



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

LASTENBOEK.

Residentie 'Vrietselrijk'



Het BOUWTEAM:

PROJECTONTWIKKELAAR:

KLANTENBEGELEIDING:

ARCHITECT:

STABILITEIT:

EPB + VEILIGHEIDSCOORDINATIE:

Novi-projects - Bijvennenstraat 37, 3500 Hasselt

Novi-projects - Bijvennenstraat 37, 3500 Hasselt

Buro blanco bv - Leymveld 2, 3650 Dilsen-Stokkem

Dubimax - Diestersteenweg 36, 3545 Halen

Abdu bvba - Berglaan 40, 3600 Genk

Showrooms:

TEGELS:

KEUKENS:

SANITAIR:

Nog te bepalen

Franssen Genkersteenweg 148, Hasselt

Facq - Herkenrodesingel 73, 3500 Hasselt

1. Het Project Vrietselrijk:

Een kleinschalig woonproject bestaande uit 14 ruime appartementen en 17 ondergrondse parkeergarages inclusief privé berging. De afwerking gebeurt met kwalitatieve materialen. Een prachtige gevelsteen Camarque Carrera met zachte kleuren, aangevuld met duurzaam aluminium buitenschrijnwerk Ral 8022 geeft dit project een luxueuze en trendy uitstraling. Het project is volledig in het groen gelegen. De gelijkvloerse appartementen kunnen genieten van een ruime tuin met zicht op volledig groene omgeving. De appartementen op verdiep hebben allemaal een ruim terras met open zicht op de natuur.



2. Algemene bepalingen:

De bouwheer realiseert het totaalproject 'Vrietselrijk'. 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 materiaalprij: 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. Marc dubin Dubimax**. 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. Raam- en deurdorpels in blauwe donker gezoet hardsteen.

D. BUITENSCHRIJNWERK:

- Buitenschrijnwerk in **aluminium Ral 8022** 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.

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 plasvorming 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:

- 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). Kleur en maatvoering van terrastegels wordt bepaald door architect.

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 binnen oppervlakte 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. 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 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 muurbeplesiering. 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.
(Voorziene budget dient volledig opgenomen te worden bij de voorgeschreven leverancier. Bij gebreke zal er een winstderving aangerekend worden van maximum 25% van de voorziene 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 plafondbeplesiering 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, deuromlijstingen in hout of in MDF. Gewoon binnendeurslot en een aluminium deurkruk of gelijkwaardig.
- Vast meubilair is niet voorzien.

F. KEUKENINSTALLATIE:

- Volgende handelswaarde wordt voorzien per appartement:
12.500 euro excl.btw
14.000 euro excl.btw voor appartement A2,C2.

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

- Uitgietbak + 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: **6000,00€ 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.
- 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 warmtepomp is voorzien van een actieve koeling functie voor in de zomer.
- 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 zekeringskasten zijn uitgerust met automatische zekeringen, differentieelschakelaar e.d., overeenkomstig de geldende reglementeringen.
- Volledige videofoon-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 videofoon/deurbel installatie.

Badkamer

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

Toilet

- 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

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

- 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. ZONNEPANELEN

- Het minimaal zonnepanelen wordt voorzien om E-peil < 30 te behalen per appartement. Zie onderstaande tabel het aantal WP nodig is per appartement om aan deze eis te voldoen volgens EPB-studie. Extra zonnepanelen kan altijd besproken worden bij klantenbegeleiding. Afhankelijk van beschikbare plaats op het dak.

App A0	0 Wp
App B0	0 Wp
App C0	0 Wp
App D0	0 Wp
App E0	0 Wp
App F0	0 Wp
App A1	800 Wp
App B1	800 Wp
App C1	800 Wp
App D1	800 Wp
App E1	800 Wp
App A2	2400 Wp
App B2	400 Wp
App C2	400 Wp

G. LAADPAAL.

- De voorziening wordt getroffen om in een latere fase een gemeenschappelijke laadpaal te plaatsen. Novi-projects voorziet hiervoor plaats in de gemeenschappelijke elektriciteitskast en voorzien een wachtbuis naar de bovengrondse parking.

8. Tuinaanleg:

- Tuinafsluiting voorzien in zwarte Bekaertdraad minimaal 1.8M hoog.
- Privé tuinen worden volledig genivelleerd en ingezaaid met gras.
- Tuinbergingen niet inbegrepen in de prijs. (Prijs op aanvraag)
- Gemeenschappelijke voortuin wordt alles van verhardingen en beplanting door Nov-projects voorzien. We werken met onderhoudsvriendelijke beplanting. Juiste soort moet nog gekozen worden.

BETALINGSMODALITEITEN

De betaling verloopt volgens onderstaande wijze:

- Binnen de 8 dagen na ondertekening van de koop/verkoopovereenkomst, dient u een voorschot te betalen van 5 % van de totale aankoopssom via overschrijving.

Bij het verlijden van de notariële akte moet de prijs van de grondaandelen betaald worden. De constructiewaarde, zijnde de totale prijs min de grondprijs, is te betalen volgens de volgende schijven:

1. Aanvang der werken 5%
2. Na het gieten van de afdek kelder 15%
3. Na het gieten van de afdek gelijkvloers 10%
4. Na het gieten van afdek verdieping 01 10%
5. Na het gieten van afdek verdieping 02 10%
6. Na het onder dak brengen (afvoergoten niet ingegrepen) 10%
7. Na plaatsing buiten-schrijnwerk 10%
8. Na plaatsing isolatiechappe 10%
9. Na afwerking chape en tegelwerken 10%
10. Na plaatsing binnen-schrijnwerk 7,5%
11. Bij voorlopige oplevering der werken 2,5%

Bij elke schijf moet ook de daarop verschuldigde B.T.W. betaald worden. De niet uitgevoerde werken kunnen bij de laatste schijf in mindering gebracht worden. ***De meerwerken worden na ondertekening van de opdrachtbevestigingen en voor de uitvoering van deze extra werken integraal gefactureerd en binnen 14 dagen betaald.***

ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. 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 reden.

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.



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

2. TOEZICHT OP DE UITGEVOERDE WERKEN EN TECHNISCHE STUDIES

Betreffende ARCHITECTUUR wordt het toezicht op de werken uitgevoerd door Architect Bjorn vanden abeel hierna genoemd "Het architectenbureau".

Betreffende STABILITEIT wordt de studie en het toezicht uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau Dubimax, 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 aangestelde op vraag van de kopers zijn ten financiële laste van de koper.

NUTSVOORZIENINGEN

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellingen-, 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.

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, op voorlegging van een factuur. Indienststellings-, 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, energieprestatie, 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 privatieve/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

voorzien materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen 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 (ttz 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 – vergunning plichtige 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.

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 privaatdelen.

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 mogelijk 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



NOVI PROJECTS
duurzame projectontwikkeling

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:

- bouwtaken en landmeterkosten;
- 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.