



Residentie 'Hoogrijk'





NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

Het BOUWTEAM:

PROJECTONTWIKKELAAR:
KLANTENBEGELEIDING:
ARCHITECT:

Novi-projects - Bijvenenstraat 37, 3500 Hasselt
Novi-projects - Bijvenenstraat 37, 3500 Hasselt
MinAs architecten –
Pauwengraaf 131, 3630 Maasmechelen
BTMC - Sprinkelestraat 93, 3690 Zutendaal
Abdu bvba - Berglaan 40, 3600 Genk

STABILITEIT:
EPB + VEILIGHEIDSCOORDINATIE:

Showrooms:

TEGELS:
KEUKENS:
SANITAIR:
BINNENSCHRIJNWERK:

Nog te bepalen
Het Kookhuis - Hasseltsesteenweg 151, 3720 Kortesseem
Facq - Herkenrodesingel 73, 3500 Hasselt
KOVA Trappen & Deuren – Rellestraat 5560, 3800 Sint-Truiden

1. Het Project Hoogrijk:

Een kleinschalig woonproject bestaande uit 6 ruime appartementen. De afwerking gebeurt met kwalitatieve materialen. Een prachtige gevelsteen Camarque Carrera met zachte kleuren, aangevuld met duurzaam aluminium buitenschrijnwerk Anodic Bronze/Brown, geeft dit project een luxueuze en trendy uitstraling:





2. Algemene bepalingen:

De bouwheer realiseert het totaalproject 'Hoogrijk'. De uitvoering gebeurt volgens de regels van goed vakmanschap met in acht name van de bouwkundige technische voorschriften, normen en specificaties. Alle elementen opgenomen in de technische beschrijving zijn inbegrepen in het totaalconcept. Het lastenboek heeft voorrang op de verkoopplannen.

De bouwheer zal vanaf de aanvang tot de oplevering van het werk het gehele project verzekeren. Deze verzekeringspolis zal alle mogelijke risico's dekken. De bouwheer sluit vanaf de start een ABR-polis af. Vanaf de voorlopige oplevering dient de eerste verzekeringspolis te worden overgenomen door de syndicus.

a. Wijzigingen:

De bouwheer heeft het recht om de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegenen die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur en/of de bevoegde overheden ingevolge afwezigheid op de markt van voorziene materialen, onaanvaardbare vertragingen in levering, prijswijzigingen in grondstoffenmarkt, enz.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, of lichte verschillen in afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit esthetisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

b. Optionele keuzes

De koper heeft de optie om bepaalde elementen beperkt aan te passen onder volgende voorwaarden:

- De definitieve wijzigingen worden tijdig gecommuniceerd met de klantenbegeleider van de bouwheer. Dit zal duidelijk gecommuniceerd worden door de klantenbegeleider van de bouwheer.
- Wijzigingen met invloed op de buitenzijde zijn onderhevig aan goedkeuring van de architect.
- Wijzigingen waarbij de dimensionering van structuur, diktes van pakketten of uitvoeringsmethodes substantieel gewijzigd worden, zijn niet toegelaten. De wijzigingen moeten tevens binnen de verleende omgevingsvergunning mogelijk zijn.
- Meerkosten m.b.t. wijzigingen worden doorgerekend aan de koper. Het betreft:
 - Elke koper heeft recht op 3u klantenbegeleiding dewelke inbegrepen is in de verkoopprijs van de unit.
 - Meerprijs qua studie-uren (overleg met klantenbegeleiding, aanpassen van de plannen, communicatie naar de aannemer). Voor de extra studie-uren ifv klantenbegeleiding wordt een tarief van 80€/u excl. btw gehanteerd.
 - Meerprijs in materiaalprijs: meer prijs op voorhand voor te leggen en goed te keuren (per handtekening) door de koper.



3. Bestek:

In dit bestek wordt de kandidaat-kopers een overzicht gegeven van de aangewende materialen en uitvoeringstechnieken voor dit project. Ze werden zorgvuldig op elkaar afgestemd om zowel esthetisch als bouwtechnisch een hoog kwalitatief gebouw af te leveren.

4. Ruwbouw:

A. RIOLERING:

- De gebouwen zijn voorzien van de vereiste afvoeren conform de reglementering van de lokale overheden.
- Het leidingennet onder de gelijkvloerse platen en rondom de gebouwen wordt uitgevoerd in PVC-en/of PE-buizen teneinde optimale bedrijfszekerheid te kunnen waarborgen en is minimaal bestand tegen temperaturen tot +65°C.
- Ter vergemakkelijking van het onderhoud zijn er voldoende controleopeningen in de buizenstelsels voorzien.
- Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen, reukdichte deksels e.d., overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.

B. STABILITEIT:

- De constructies worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door **de ing. BART THIJSS BTMC STUDIES**. Hierbij wordt er tevens rekening gehouden met de grondwaterkering.
- Alle andere draagmuren worden uitgevoerd in materialen overeenkomstig de stabiliteitsstudie (beton, snelbouw, fixolite, silicaat, betonblokken...).
- Vloerplaten in opgestorte predallen, holle welfsels of ter plaatse bekiste platen volgens de studie van de ingenieur.

C. GEVELS:

- De gevels worden uitgevoerd op één van de volgende manieren, afhankelijk van de voorwaarden in de bouwvergunning en van de resultaten van de EPB-berekening:
 1. Een binnenspouwblad in snelbouwblok van 19, 14 cm en/of 10 cm. Afhankelijk van de stabiliteitsstudie.
 2. Isolatielaag conform EPB-berekeningen.
 3. Gevelsteen (CAMARQUE CARRERA)
 4. Terrasmuur in gevelsteen (CAMARQUE CARRERA)
 5. Fietsenstalling in gevelsteen (CAMARQUE CARRERA)



6. Raam- en deurdorpels in blauwe donker gezoet hardsteen.

D. BUITENSCHRIJNWERK:

- Buitenschrijnwerk in **aluminium Anodic Bronze/Brown**, voorzien van de nodige tocht strips en aangepaste sluiting.
- Raamverdelingen in de zin zoals aangeduid op de geveltekeningen.
- De schuiframen zijn voorzien van ver- en ontgrendelmogelijkheid aan de binnenzijde.



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

E. BEGLAZING:

- Alle buitenramen en buitendeuren worden voorzien van dubbele, thermisch isolerende buitenbeglazing met k waarde 1,0. Geluidsisolerende buitenramen langs de Rijksweg (= straat kant).

F. BORSTWERINGEN (BALUSTRADE):

- Voorzien van smeedwerk in een RAL kleur overeenkomend met het schrijnwerk.

5. Dakwerken:

A. PLATTE DAKEN:

- Draagstructuur: volgens de studie van de ingenieur. Op de dakplaat wordt waar nodig een hellingsbeton voorzien om overmatige plaspvorming te voorkomen.
- Een gewapende EPDM dakdichting als waterdichtingslaag.
- Het geheel wordt volledig met isolatie ingepakt.
- Dakranden: aluminium dakrandprofiel in een overeenkomende RAL kleur met het schrijnwerk.

B. TERRASSEN/TUINEN :

- Terras op de verdiepingen zijn volledig ingepakt en afgewerkt met een gewapende EPDM-laag dakdichting als waterdichtingslaag.
Terrasafwerking in buitentegels te plaatsen op vaste dragers (voor waterafvoer onder de tegels).
- De tuintjes op het gelijkvloers worden omheind met paal en draad. Deze tuin is voorzien van terras met waterdoorlatende klinker en gedeelte tuin. De beplanting / gazon van de tuin dient aangelegd te worden door de koper.

C. REGENWATERAFVOER:

- Vierkante afvoerbuizen voor regenwater in een overeenkomende RAL kleur met het schrijnwerk.

6. Binnenafwerkingen:

A. BEVLOERING:

Gemeenschappelijke delen

- De inkom-traphallen worden voorzien van een tegelvloer, naar keuze van de bouwdirectie.
- Tussen de gemeenschappelijke delen en de privatieve delen worden standaard stopprofielen voorzien.

Privatieve ruimten

- Over de volledige binnenoppervlakte van de appartementen op de verdiepingen wordt een thermische geluidsabsorberende laag voorzien in de vloeropbouw.
- Appartementen: standaard worden de vloeren voorzien van een keramische tegel:

Standaardafmetingen: min. 45 x 45 – max 60 x 60, legpatroon in rechte raster. De handelswaarde van de vloeren bedraagt 30 €/m² excl. btw. De bijhorende plinten aan handelswaarde 8,50 €/lm (niet in de badkamer noch aan vast keukenmeubilair). Alle handelswaarden zijn exclusief btw. (Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van maximum 25% van de voorziene waarde, incl levering en plaatsing).



B. TRAPPEN:

Gemeenschappelijke delen

- Gemeenschappelijk gesloten traphal: de trappen worden uitgevoerd in beton met een afwerking in een keramische tegelvloer, kleur grijs/beige. De vereiste handgrepen of leuning met handgreep worden in gelakte metalen buizen of in aluminium voorzien.
- Gemeenschappelijke open traphal naar de verdiepingen: de draagsleden van de trappen worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met bevloering in keramische tegelvloer, grijs/beige en bijpassende plinten, net als de bijhorende bordessen, volgens de bepalingen van de bouwdirectie. De vereiste handgrepen of leuning met handgreep in gelakte metalen buizen wordt geplaatst.

C. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

Gemeenschappelijke delen

- De bepleisterde muren worden verder afgewerkt met een eindschilderlaag, kleur te bepalen door de bouwdirectie.

Privatieve ruimten

- Alle binnenwanden en-kolommen (uitgevoerd in metselwerk, beton of silicaat) uitgezonderd de stalen kolommen en blokken, worden afgewerkt met een muurbepoistering. De wanden worden behang klaar opgeleverd.
- Plamuur-, behang- of schilderwerken zijn te voorzien door de koper.
- Ter plaatse van de douche worden er wandtegels tot tegen het plafond voorzien. Handelswaarde wandtegels: 30€/m² excl btw. Standaardafmetingen min: 30 x 60, plaatsingspatroon in raster.
(Voorziena budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van maximum 25% van de voorziena waarde, inclusief levering en plaatsing.)
- Dagkanten onderaan de ramen worden afgepleisterd afgewerkt. Een natuursteen kan door de koper in meerprijs bijgevraagd worden.
- In de keuken worden er geen wandtegels voorzien.

D. PLAFONDS:

Gemeenschappelijke delen

- Op de plafonds wordt een gladde dunne spuitpleister voorzien.
- Op de plafondbepoistering wordt een eindschildering voorzien.

Privatieve ruimten

- De plafonds van de appartementen worden voorzien van een gladde dunne spuitpleister, behalve indien er verlaagd plafond wordt voorzien (owv de ventilatieafvoeren.)
- Behang- en schilderwerken zijn te voorzien door de koper.

E. BINNENSCHRIJNWERK:

Gemeenschappelijke delen

- Alle binnendeuren tussen privatieve en gemeenschappelijke delen, van het type 'voorgeschilderde deur' worden voorzien met deurbladen, brandweerstand en sloten in overeenstemming met de specifieke functies en van toepassing zijnde reglementeringen; aan de appartementszijde af te



werken door de koper; aan de zijde van de gemene delen uniform; af te werken door de bouwdirectie, naar keuze van de bouwdirectie.

- Mits meerprijs kan er een veiligheidsdeur voorzien worden.

Privatieve ruimten

- De binnendeuren van de privatieve ruimten: type vlakke schilderdeuren; deurbladen in MDF. Binnenkast gemaakt in multiplex of MDF, een slagmat in grenenhout, deuroplijstingen in hout of in MDF. Gewoon binnendeurslot en een aluminium deurkruk of gelijkwaardig (voorzien budget dient volledig opgenomen te worden bij de leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van maximum 25% van de voorziene waarde, incl. levering en plaatsing.)
- Vast meubilair is niet voorzien.

F. KEUKENINSTALLATIE:

- Volgende handelswaarde wordt voorzien per appartement: 7.500,00€ excl btw, incl plaatsing, incl volgende toestellen: oven, koelkast, dampkap, inbouw vaatwasmachine, keramische kookplaat.

(Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van maximum 25%).

7. Technieken:

A. SANITAIR:

Gemene delen

- Uitgietsbak + koud water kraan uitsluitend voorzien voor gebruik door de conciërge, in functie van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Privatieve ruimten

- Elk appartement heeft een individuele watermeter.
- Per appartement wordt volgende handelswaarde voorzien voor de sanitaire toestellen: 3500,00€ excl btw:

BADKAMER:

Spiegelpaneel met verlichting
Wastafelblad met kunstmarmer, 1 wastafel
Wastafelonderbouw (met lade)
1x mengkraan
1x douchekraan
douchebak
ophang wc + drukplaat wit

WC:

Wastafelonderbouw
Wastafelblad met kunstmarmer, 1 wastafel
ophang wc + drukplaat wit

(Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden maximum 25%).

- Alle noodzakelijke water en-afvoerleidingen zijn voorzien voor de op het commercieel plan aangeduide toestellen,
- Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen is voorzien.



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

- Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien (condens droogkast)
- De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de waterverdelingsmaatschappij
- Eventuele drukverhoging voor privaatief waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers volgens aandeel in de gemeenschap
- De sanitair-warm-water gebeurt individueel via de warmtepomp die voorzien is per appartement

B. VERWARMING:

Privatieve ruimten

- De appartementen worden individueel verwarmd door middel van een warmtepomp. Er wordt standaard vloerverwarming voorzien
- De regeling gebeurt via een thermostaat die zich in de leefruimte bevindt.

C. ELEKTRICITEIT:

Privatieve ruimte

- Elk appartement heeft een individuele elektriciteitsmeter.
- De schakelaars en de stopcontacten zijn van het ingebouwde type serie Niko of gelijkwaardig (standaard kleur).
- De individuele zekeringkasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.
- Volledige videfoon-installatie, elektrische deuropener.
- één aansluitpunt voor telefoon en kabeltelevisie zijn voorzien voor elk appartement.
- Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen.
- Elektriciteitsvoorzieningen per appartement: standaard worden volgende voorzieningen getroffen:

Keuken

- verlichtingspunten in het plafond: 1
- dubbele stopcontacten voor werkblad: 1
- enkele stopcontacten voor vaatwasser, combi oven, dampkap, kookvuur, koelkast : 5
- schakelaars: 1

Woonkamer

- verlichtingspunten in het plafond: 2
- dubbele stopcontacten: 3
- enkele stopcontacten: 3
- schakelaars: 2
- aansluitingen voor TV (coax), (utp), thermostaat
- 1 binnenpost videfoon/deurbel installatie.

Badkamer

- verlichtingspunten in het plafond 1
- schakelaar: 1
- 1 dubbel of 2 enkele stopcontacten afhankelijk van wastafel

Toilet



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

- verlichtingspunten in het plafond: 1
- schakelaar: 1

Slaapkamer 1

- verlichtingspunten in het plafond: 1
- stopcontacten: 3
- schakelaar: 1

Slaapkamer 2 (of meer)

- lichtpunt aan het plafond: 1
- schakelaar: 1
- stopcontacten: 3

Berging

- lichtpunt aan het plafond: 1
- schakelaar: 1
- enkel stopcontact (wasmachine, droogkast, verwarmingsinstallatie): 5
- dubbel stopcontact: 1

Inkomhal

- verlichtingspunten in het plafond: 1
- enkel stopcontact: 1
- schakelaar 1
- optische rookmelder 1

Terras

- lichtpunt: 1
- stopcontact: 1

- Het dak is voorzien van zonnepanelen waardoor elk appartement een E-Peil haalt van ≤ 20 . Heeft uw appartement een E-peil kleiner dan 20 dan betaalt u 5 jaar lang slechts 50% onroerende voorheffing

Gemeenschappelijke delen

- De elektrische voorzieningen van de gemene delen worden op één algemene elektriciteitsmeter aangesloten.

D. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE

- De brandbestrijdingsinstallatie wordt voorzien conform de voorschriften van de brandweer.

E. VERLUCHTING



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

- Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem (D-SYSTEEM) via een centrale koker of individueel. De ventilatie unit zal in de berging worden geplaatst.

F. BETALINGSMODALITEITEN

De betaling verloopt volgens onderstaande wijze:

- Binnen de 8 dagen na ondertekening van de koop/verkoopovereenkomst, dient u een voorschot te betalen van 10 % van de totale aankoopssom via overschrijving.
- Bij het verlijden van de notariële akte wordt de koopprijs aangerekend, cfr. de bepalingen van de Wet Breyne

ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

PLANNEN

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

De plannen van het appartement welke dewelke aangehecht zijn aan de verkoopovereenkomst, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen.

De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen of andere wijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen.

De plannen van de appartementen werden te 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 schadevergoeding van ook één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties of stabiliteit.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten.

Het bouwteam kan noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen doorvoeren zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

2. TOEZICHT OP DE UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door Architect VEDAT SARIER, hierna genoemd "Het architectenbureau".

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau BART THIJNS BTMC STUDIES, hierna genoemd "het studiebureau".

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden op vraag van de kopers zijn ten financiële laste van de koper.

NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoopelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie), alsook de uitbreidingskosten van het openbaar net zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en bedraagt 3.500 € (exclusief btw). Deze aansluitingskosten vallen ten laste van de kopers.



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

De volledige coördinatie (aanvraag nutsvoorzieningen) door de verkoper is inbegrepen.

De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen. Indienstellings-, verbruiks- en abonnementskosten zijn rechtstreeks met de nutsmaatschappijen te regelen en te bepalen. 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.

ENERGIEPRESTATIEREGELGEVING (EPB REGELGEVING)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht.

Voor de gebouwen waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na deze datum gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB eisen). De bouwheer heeft cfr deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energiezuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de vigerende normen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en degelijke luchtverversing.

Huidig ontwerp voldoet aan de regelgeving van kracht op datum van bouwaanvraag.

Indien kopers wijzigingen in hun appartement aanbrengen die invloed hebben op de energieprestatie van het appartement, zullen de bijkomende kosten om het gewijzigd ontwerp te controleren en eventueel te doen voldoen aan EPB eveneens ten laste vallen van de koper. Idem voor de daaraan verbonden boetes (in geval appartement niet meer voldoet).

MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

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

De bouwheer 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, nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privative/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer 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, falling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen.

WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan het bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (tzv aan bv de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. Alle hieraan gekoppelde kosten (o.m. administratieve, studie- en uitvoeringskosten) zijn ten laste van de koper.

Wijzigingen die de bouwvergunning, basisakte, verordeningen of eender welk ander voorschrift of regelgeving schenden zijn niet toegelaten.

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

Door de koper gevraagde niet – vergunningsplichtige wijzigingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de koper, zonder mogelijkheid van verhaal op de bouwheer.

Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking door de koper, waarvan het gekozen materiaal binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost wordt aangerekend (bv omwille van de moeilijkheidsgraad van plaatsing).

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn (bv van minstens 1 dag per schrijf van 500 € incl btw aan meerwerken). Dit kan in geen geval aanleiding geven tot aanrekenen van een verwijlvergoeding jegens de bouwheer.



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan voor de voorlopige oplevering). Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie voor wat hun werk betreft.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. Keuken, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (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 mag de bouwheer een winstderving tot 25% van het voorziene budget aanrekenen. Deze verrekening zal gebeuren op de laatste betaalschijf. Zulks kan enkel mits schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van zijn privatieve delen.

De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding en oplevering. Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen.

Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer.

De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer, de hoofdaannemer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle voorziene 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 en door de verkoper ondertekend.

AFSLUITINGEN/ BEZOEK VAN DE BOUWPLAATS

De toegang van de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft van of vergezeld is door de aannemer of de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement.

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

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie – en notariskosten;

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

De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.