

Residentie 't Massengoed



INHOUDSOPGAVE

Residentie 't Massengoed	2
1. Voorbereiding van de werken.	
1.1 Werfinrichting	4
1.2 Het afsluiten van de bouwplaats	4
2. Ondergrondse ruwbouwwerken.	
2.1 Grondwerken	
2.2 Funderingswerken	5
2.3 Ondergrondse ruwbouwstructuur	5
2.4 Ondergronds metselwerk	5
3. Opbouw	
3.1 Riolering	
3.2 Stabiliteit	6
3.3 Gevels	6
3.4 Buitenschrijnwerk	6
3.5 Beglazing	7
3.6 Borstweringen (ballustrade)	7
4. Dak	
4.1 Plat dak	
4.2 Schuine daken	8
4.3 Terrassen	8
5. Binnenafwerking	
5.1 Bevloering	
5.2 Wanden	9
5.3 Plafonds	9
5.4 Binnenschrijnwerk	10
5.5 Keuken	10
5.6 Diversen	10
6. Speciale technieken	
6.1 Sanitair	11
6.2 Verwarming	11
6.3 Elektriciteit	12
6.4 Brandbestrijdingsinstallatie	14
6.5 Lift	14
7. Algemene bepalingen.	
7.1 Bezoek werf	14
7.2 Veiligheidscoördinator/ EPB coördinator ..	14
7.3 Energieprestatieregelgeving	15
7.4 Nutsvoorzieningen	15
7.5 Handelswaarden	15
7.6 Wijzigingen door de kopers	15
7.7 Tegenstijdingheden en wijzigingen	16
7.8 Voorlopige en definitieve oplevering	17
7.9 Verzekeringen en risico-overdracht	18
7.10 Tienjarige aansprakelijkheid.....	19
7.11 Varia	19
8. Plannen.	
8.1 Verkoopplannen	20

Residentie 't Massengoed

Wonen aan het water.

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

Residentie 't Massengoed is het laatste en meest westelijk gelegen residentiële pand van de Vogelzangstraat, zijde Albertkanaal. Net voorbij de residentie draait de straat weg van de kanaaldijk.

Enkel deze dijk scheidt 't Massengoed van het Albertkanaal. Een ongeremd zicht op water en boten vormen een panoramisch schilderij voor de bewoners.

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

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

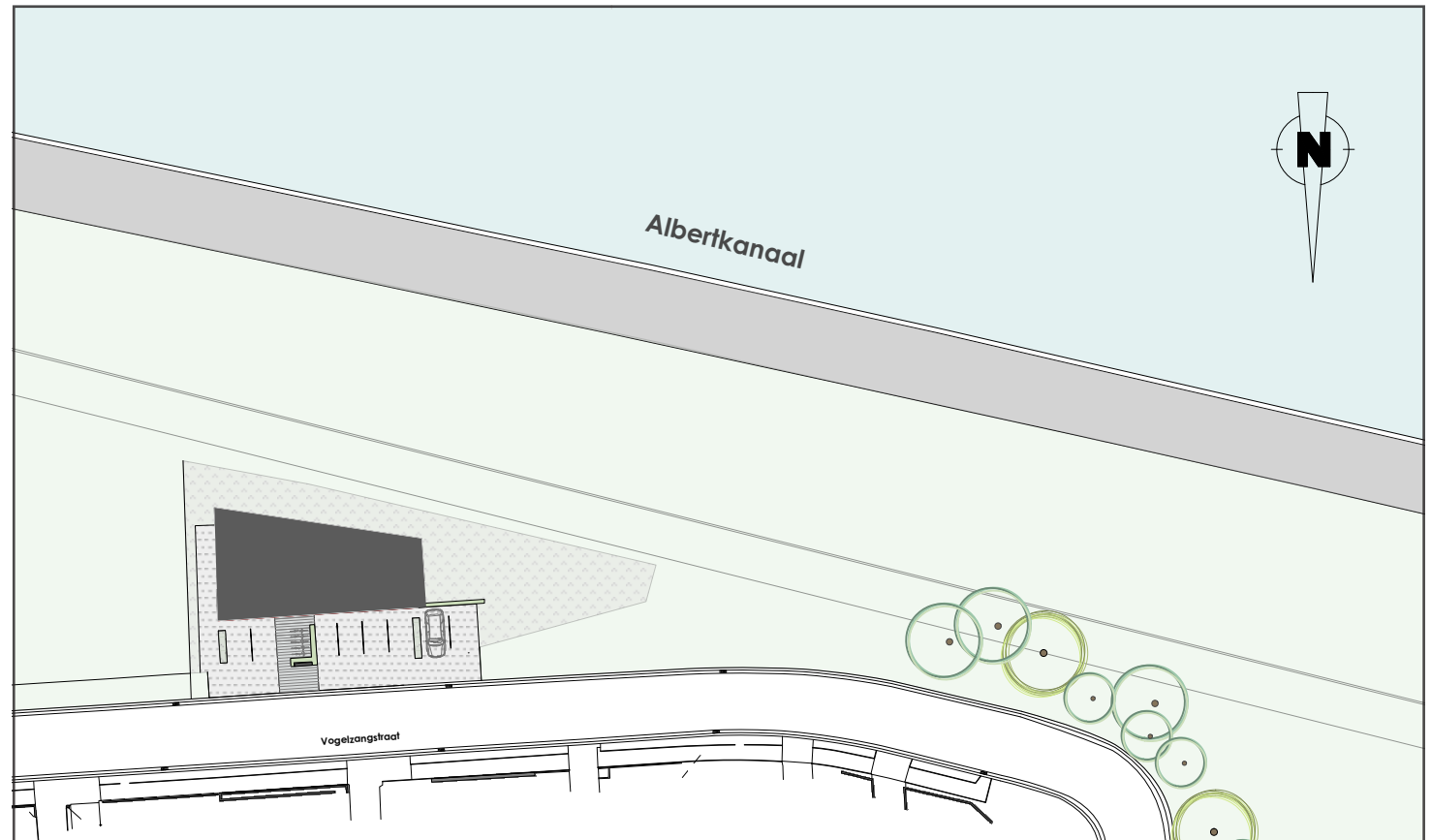
't Massengoed is perfect gelegen:

- 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 winkeltens (top-interieur, schoenen Van Loock, ...)



Residentie 't Massengoed

Wonen aan het water.



1. Afbraak en voorbereiding van de werken.

1.1 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 verpakkingen van bouwmaterialen, zoals paletten en plastic, wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de aannemer.

1.2 Het afsluiten van de bouwplaats

De aannemer zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet betrekten 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.



2. Ondergrondse ruwbouwwerken.

2.1 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 draineringwerken 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 Ondergronds metselwerk

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

3. Opbouw

3.1 Riolering

Het gehele gebouw is voorzien van de vereiste regenwaterputten.

Het leidingennet wordt uitgevoerd in PVC buizen ten einde 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.

3.2 Stabiliteit

Fundering wordt aangezet op volle grond.

Alle andere draagmuren worden uitgevoerd in snelbouw metselwerk.

Niet-dragende muren worden voorzien in snelbouw metselwerk met een dikte van 9 cm of gelijkwaardig.

3.3 Gevels

Gevelsteen:

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



3.4 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.

3.5 Beglazing

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

3.6 Borstweringen (ballustrade)

Voorzien in metalen buisprofielen in ral kleur gelakt of glas.



4. Dak.

4.1 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.

4.2 Schuin dak

Voorgevel en schuin dak worden uitgevoerd in Eternit Alternaleien kleur Mol/Taupe en geplaatst in halfsteensverband.

4.3 Terrassen

Terrassen op verdiepingen: prefabbeton.



5. Binnenafwerking.

5.1 Bevloering

- A. **Gemeenschappelijke delen**
Inkom-traphal: voorzien van een keramische tegelvloer.
Handelswaarde van de vloer: 42,5 €/m² incl btw.
Trappen: de draagsleden van de trappen en bordessen worden uitgevoerd in Chinese hardsteen of gelijkwaardig.
- B. **Garagezone, autostaanplaatsen, fietsenberging**
Garagepoorten zijn kantelpoorten bekleed met een equitone- plaatmateriaal: kleur zachtgrijs.
- C. **Privatieve ruimten**
Over de volledige oppervlakte van de appartementen binnen wordt een (contact-) geluidsabsorberende laag voorzien tussen de betonnen draagvloer en chape. Appartementen hebben vloertegels standaard voorzien met handelswaarde 30,5 €/ m² incl btw.
Bijhorende plint: 6 €/lm incl btw.
Plaatsingskosten zijn voorzien voor standaard formaat tegels.
Geen vloeren voorzien in slaapkamers en woonkamer.

5.2 Wanden

- A. **Gemeenschappelijke delen**
Een muurbepreistering wordt voorzien in inkom- en trappenhal.
- B. **Privatieve ruimten**
Alle binnenwanden en –kolommen (metselwerk en beton) uitgez. de stalen kolommen worden afgewerkt met een muurbepreistering.
Bijwerken plafonnering na plaatsen raamtabletten is voorzien, alsook bijwerken grote beschadigingen.

Kleine tekortkomingen, putjes of foutjes en het uitplamuren is ten laste van de klant (geen schilderwerken voorzien).
Volgende handelswaarden worden voorzien:
Badkamer: 30,5 €/m² incl btw (muurtegels in de douche voorzien tot op 2m hoog)
Raamtabletten: carrarra CD (alleen voorzien voor ramen met borstwering).

5.3 Plafonds

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

5.4 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 specieke functies en de
van toepassing zijnde reglementeringen. Mits meer-
prijs kan een veiligheidsdeur voorzien worden.
- B. **Privatieve delen**
Vlakke schilderdeuren.
(handelswaarde:220 € incl btw per deur)
Omlijsting te schilderen.
Binnendeurslot.
Alu-deurkruk.

5.5 Keuken

Voorziene handelswaarde per appartement voor leve-
ring en plaatsing bedraagt 10.000,00 € incl btw.

5.6 Diversen

Individuele brievenbussen volgens de voorschriften van
de posterijen.
Gecombineerde plaat met belknoppen en naampla-
tjes en ten behoeve van parlofoon.
Tuinaanleg, tuinverlichting en gevelverlichting zijn niet
in de prijs voorzien.
Klanten dienen bij tuinaanleg rekening te houden met
voorwaarden door de gemeente opgelegd in
de bouwvergunning.
De aannemer voorziet geen schilderwerken in de priva-
tieve delen en gemeenschappelijke delen.

6. Speciale technieken.

6.1 Sanitair

A. Privatieve delen

Privatieve ruimten

Voorziede handelswaarde per appartement voor levering en plaatsing sanitaire toestellen 5.000,00 € btw incl.

Alle noodzakelijk water- en afvoerleidingen zijn voorzien:

- bad, douche
- 2 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.

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.

6.2 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. Plaatradiatoren in standaard uitvoering en standaard kleur.

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

6.3 Elektriciteit

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 parlofooninstallatie, elektrische deuropener inkomhal.

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

Inkomhal

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 parlofoon met bel en opener
- 1 deurbel aan inkomdeur van het appartement

Leefruimte

- 2 schakelaars enkele richting
- 2 lichtpunten
- 5 stopcontact
- 1 inbouwaansluitdoos met blind plaatje voor TV
- 1 inbouwaansluitdoos met blind plaatje voor telefoon
- 1 aansluiting voor de thermostaat

Keuken

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor kookplaat
- 1 stopcontact voor dampkap
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine
- 1 stopcontact voor koelkast

Badkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 2 stopcontacten

Toilet

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt

Berging op het gelijkvloers

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 1 stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast met condensatie.
(er is geen luchtafvoerkanaal voorzien voor de droogkast)





Slaapkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

Slaapkamer

- 1 schakelaar enkele richting
- 1 lichtpunt
- 3 stopcontacten

Elektrische voorzieningen in de gemeenschappelijke delen:

Verlichting: minuterie en lichtarmaturen per verdieping.

6.4 Brandbestrijdingsinstallatie

De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

6.5 Lift

Lift met elektromechanische aandrijving - 4 stopplaatsen.

7. Algemene bepalingen.

7.1 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.

7.2 Veiligheidscoördinator/EPB coördinator

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 postinterventie dossier.

7.3 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 energieverlaggever 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-verslaggever bekomen wordt.

7.4 Nutsvoorzieningen

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

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 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.

Beperkte 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 voorgescreven worden.

Het is de aannemer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige "beknopte" beschrijving van diverse voorzieningen of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve 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.

7.8 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 private delen door de koper.

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

7.9 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 private delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte private elementen in de gebouwen indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.



7.10 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 gemeene 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).

7.11 Varia

Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, als- ook 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).

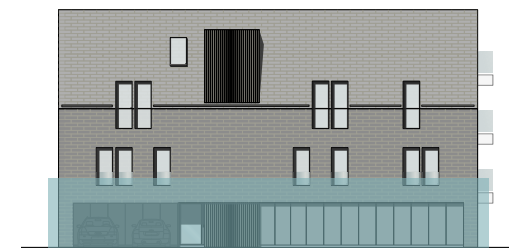
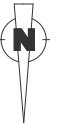
Het overzicht van de contactgegevens van de onderaannemers voor de keuzes van de afwerking wordt in een aparte bijlage meegegeven.

8. Plannen

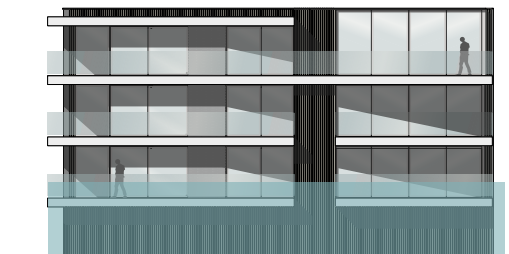


8.1 Gelijkvloers.

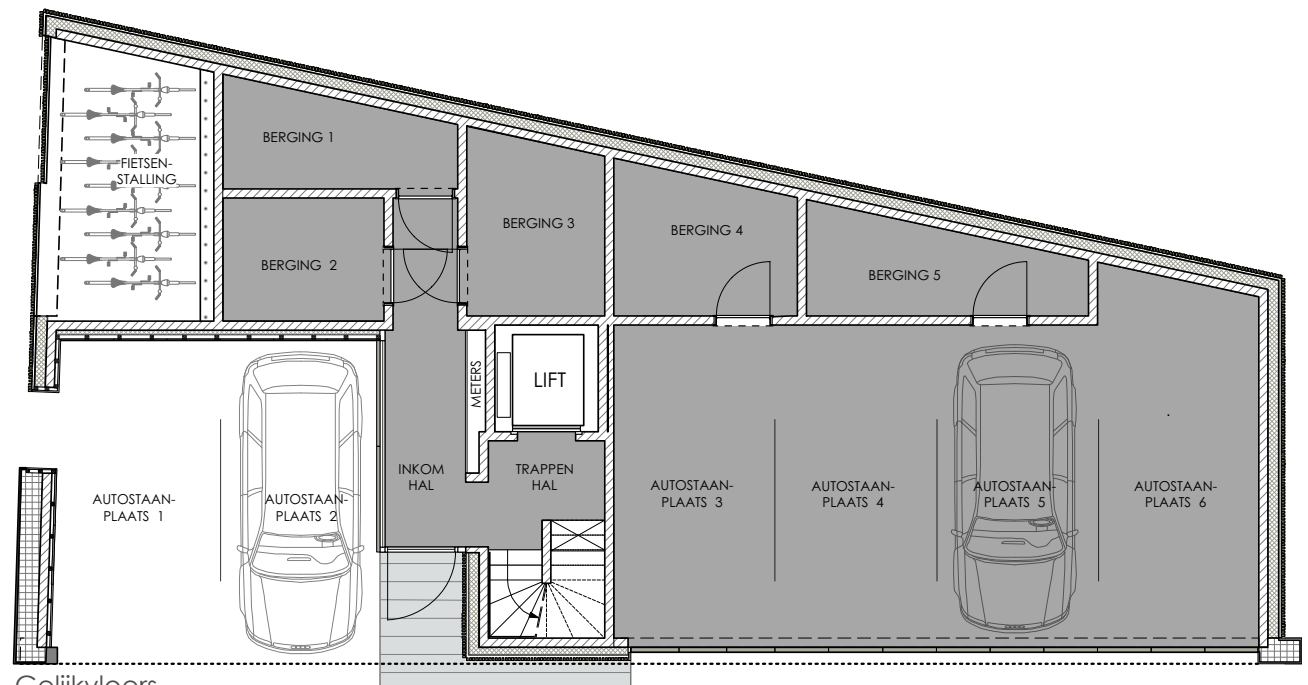
Privatieve berging van 6m²incl. aankoop prijs van het appartement.
Voorzien van zowel autostaanplaatsen als garageplaatsen.



Voorgevel



Achtergevel

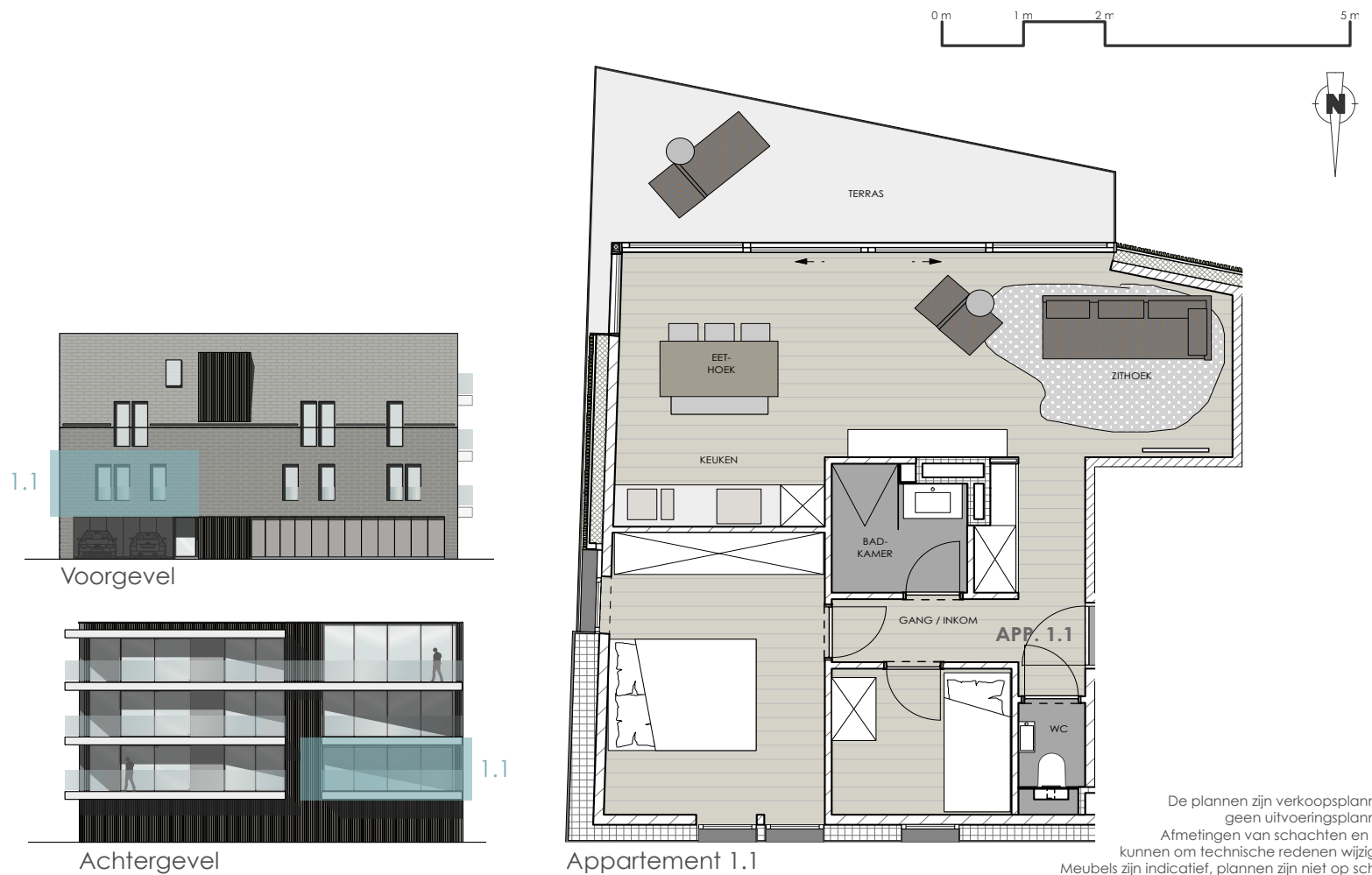


Gelijkvloers

De plannen zijn verkoopplannen, geen uitvoeringsplannen.
Afmetingen van schachten en dgl. kunnen om technische redenen wijzigen.
Meubels zijn indicatief, plannen zijn niet op schaal en niet contractueel bindend.

8.2 Appartement 1.1

Oppervlakte : 72m²
Aantal slaapkamers : 2



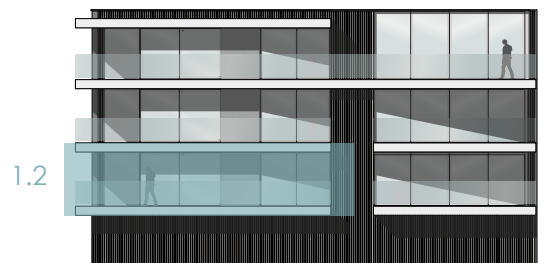
De plannen zijn verkoopplannen,
geen uitvoeringsplannen.
Afmetingen van schachten en dgl.
kunnen om technische redenen wijzigen.
Meubels zijn indicatief, plannen zijn niet op schaal
en niet contractueel bindend.

8.3 Appartement 1.2

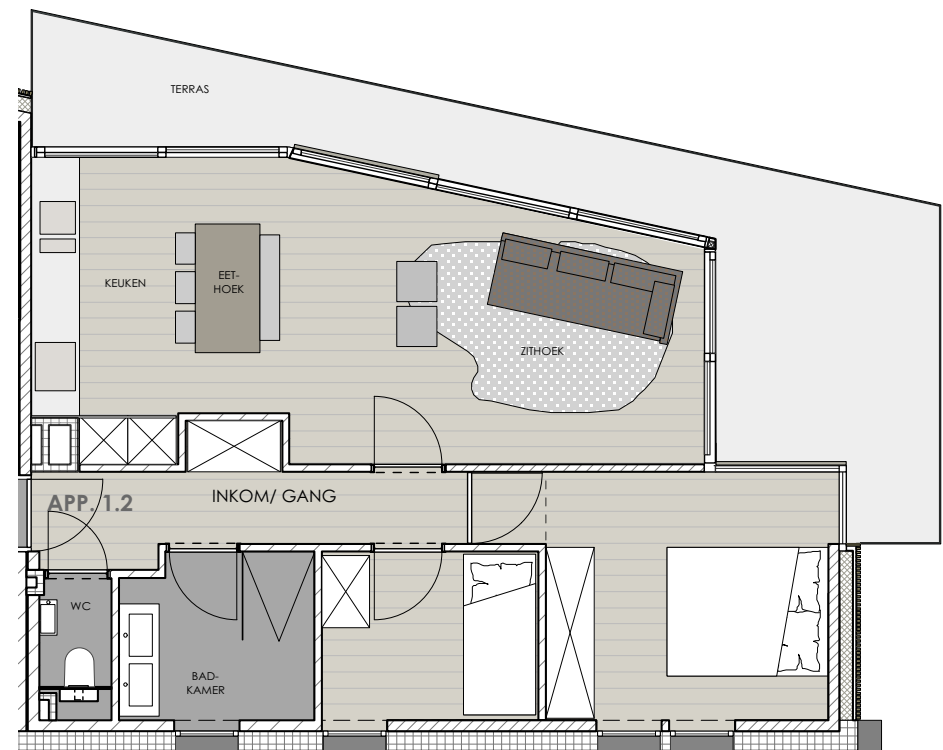
Oppervlakte : 82m²
Aantal slaapkamers : 2



Vorgevel



Achtergevel

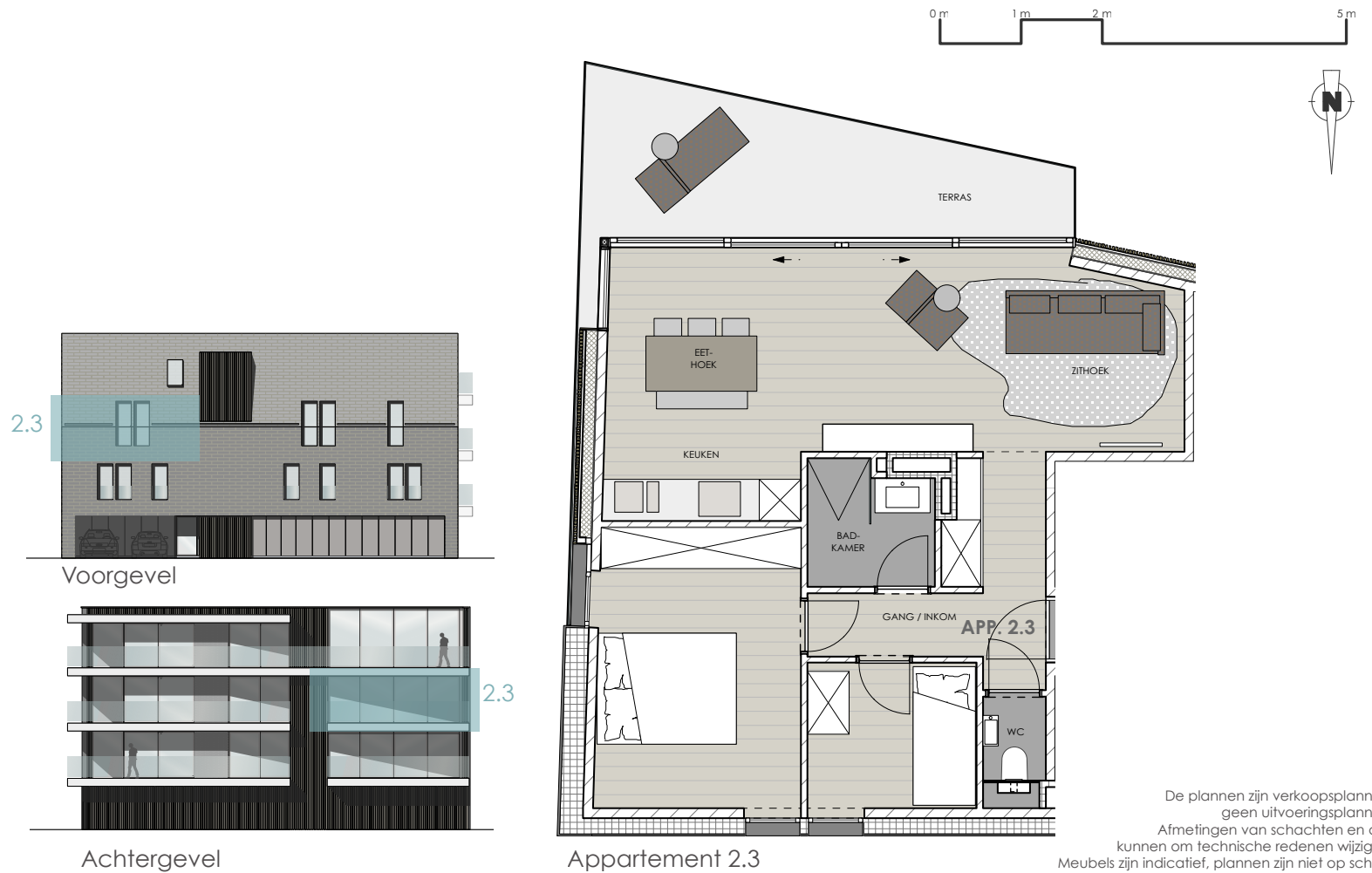


Appartement 1.2

De plannen zijn verkoopplannen, geen uitvoeringsplannen.
Afmetingen van schachten en dgl. kunnen om technische redenen wijzigen.
Meubels zijn indicatief, plannen zijn niet op schaal en niet contractueel bindend.

8.4 Appartement 2.3

Oppervlakte : 72m²
Aantal slaapkamers : 2



De plannen zijn verkoopplannen,
geen uitvoeringsplannen.
Afmetingen van schachten en dgl.
kunnen om technische redenen wijzigen.
Meubels zijn indicatief, plannen zijn niet op schaal
en niet contractueel bindend.

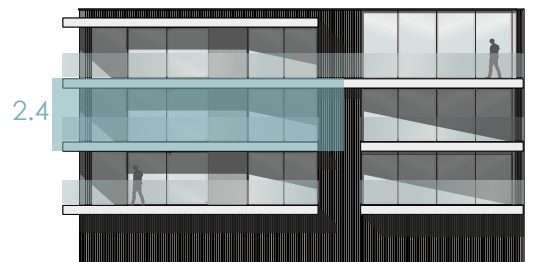
8.5 Appartement 2.4

Oppervlakte : 82m²
Aantal slaapkamers : 2

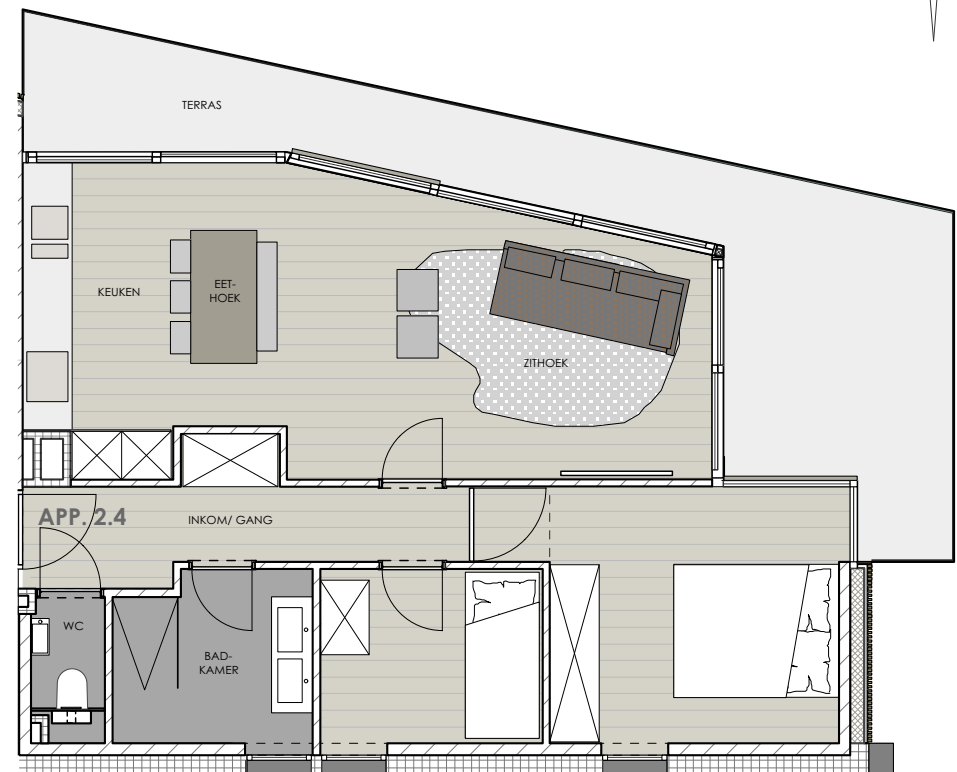
0 m 1 m 2 m 5 m



Voorgevel



Achtergevel



Appartement 2.4

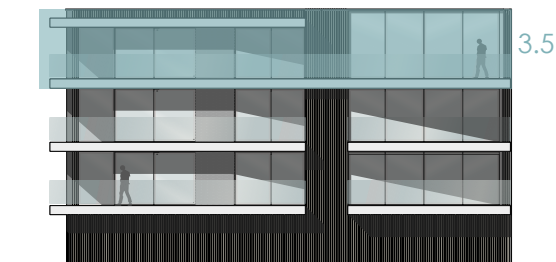
De plannen zijn verkoopplannen, geen uitvoeringsplannen.
Afmetingen van schachten en dgl. kunnen om technische redenen wijzigen.
Meubels zijn indicatief, plannen zijn niet op schaal en niet contractueel bindend.

8.6 Appartement 3.5

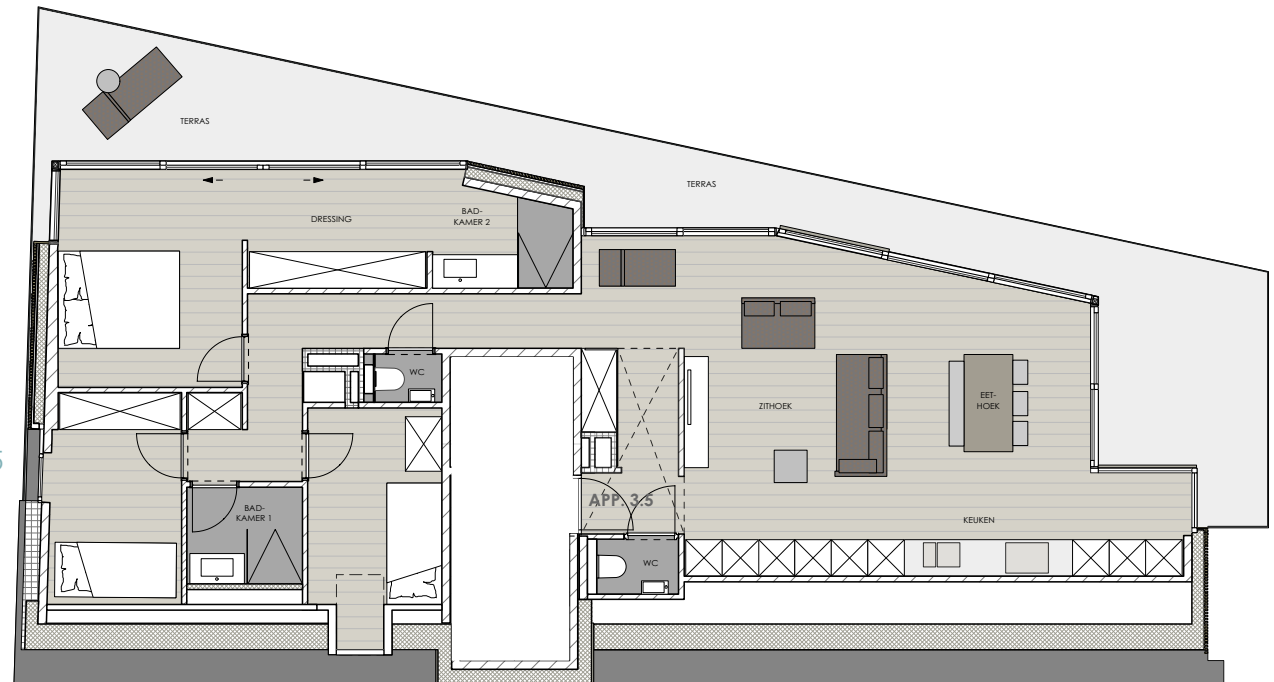
Oppervlakte : 135m²
Aantal slaapkamers : 3



Vorgevel



Achtergevel



Appartement 3.5

De plannen zijn verkoopplannen, geen uitvoeringsplannen.
Afmetingen van schachten en dgl. kunnen om technische redenen wijzigen.
Meubels zijn indicatief, plannen zijn niet op schaal en niet contractueel bindend.

PROJECT:

Projecteigendom
Vogelzangstraat n°20
2240 Zandhoven

ARCHITECT:

Bert Van Geet Architecten
Provinciesteenweg n°537/4
2530 Boechout
T. 03/454.50.13
info@vangeetarchitecten.be

INGENIEUR:

Bureau Ranst
Molenstraat n°53
2520 Ranst

3D VISUALISATIE:

DCA
Canadezelaan n°97
2950 Kapellen

