

RESIDENTIE WATERZICHT



1. INHOUDSOPGAVE

1. INHOUDSOPGAVE	2		
2. RESIDENTIE WATERZICHT	3		
3. AFBRAAK EN VOORBEREIDING VAN DE WERKEN	5		
3.1. WERFINRICHTING	5		
3.2. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS	5		
4. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	6		
4.1. GRONDWERKEN	6		
4.2. FUNDERINGSWERKEN	6		
4.3. ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR	6		
4.4. FUNDERINGSWERKEN	6		
5. OPBOUW	7		
5.1. RIOLERING	7		
5.2. STABILITEIT	7		
5.3. GEVELS	7		
5.4. BUITENSCHRIJNWERK.....	8		
5.5. BEGLAZING	8		
5.6. BORSTWERINGEN	8		
6. DAK	9		
6.1. PLAT DAK.....	9		
6.2. SCHUIN DAK.....	9		
6.3. TERRASSEN.....	9		
7. BINNENAFWERKING	10		
7.1. BEVLOERING.....	10		
7.2. WANDEN	10		
7.3. PLAFONDS	11		
7.4. BINNENSCHRIJNWERK.....	11		
7.5. KEUKEN.....	11		
7.6. MAATKASTEN	11		
7.7. DIVERSEN	11		
8. SPECIALE TECHNIEKEN	12		
8.1. SANITAIR	12		
8.2. VERWARMING	12		
8.3. ELEKTRICITEIT	13		
8.4. PV - INSTALLATIE.....	14		
8.5. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE	14		
8.6. LIFTINSTALLATIE	14		
9. ALGEMENE BEPALINGEN	15		
9.1. BEZOEK WERF.....	15		
9.2. VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR	15		
9.3. ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB REGELGEVING)	15		
9.4. WIJ BOUWEN BEN	16		
9.5. NUTSVOORZIENINGEN.....	17		
9.6. HANDELSWAARDEN	17		
9.7. WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS	17		
9.8. TEGENSTRIJDIGHEDEN EN WIJZIGINGEN.....	18		
9.9. VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	19		
9.10. VERZEKERINGEN EN RISICO-OVERDRACHT.....	20		
9.11. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID.....	21		
9.12. VARIA	21		

2. Residentie WATERZICHT

Wonen aan het water.

Massenhoven. Vogelzangstraat. De zijde van het Albertkanaal. Wonen met zicht op het water.

Residentie Waterzicht nestelt zich als een kijklustige toeschouwer op het laatste open perceel langsheen de kanaaldijk. Enkel deze dijk scheidt residentie Waterzicht van het Albertkanaal. Een ongeremd zicht op water en boten vormen een panoramisch schilderij voor de bewoners.

Architecturaal sluit het project aan op de recent gerealiseerde meergezinswoning aan de rechterzijde. Door de open ruimte rondom de 2 panden in elkaar te laten overvloeien wordt het gevoel van ruimte nog versterkt.

In de sokkel van het gebouw bevinden zich inkom, garages, carports en bergingen. Er wordt gewoond vanaf de eerste verdieping. De appartementen zweven als woonplateau's boven de kanaaldijk.

De woonfuncties werden allemaal naar het water gericht. Dit is ook de optimale zonzijde. De ganse dag door.

Residentie Waterzicht is perfect gelegen:

- op wandelafstand van het dorpje Massenhoven
- te voet en per fiets ook bereikbaar vanop de kanaaldijk
- vlakbij de op- en afrit van de E313
- vlakbij de gewestweg N14 met gekende winkelketens (top-interieur, schoenen Van Loock, ...)



Residentie WATERZICHT

Wonen aan het water.



3. Afbraak en voorbereiding van de werken

3.1. Werfinrichting

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen en de richtlijnen van de bouwvergunning. De aannemer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen.

De aannemer zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Hij zal op het einde van de werken zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle overgebleven verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de aannemer.

3.2. Het afsluiten van de bouwplaats

De aannemer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de aannemer gedurende de ganse tijd van de bouwwerken. De projectontwikkelaar heeft evenwel het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de aannemer.



4. Ondergrondse ruwbouwwerken

4.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd.

4.2. Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling. De funderingen zijn vlak en regelmatig. De aardingslus is voorzien onder de fundering.

4.3. Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De architectuurplannen zijn bijgevolg zuiver indicatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen hieromtrent en zijn dusdanig behandeld dat een perfecte waterdichtheid van de keldermuren verzekerd is. De ondergrondse buitenmuren worden naar keuze van de aannemer uitgevoerd in vlak beton, palenwanden of metselwerk in betonblokken met waterdichte bezetting.

4.4. Funderingswerken

De binnenmuren van de ondergrondse ruimten worden uitgevoerd in betonblokken of snelbouw metselwerk.

5. Opbouw

5.1. Riolering

Het gehele gebouw is voorzien van de vereiste regenwaterputten.
Het leidingennet wordt uitgevoerd in PVC buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot + 65°C.
Ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn de nodige controleopeningen in het buizenstelsel voorzien.
Opvangen onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d. overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.

5.2. Stabiliteit

Fundering wordt aangezet op volle grond.
Alle andere draagmuren worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk.
Niet-dragende muren worden voorzien in snelbouwmetselwerk met een dikte van 9 cm of gelijkwaardig.

5.3. Gevels

Gevelsteen:
Matig geventileerde spouw, ter plaatse van aangrenzende bewoonde lokalen voorzien van spouwisolatie.
Snelbouwmetselwerk voor binnenspouwblad, raam- en deurdorpels in blauwe hardsteen of aluminium.



5.4. Buitenschrijnwerk

Buitenschrijnwerk in aluminium, voorzien van de nodige tochtstrips en aangepaste sluiting.
Raamverdelingen in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen.
Brandkoepel boven de traphal.
De garagepoorten zijn kantel- of sectionaalpoorten in dezelfde kleur als de raamprofielen.

5.5. Beglazing

Alle ramen en buitendeuren van de inkomhallen worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing.

5.6. Borstweringen

Voorzien in metalen buisprofielen in ral kleur gelakt of glas.



6. Dak

6.1. Plat dak

Aangepaste dakdichting met bijhorende hulpstukken als waterdichtingslaag; aansluiting op aangrenzende constructie door ingewerkte flappen, voorzien van de nodige overlappingsen, aangesloten op het geheel van de dichtingslaag.
Thermische isolatie tussen de dichtingslagen.

6.2. Schuin dak

Voorgevel en schuin dak worden uitgevoerd in Eternit Alterna leien - kleur bruingrijs - en geplaatst in halfsteens verband.

6.3. Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd als plat dak. Bovenop de waterdichtingslaag wordt een terrasvloer afwerking voorzien.



7. Binnenafwerking

7.1. Bevloering

- A. Gemeenschappelijke delen:
Inkom – traphal: voorzien van een keramische tegelvloer.
Handelswaarde van de vloer: 42,50 €/m² incl. btw.
Trappen: de draagsleden van de trappen en bordessen worden uitgevoerd in Chinese hardsteen of gelijkwaardig.
- B. Garages, carports en bergingen:
Alle vloeren in gepolierde beton.
- C. Privatieve delen:
Over de volledige oppervlakte van de appartementen binnen wordt een isolerende uitvullaag voorzien in PUR-schuim tussen de betonnen draagvloer en chape.
De appartementen zijn standaard voorzien van volgende vloerafwerkingen:
- inkomhal, toilet en badkamer in vloertegels met handelswaarde aan 48,40 €/ m² incl btw.
Bijhorende plint: 9,00€/lm incl btw.
Plaatsingskosten zijn voorzien voor standaard formaat tegels (30/30 tot 40/40cm) – supplementen voor groter of andere keuzes)
 - slaapkamers, leefruimte en keuken in parketvloer (incl. behandeling met parketolie) met handelswaarde aan 65,34 €/m² incl. btw.
Bijhorende plint: 9,00€/lm incl btw.

7.2. Wanden

- A. Gemeenschappelijke delen:
Een muurbepoistering wordt voorzien in inkom- en trappenhall.
- B. Privatieve delen:
Alle binnenwanden en –kolommen (metselwerk en beton) uitgez. de stalen kolommen worden afgewerkt met een muurbepoistering.
Bijwerken plafonnering is voorzien (grote beschadigingen).

Kleine tekortkomingen, putjes of foutjes zullen éénmalig worden bijgeplamuurd vlak voor of tijdens de schilderwerken.

De appartementen zijn standaard voorzien van volgende wandafwerkingen:

- wandtegels enkel voor de wanden in de douche die grenzen aan de douchebak, tot een hoogte van 2.00m boven de vloer, met handelswaarde aan 48,40 €/ m² incl btw.
Plaatsingskosten zijn voorzien voor standaard formaat tegels (20/20 tot 25/40cm) – supplementen voor groter of andere keuzes)
- Raamtabletten: worden afgewerkt in gipsbepoistering.

7.3. Plafonds

- A. Gemeenschappelijke delen:
Een plafondbepreistering wordt voorzien in de traphal en inkomhal.
- B. Privatieve delen:
De plafonds van de appartementen worden voorzien van een gladde dunne spuitpleister. Het gebruik van predals kan aanleiding geven tot niveauverschillen in het plafond. Deze welfsels moeten zich immers kunnen "zetten". Dit is onvermijdelijk en kan geen aanleiding geven tot minwaarde.

7.4. Binnenschrijnwerk

- A. Gemeenschappelijke delen:
Alle inkomdeuren van de appartementen zijn van het type schilderdeur. Deze worden voorzien met deurbladen, brandwerendheid en 3-puntssluiting in overeenstemming met de specifieke functies en de van toepassing zijnde reglementeringen. Mits meerprijs kan een veiligheidsdeur voorzien worden.
- B. Privatieve delen:
Vlakke **plafondhoge schilderdeuren** (tot een hoogte van 2500mm). Tubespan deurblad met omljsting om te schilderen. Binnendeurslot en 4 scharnieren + inox deurkruk Pro 19mm zijn inbegrepen. (handelswaarde: 393€ incl btw per deur)

7.5. Keuken

Voorziene handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing, zodat de stijl en indeling van de keuken nog vrij kan worden gekozen door de koper. De voorziene handelswaarde voor de keuken is verschillend per appartement en terug te vinden in de keuzefiche.

7.6. Maatkasten

Voorziene handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing, zodat de stijl en indeling van de keuken nog vrij kan worden gekozen door de koper. De voorziene handelswaarde voor de maatkasten is verschillend per appartement en terug te vinden in de keuzefiche.

7.7. Diversen

Individuele **brievenbussen** volgens de voorschriften van de posterijen.
Gecombineerde plaat met belknoppen en naamplaatjes en ten behoeve van parlofoon.
Tuinaanleg, tuinverlichting en **gevelverlichting** zijn eveneens in de prijs voorzien.
Klanten dienen bij tuinaanleg rekening te houden met eventuele voorwaarden door de gemeente opgelegd in de bouwvergunning.
De aannemer voorziet eveneens de **schilderwerken** in de privatieve delen en gemeenschappelijke delen. De afwerking hiervan omvat het aanbrengen van 1 grondlaag en 1 afwerklaag

8. Speciale technieken

8.1. Sanitair

- A. Gemeenschappelijke delen:
Er wordt een regenwaterpomp voorzien met 3x een dubbeldienstkraan.
- B. Privatieve delen:
Voorziene handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing sanitaire toestellen. De voorziene handelswaarde voor dit gedeelte is verschillend per appartement en terug te vinden in de keuzefiche.

Alle noodzakelijk water- en afvoerleidingen zijn voorzien:

- douche
- lavabo's
- toilet
- handenwasser
- spoeltafel
- vaatwasmachine (indien van toepassing)

Toestellen sanitair zijn enkel voorzien als ze getekend zijn op het basisplan. Een douchedeur is niet voorzien in het standaardbudget. Indien douchedeur in meerprijs wordt besteld, dan wordt deze opgemeten na de tegelwerken en de plaatsing wordt uitgevoerd na de voorlopige oplevering.

Volgende keuzes geven aanleiding tot supplementen:

- inbouwkransen: 272,25€ incl btw per inbouwkraan

- inbouwgoet i.p.v. douchebak: 393,25€ incl btw per inbouwgoet

De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de waterverdelingsmaatschappij. De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper volgens de duizendsten.

8.2. Verwarming

- A. Privatieve delen:
De appartementen worden individueel verwarmd op gas d.m.v. een condenserende gaswandketel van het gesloten type.

De sanitair-warm-waterbereiding is individueel via deze wandgasgenerator.

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming. Regeling gebeurt via thermostaat in de leefruimte.

Warmteafgifte bij een buitentemperatuur van -10°C

- woonkamer: 22°C
- keuken: 20°C
- slaapkamers: 20°C
- badkamer: 24°C

8.3. Elektriciteit

- A. Gemeenschappelijke delen:
voorzieningen: minuterie + lichtarmaturen per verdieping.

- B. Privatieve delen:
De individuele zekeringkasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieel-schakelaar e.d. overeenkomstig de geldende reglementeringen.
Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.
Volledige videfooninstallatie, elektrische deuropener inkomhal.

De nodige doorgangsbuizen voor aansluiting op telefoon en kabeltelevisie zijn voorzien per appartement.

Een overzicht van de verschillende elektrische voorzieningen per appartement is te vinden in de betreffende keuzefiche en het bijhorende elektriciteitsplan.



8.4. PV - installatie

Bovenop het plat dak worden fotovoltaïsche panelen geplaatst welke er mee voor zorgen dat de BEN-norm wordt gehaald. De nodige zonnepanelen met bijhorend systeem worden geïnstalleerd. De capaciteit van dit systeem zal beperkt worden tot het juist behalen van de BEN-norm.

8.5. Brandbestrijdingsinstallatie

De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

8.6. Liftinstallatie

Lift met elektromechanische aandrijving - 4 stopplaatsen.



9. Algemene bepalingen

9.1. Bezoek werf

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve wanneer hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper of afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect. Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement voor de voorlopige aanvaarding ervan.

9.2. Veiligheidscoördinator

De aannemer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid, zowel tijdens de ontwerpfase als de uitvoering van dit bouwproject, alsook het opmaken van het postinterventiedossier.

9.3. Energieprestatieregelgeving (EPB regelgeving)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indienen, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De aannemer heeft cfr. deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld. Indien de koper wijzigingen wenst aan te brengen die een invloed kunnen hebben op het behalen van de EPB eisen voor het gebouw, zullen de kosten voor de bijkomende studie en mogelijke aanpassingen aan het gebouw ten laste zijn van de koper. Idem voor de daaraan verbonden boetes (in geval appartement niet meer voldoet). Alle wijzigingen die een gevolg kunnen hebben op het E-peil zijn slechts toegestaan indien eveneens het uitdrukkelijk akkoord van de EPB-verslag-gever bekomen wordt.

9.4. Wij bouwen BEN

BEN staat voor bijna-energie neutraal. Bouwen volgens BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Europa. Het bijzondere aan BEN-woningen is dat ze weinig energie verbruiken voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water. De energie die nodig is, wordt uit groene energiebronnen gehaald.

BEN-bouwen is vandaag de slimste keuze! Daarom zijn alle appartementen in Waterzicht gebouwd volgens de BEN-normen. De extra investeringen in energiebesparende maatregelen en groene energie betalen zichzelf terug door een lage energiefactuur. Wie voorloopt op de standaard, wordt extra beloond!

Voor BEN-woningen bestaan stevige premies, een korting op onroerende voorheffing en bij sommige banken een extra voordelig krediet.



9.5. Nutsvoorzieningen

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten koste van de aannemer.

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), alsook de uitbreidingskosten van het openbaar net zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Bijkomend wordt op deze kosten een coördinatie fee van max. 15% aangerekend. De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op riolering, gas, elektriciteit, enz.

De kopers van de appartementen zullen op eerste verzoek volgens hun aandeel in de basisakte (exclusief parkings, garages en bergingen) in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur. Indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten zijn rechtstreeks met de nutsmaatschappijen te regelen en te betalen. Het gaat om alle werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld met eventuele werken, uitgevoerd door de aannemer (of zijn onderaannemer) specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

9.6. Handelswaarden

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

9.7. Wijzigingen door de kopers

De koper dient zich op basis van de plannen zoals die voor uitvoering van toepassing zijn (aanpassingen zijn, mits inachtneming van de hiertoe te volgen procedure mogelijk na opmaken der "verkoopplannen) te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen.

De architect zal met de koper een overeenkomst dienen op te maken met als doel de wijzigingen in de privaatieve delen van de koper te verwerken.

Het ereloon voor het uitvoeren van de diverse aanpassingen zal rechtstreeks door de koper aan de architect dienen betaald te worden.

In zoverre de aard der aanpassingen dit vereist, legt de aannemer aan de hand van het voorlopig aangepast plan een opgave van mogelijke prijsverrekeningen aan de koper voor.

Nadat de koper heeft opgegeven welke vragen tot wijziging hij wil weerhouden voor uitvoering wordt hem een, door de architect definitief aangepast plan, en een door de aannemer definitief opgesteld overzicht van prijsverrekening ter goedkeuring voorgelegd. De schriftelijke bevestiging van de goedkeuring dient door de koper aan de aannemer te worden overgemaakt binnen de daartoe voorziene tijd.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximum 80% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer uit het contract kunnen worden genomen..

9.8. Tegenstrijdigheden en wijzigingen

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten primeren de documenten in de volgende volgorde:

1. Basisakte (indien van toepassing)
2. Verkoopakte
3. Compromis
4. Verkooplastenboek
5. Compromisplannen alsook verkoopplannen in verkooplastenboek (voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen getekend enkel ten titel van inlichting en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst, ook 3D inzichten zijn louter indicatief. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.

De plannen van het appartement die aan de kopers worden overhandigd dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontact. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein.

Bepaalde afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook, door één der partijen rechtvaardigen.

Hetzelfde geldt voor de noodzakelijke aanpassingen omwille van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van installatie en stabiliteit. In functie van deze stabiliteit kunnen er waar nodig door de betoningenieur doorhangende balken in de plafonds voorgeschreven worden.

Het is de aannemer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige "beknopte" beschrijving van diverse voorzieningen of materialen van de gemeenschappelijke of privaatieve delen indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetische uitzicht in de geest van voorgaande algemene beschrijving.

Schouwen getekend op plan voor technische leidingen en verluchtingen kunnen, als het nodig blijkt, groter uitgevoerd worden. Eventueel kunnen er schachten bij voorzien worden indien dit technisch noodzakelijk is. Waar nodig worden tegen het plafond afvoeren voor ventilatie voorzien volgens de wettelijke voorschriften. Deze worden weggewerkt met een vals plafond behalve in de berging waar geen vals plafond wordt voorzien.

Gevels worden uitgevoerd volgens geveltekening en daarop vermelde materialen; de architect kan steeds (zonder goedkeuring van kopers) deze materialen en kleuren wijzigen in functie van zijn architecturale visie, besteltijden, details of vraag van de gemeente of andere officiële instantie. Hij zal steeds de kwaliteit van het gebouw behouden.

9.9. Voorlopige en definitieve oplevering

Het geheel is op te leveren, bezemschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuil. De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de aannemer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper. De promotor bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegenstrijdig onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal al de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

Krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw kunnen enerzijds nooit een reden zijn tot uitstellen van de oplevering of weigering van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en/of de architect. Het gaat hier immers om de verschijnselen inherent aan het bouwproces. De bouwheer kan dan ook niet aansprakelijk gesteld worden voor schade aan behang- of schilderwerk ten gevolge van deze zettingen. De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de aannemer of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.

De definitieve oplevering gebeurt stilzwijgend of op aanvraag via aangetekend schrijven één jaar na de voorlopige oplevering.

9.10. Verzekeringen en risico-overdracht

De algemene polis brandverzekering wordt aanvankelijk door de bouwheer afgesloten en de vereniging van mede-eigenaars dient deze polis over te nemen en er de premies van te betalen zoals vastgesteld in de statuten. De vereniging van mede-eigenaars dient deze polis over te nemen vanaf de eerste algemene vergadering. De kopers zijn gehouden de blokpolis over te nemen en de premies ervan te betalen vanaf de voorlopige oplevering.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de privatieve delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.



9.11. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

9.12. Varia

Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, alsook de B.T.W. op constructie, voortspruitende uit onderhavige overeenkomst, zijn ten laste van de koper, alsook de kosten verdeelt wegens hun aandeel van de basisakte. De definitieve aansluitingen van water, gas, elektriciteit, telefoon, kabel-TV, riolering en coördinatievergoeding (zoals vermeld onder punt 7.4 nutsvoorzieningen).

Het overzicht van de contactgegevens van de onderaannemers voor de keuzes van de afwerking wordt in een aparte bijlage meegegeven.

