door studiebureel Palmers Stokmans bvba te Kapellen. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Maten op de plannen en oppervlakten dienen dan ook te worden aanzien als 'circa' maten en 'circa' oppervlakten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijke goedkeuring van de kopers.

2. Controle van uitgevoerde werken en technische studies

Betreffende architectuur wordt de controle op de werken uitgevoerd door architect Luc Van Looveren van architectenbureau Adins-Van Looveren. Ingenieursbureau Concreet is belast met de stabiliteitsstudie van het gebouw.

Het ereloon van de ingenieur en architect is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen van de plannen, in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomsten van door de kopers aangestelde ontwerpers, dus andere dan de hierboven vermelde ingenieur/architect, zijn te financiële laste van de kopers.

3. Nutsvoorzieningen

Volgende nutsvoorzieningen zijn beschikbaar: water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering en tv-distributie. De indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de opgesomde nutsvoorzieningen zijn NIET in de verkoopprijs inbegrepen.

4. Materialen, handelswaarden en merkaanduidingen

De koper stelt de bouwheer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de veertien dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek dat de bouwheer/promotor tot hem richt in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte goed.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

De bouwheer/promotor heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningmaatschappijen of omdat de bouwheer/promotor meent dat deze wijzigingen de privaatieve/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer/promotor in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde



in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal keer de benaming 'handelswaarde' gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs excl. btw, van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden niet vervat, tenzij expliciet vermeld.

5. Wijzigingen door de kopers

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (t.t.z. aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/promotor /architect/aannemer hierover zijn akkoord geeft. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost dient aangerekend te worden ten gevolge van een gekozen legpatroon of extra snijverliezen of een ander formaat, ... Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen t.o.v. de voorlopige oplevering.

Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen, zijn niet mogelijk.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan voor de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren op kosten van de bouwheer/promotor (dit dient dan wel door de kopers tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering worden gebracht van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen koper en bouwheer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.

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

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

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de bouwheer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van de gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer/promotor, de hoofdaannemer of mogelijk de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

De betaling door de koper van de gevraagde wijzigingen gebeurt als volgt:

- 50% bij bestelling
- 50% na uitvoering

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



6. Afsluitingen – bezoek van de bouwplaats

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwheer/promotor of een vertegenwoordiger van GROUP B. Tijdens vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk.

De bezoekers moeten zich te allen tijde schikken naar het bouwplaatsreglement.

De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

7. Oplevering

De opleveringsdatum wordt bepaald in het verkoopcontract. De bouwheer/promotor zal deze datum respecteren.

Verlet omwille van weersomstandigheden of bijbestelling zullen aan de koper gemeld worden.

De opleveringsdatum is de dag waarop de bouwheer/promotor de klant schriftelijk uitnodigt op de werf voor rondgang en goedkeuring van de werken.

Bij weigering van bepaalde werken door de koper zal de bouwheer/promotor het recht hebben om deze werken te laten herstellen (uitvoeringstermijn in functie van de gevraagde herstellingen) zonder dat dit een verlating van de oplevering of een boete met zich meebrengt.

Dit zal het voorwerp uitmaken van een aparte overeenkomst in het verslag van de voorlopige oplevering. Indien de gevraagde herstellingen het bedrag van € 5.000,- excl. btw niet overschrijden en de goede werking van het appartement niet in het gedrang brengt, zal de koper de oplevering niet kunnen weigeren en zal hij het saldo van de aankoopssom verschuldigd zijn.

Voor het overhandigen van de sleutels door de bouwheer/promotor zal de koper het saldo van de aankoopssom, alsook de afrekening der meer- en minwerken en de aansluitingskosten betaald hebben.

Door het betrekken van het appartement of het starten van werken in eigen regie (of een zelf aangestelde onderaannemer) aanvaardt de koper een stilzwijgende overname. Dit wil zeggen dat er geen opmerkingen meer zijn omtrent de vooraf uitgevoerde werken en dat de afrekening van alle meer- en minwerken aanvaard wordt en dat het saldo van de aankoopssom onmiddellijk opeisbaar is.

Bovenbeschreven aanvaarding is de voorlopige oplevering. Vanaf deze datum begint de termijn van de 10-jarige aansprakelijkheid. De definitieve oplevering zal stilzwijgend ingaan 1 jaar na de datum van de voorlopige oplevering.

8. Opkuis

Het appartement zal door de bouwheer/promotor bezemschoon opgeleverd worden, dit wil zeggen vrij van enig werf materiaal en puin.

Stof en vuil is echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis van het appartement moeten uitvoeren.

De buitenramen, terrasafscheidingsen en balustrades en de gemeenschappelijke delen zullen na de voorlopige oplevering op kosten van de gemeenschap van eigenaars opgekuist worden.

9. Zetting van de nieuwbouw

Krimp- en/of zettingscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, bouwheer, architect of ingenieur. Zij zijn geen reden tot uitstel van betalingen. Het gaat om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.



TOEZICHT OP UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES

Architectenbureau

Betreffende architectuur wordt het ontwerp en het toezicht op de werken uitgevoerd door
Adins - Van Looveren Architecten bv
Industrieweg 118-3, 9032 Gent - Wondelgem
Tel 09 227 01 71
info@adins-vanlooveren.be

Stabiliteit

Concreet ingenieur & tekenbureau
Antwerpsesteenweg 144 bus 3, 2950 Kapellen
Tel 03 315 10 95
info@concreetbvba.be

Veiligheidscoördinatie + EPB-Verslaggeving

INT-JNB
Kerkendijk 1, 2920 Kalmthout
Tel 03 666 06 96
info@int-jnb.be

EXCLUSIEVE VERKOOP

Inlichtingen en exclusieve verkoop



GROUP B bv
Kapelsesteenweg 58
2930 Brasschaat
Tel 03 647 33 03
welkom@groupb.be
www.groupb.be

