

Lastenboek VICHTÉ

Residentie GOSWIN



TRICON

RESIDENTIE 'GOSWIN'

Vichteplaats te Vichte

Beschrijving der werken en materialen

De residentie wordt gebouwd met materialen van goede kwaliteit, vrij van gebreken die de stevigheid in gevaar kunnen brengen of die het esthetisch uitzicht zouden schaden.

1. ALGEMEEN

Promotor	: Tricon Bouw bvba, Bilksken 12, 9920 Lovendegem
Architect	: Markers Architecten, Engelse Wandeling 2 F7v, 8500 Kortrijk
Ingenieur	: EnCoo bvba Sint-Sebastiaanstraat 2 9032 Wondelgem
EPB	: Casquo bvba Desselgemseweg 64, 8790 Waregem
Veiligheidscoördinatie	: Casquo bvba Desselgemseweg 64, 8790 Waregem
Ventilatie verslaggever	: Casquo bvba Desselgemseweg 64, 8790 Waregem

1.1 Gelijkvloers

Via de gemeenschappelijke inkomhal uitgerust met brievenbussen en videofonie bereikt men de gemeenschappelijke traphal met de trap en/of lift naar de verschillende verdiepingen. De inkom is afgewerkt met een natuursteen of keramische bevoering en decoratieve afwerking volgens keuze van de architect.

1.2 Verdiepingen

Met de trap en/of de lift bereikt men de gemeenschappelijke hal van de verdiepingen. Ook deze zijn afgewerkt met een keramische tegel of gelijkwaardig en decoratieve afwerking volgens keuze van de architect.

2. DE GEMENE DELEN

Deze bevatten hoofdzakelijk :

- de grondwerken, funderingen, kelderwanden, metselwerk, scheidingswanden, het gewapend beton, de vloerplaten, de dorpels en plinten
- het rioleringsstelsel en de waterafvoer
- de dakbedekking
- de afwerking van de gemene delen
- regenwaterputten en andere putten
- de autolift naar de garages
- de lift en de trap
- het schrijnwerk
- de gemeenschappelijke elektriciteitsleidingen
- het minutenlicht
- de deurluidsprekers en de elektrische deuropener
- de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen

Deze opsomming wordt gegeven bij wijze van voorbeeld en mag niet beperkend aanzien worden.

3. DE PRIVATIEVE DELEN

Deze bevatten hoofdzakelijk:

- de isolerende dekvloeren
- de vloer- en muurbekleding
- de venstertabletten
- het binnenschrijnwerk
- de sanitaire installatie
- de elektriciteitsinstallatie
- CV- installatie
- ventilatie
- het hang- en sluitwerk
- de keukeninstallatie

4. DE GRONDWERKEN

De graaf- en grondwerken worden uitgevoerd op basis van de fundering- en rioleringsplannen en onder toezicht van de bevoegde ingenieur.

5. FUNDERINGEN

Deze worden uitgevoerd tot op de draagkrachtige grond volgens de berekeningen en de funderingswijze van EnCoo bvba , op basis van de uitgevoerde diepsondering.

6. GEWAPEND BETON

De volledige studie, beschrijving en controle gebeurt door de diensten van EnCoo bvba. Het gebouw bestaat uit een structuur van metselwerk, betonwanden ,silicaatwanden, -kolommen en –balken (of gelijkwaardig). De vloerplaten zijn van het type predallen of gewelven.

7. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd in een genuanceerde gevelsteen, RiegoLona WF (Emmerced White) is een van het steenmerk Wienerberger (of gelijkwaardig) in combinatie met een gevelbekleding in volkern en witte architectonische betonbanden en/of terraselementen. Volgens keuze van de ontwerpende architect.

8. METSELWERKEN

Het gebouw wordt geïsoleerd en geventileerd conform de EPB regelgeving (E36), en volgens berekening van de EPB & ventilatie verslaggever Casquo bvba .

8.1 dragend opgaand metselwerk, algemeen.

Het dragend metselwerk wordt naargelang de toepassing en de eisen aan stabiliteit uitgevoerd in diverse types metselwerk, beton, silicaatsteen (of gelijkwaardig).

8.2. detail

Het binnenspouwblad van de buitenmuren wordt uitgevoerd in traditioneel metselwerk, of metselwerk in silicaatsteen of in beton of gelijkwaardig volgens studie ingenieur.

De dragende binnenmuren worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk of in beton of in metselwerk van silicaatsteen of gelijkwaardig, en dit volgens de richtlijnen van de ingenieur.

De niet-dragende binnenmuren worden opgetrokken in traditioneel metselwerk en of metselwerk van silicaatsteen. Zij voldoen aan de normen inzake akoestiek en brandweerstand

De koper neemt er nota van dat het optreden van scheuren gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting van het gebouw, overgang tussen verschillende materialen).

Gezien bovenstaande en om de constructie voldoende te laten uitdrogen, wordt aangeraden de wanden pas te schilderen 1 jaar na de voorlopige oplevering.

Deze scheurvorming kan nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek.

Kosten voor herstelling-, schilder- of behangwerken kunnen nooit ten laste worden gelegd van de verkoper.

Het is mogelijk dat er vooraf aan het schilderen of behangen nog een voorbehandeling nodig is om de laatste oneffenheden uit te vlakken. Wij adviseren tevens een glasvliesbekleding aan te brengen vooraf aan de schilderwerken.

9. THERMISCHE ISOLATIE

9.1. Opvulisolatie zonder Rf specificaties

Er zal gebruik gemaakt worden van rotswol of gespoten polyurethaan voor het dichtmaken van de schachten en rondom deurkaders van brandwerende deuren

9.2 spouwisolatie – polyurethaan, dikte volgens EPB berekening.

De thermische isolatie van spouwmuren wordt verzekerd door de plaatsing van polyurethaanplaten of gelijkwaardig. Diktes conform EPB normering/verslag.

Toepassing: Isolatie achter gevelparement.

9.3. Dakisolatie op hellingsbeton

Diktes en type isolatie conform EPB normering. Uitvoering volgens regels der kunst.

Toepassing: op alle platte daken met hellingsbeton + opstanden aan zijkanten van het dak

9.4 Vloerisolatie in gespoten polyurethaan

De vloerisolatie bestaat uit een naadloze isolerende chape van hard polyurethaanschuim of gelijkwaardig. Conform EPB normering/verslag.

Toepassing: vloerisolatie boven de kelder.

9.5. Dakisolatie op hellingsbeton

Diktes en type isolatie conform EPB normering. Uitvoering volgens regels der kunst. Toepassing: op alle platte daken met hellingsbeton + opstanden aan zijkanten van het dak.

10. AKOESTISCHE ISOLATIE

Tussen de verschillende verdiepingen wordt onder de afwerkingschape een akoestische en thermische isolatie voorzien. Na het plaatsen van de leidingen wordt op de draagvloer een laag schuimbeton aangebracht, met hierop de akoestische matten bestaande uit geëxtrudeerd polyethyleenschuim. Daarop wordt een "zwevende" chape aangebracht. Tegen de wanden wordt de randisolatie opgetrokken om de overdracht van de contactgeluiden naar de wanden te vermijden.

11. VOCHTISOLATIE

Overal waar het parament in contact komt met de binnenmuren dient een vochtkerende laag geplaatst te worden.

Teneinde de verluchting van de spouw en de afvoer van het eventuele water in de spouw te verzekeren, worden ter hoogte van plint en kroonlijst voldoende open stootvoegen aangebracht.

Boven de openingen voor het buitenschrijnwerk dient de spouw afgesloten te worden met een vochtkerende laag teneinde het spouwwater af te voeren via de open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

De aansluitingen van de opgaande muren met de platte daken wordt uitgevoerd met hetzelfde materiaal als de dakverdichting zelf.

12. DAKWERKEN

12.1. Hellingsbeton

Wordt uitgevoerd in zandcementchape. (of gelijkwaardig)

Toepassing :alle platte daken

12.2. Dakdichting

De dakdichting wordt uitgevoerd volgens afzonderlijk uit te voeren studie per type dak in EPDM.
Toepassing: dakdichting penthouses, uitpandige terrassen en dakdichting kelder.

13. NATUURSTEENDORPELS

Dorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen op het gelijkvloers en dakverdiep. De blauwe hardsteen voldoet aan de voorschriften van het typebestek nr. 104/63 art. 03.11 en is afkomstig van de kalksteen.
De blauwe hardsteen behoort tot de klasse B, is gezond en helder van klank.
De boven- en zichtbare zijvlakken zijn glad gepolierd.
De natuursteendorpels hebben een dikte van 5 cm.
Op de verdiepen worden alu-dorpels voorzien.

14. AFVOERBUIZEN

Alle afvoerbuizen in het gebouw zijn in PVC conform de nieuwe Europese Norm (NBN EN).
Zij zijn Benor gekeurd.
Regenwatervoorzieningen volgens de architectuur plannen.

15. RIOLERINGEN

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd overeenkomstig de gemeentelijke reglementeringen en de aanduidingen op de plannen.

16. BUITENSCHRIJNWERK

Alle ramen worden uitgevoerd in PVC, kleur volgens keuze architect.
De ramen worden achter slag geplaatst en ingepleisterd.
Alle beglaasde gedeelten bestaan uit dubbel glas in overeenstemming met de wettelijk opgelegde isolatienorm en volgens de bouwvergunde plannen. Conform EPB verslag.
Op de gelijkvloerse verdieping staan de ramen op blauwe hardsteen dorpels, op de verdiepen is dit op de architectonische beton elementen oftewel een aluminium dorpel.

17. BINNENSCHRIJNWERK

De deuren zijn van het type tubespaan schilderdeuren met passende omlijsting. De maten beschreven bij de deuren zijn de ruwbouwmaten. De dikte van het deurblad is 40 mm. En bevat inoxscharnieren met inox deurkruk.
Tussen hal en living is een glazen deur geplaatst in een houten kader, volgens aanduiding op plan.
De inkomdeuren van de appartementen zijn effen branddeuren met een cilinderslot, een spionoog en stalen scharnieren, dit volgens de huidige brandweervoorschriften.

18. HANG- EN SLUITWERK

De sasdeur van het gebouw is voorzien van cilinderslot en elektrische deuropener. De inkomdeur van ieder appartement is voorzien van een cilinderslot in combinatie met het eerstgenoemde.
De binnendeuren van de appartementen zijn voorzien van een slot en van een inox deurkruk. De binnendeuren hebben 1 sleutel (met uitzondering van de glazen deur).

19. GLASWERKEN

Alle gevelramen worden voorzien van een dubbel isolerende beglazing volgens bouwvergunde plannen. De diktes worden berekend rekening houdend met de geldende normen qua belasting en warmteverliezen.

20. RAAMTABLETTEN

Uit te voeren in natuursteen volgens keuze architect.
De dikte bedraagt minstens 2 cm. Alle zichtbare zijden zijn gepolijst.

21. TUSSENDEURDORPELS

Waar er zich een niveauverschil zou voordoen wordt tussen twee vertrekken een tussendorpel geplaatst. Deze is van eerste keuze marmer (of gelijkwaardig), gepolierd en vrij van gebreken. De dikte bedraagt 2 cm.

22. VENTILATIE

22.1 Mechanische ventilatie- appartementen

Algemeen: De verluchting van de appartementen wordt uitgevoerd conform de EPB reglementering en apart berekend door de verslaggever EPB. Type C+ Evo met smartzones is hier van toepassing.

Dampkappen werken met een koolstoffilter.

Bovenstaande tenzij EPB-berekening andere eisen oplegt, in dit geval primeert de EPB-berekening.

23. PLEISTER- EN SCHILDERWERKEN

Alle plafonds en wanden van de bewoonde private delen worden afgewerkt met een pleister. De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke bergingen blijven in zichtbeton of zichtbaar metselwerk. De inkomdeuren van de privatieven worden aan de buitenkant met de hal mee geschilderd. De appartementen zelf moeten door de koper geschilderd worden.

De aandacht wordt erop gevestigd dat er in de overgang tussen de dragende beton (of silicaatwanden) en de gemetste muren een kleine zettingsbarst kan optreden die te wijten is aan de zetting van het gebouw of de verschillende krimp der materialen bij droging. Deze barstjes zijn een normaal verschijnsel en zijn te dichten door de koper idem voor de naden tussen de plafondplaten.

24. MUURBEKLEDING

In de badkamer worden wandtegels volgens stalen aangebracht tot op plafondhoogte in de douche en tot halve meter rond het bad .

De wandtegels hebben handelswaarde van 25 € (excl. BTW) per m².

25. BEVLOERINGEN EN VLOERBEKLEDINGEN

De bevoering in inkomhal wordt samen met deze van de gemeenschappelijke gangen op de verdiepingen uitgevoerd in natuursteen of keramische tegel volgens keuze architect. De badkamer, de keuken, de living, de inkomhal en de slaapkamers worden gevloerd met geëmailleerde tegels volgens keuze, handelswaarde 35 € m²(excl. BTW. Grootte tegels maximaal 60x60. Er worden tevens bijhorende plinten ter waarde van 12 €/LM (excl. BTW) voorzien.

Aangezien het kan gaan om een cementgebonden dekvloer, wordt volgens de Belgische norm rekening gehouden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

26. INKOMHAL

Een bijzondere aandacht zal geschonken worden aan de decoratie van de inkomhal teneinde een esthetisch geheel te bekomen.

Sasdeur: in pvc of hout voorzien met veiligheidsbeglazing en automatische deursluiser.

Bevloering: natuursteen of keramische tegel

Plafond: decoratief schilderwerk

Muren: decoratief schilderwerk

Brievenbussen: ieder appartement is voorzien van een brievenbus met slot

27. SANTAIRE INSTALLATIE

Distributie van koud en warm water in kunststofbuizen VPE.

De afvoerbuizen zijn van dikwandig PVC, conform de nieuwe Europese Norm, waar nodig van het type hoge temperatuur.

De warmwaterbediening voor badkamer en keuken gebeurt d.m.v. een gaswandketel type condensatieketel.

Budget : 3 500.-€ excl BTW

Volgende sanitaire apparaten, wit worden voorzien:

1. Ligbad en/of douche met deur volgens standaardplan met thermostatische kraanwerk en handdouche met beweegbare slang.
2. Één of twee lavabo's met onderkasten volgens standaardplan met ééngreepsmengkraan, spiegel en verlichtingsarmatuur.
3. W.C.: hangend toilet uitgewerkt met mdf met bediening en papierhouder
4. Toe-en afvoer water is voorzien voor vaatwasser
5. Toe- en afvoer water is voorzien in berging voor de wasmachine.

De droogkast van de koper moet van het condenserende type zijn.

28. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de overheid en van de elektriciteitsmaatschappij.

28.1. Private delen

De installatie per appartement is strikt individueel, bevat het plaatsen van alle verbindingen, draden, schakelaars en stopcontacten. In de verdeelborden zijn de nodige zekeringen en differentieelschakelaars geplaatst.

De installatie bevat :

- . hal : een plafondlichtpunt - dubbele richting en 1 stopcontact
- . toilet: 1 plafondlichtpunt enkele richting
- . living : 8 stopcontacten, 2 plafondlichtpunten waarvan één enkele en één dubbele richting (volgens plan), 1 voeding voor thermostaat en 1 coax en UTP
- . badkamer : 1 dubbel stopcontact, 1 plafondlichtpunt enkele richting en 1 schakelaar voor verlichting aan badkamermeubel
- . keuken : 4 stopcontacten, 1 plafondlichtpunt enkele richting, 1 lichtpunt onder hangkasten enkele richting, 1 aansluiting voor kookplaat, 1 aansluiting voor ijskast, 1 aansluiting voor dampkaplicht, 1 aansluiting voor oven en 1 aansluiting voor vaatwas
- . slaapkamer : 1 lichtpunt dubbele richting en 3 stopcontacten.
- . berging in het appartement : 1 lichtpunt enkele richting, 3 stopcontacten, 1 stopcontact voor wasmachine, 1 voor droogkast, 1 voeding en 1 UTP voor ventilatie, 1 voeding voor CV ketel.
- . extra berging(indien van toepassing volgens plan indeling): 1 plafondlichtpunt enkele richting en 1 stopcontact.
- . telefoon en televisie : het buizenet voor eventuele aansluiting op telefoon- en distributienet van de televisie is voorzien in de berging.
- . videofoon : alle appartementen zijn voorzien van een videofoon
- . ieder appartement heeft een drukknop (bel) aan de inkomdeur
- . Terrassen: ieder terras is voorzien van een lichtpunt met armatuur (volgens keuze architect) enkele richting, met 1 schakelaar

Indien geen specifieke keuze door de klant gemaakt en afgetekend wordt, gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor.

28.2. Gemeenschappelijke delen

a. Lichtpunten

- . gemeenschappelijke gangen en lokalen en trapzaal : de nodige plafond- en/of wandlichtpunten zijn voorzien

29. VERWARMING

De installatie is strikt individueel per appartement met een condenserende gaswandketel die ook de productie van warm water voorziet. De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen. De installatie beantwoordt aan de Belgische normen. De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.

Er is vloerverwarming voorzien. De radiator in de badkamer is van het type verticale handdoekradiator (elektrisch).

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C.

Badkamer: 24°C

Woonkamer: 22°C

Keuken: 22°C

Slaapkamer: 16°C

30. KEUKENINSTALLATIES

Budget: 7 500 euro, excl. btw.

Voor elk type van appartement wordt een aangepaste keukeninrichting voorzien.

In de keuken zijn de nodige kasten voorzien, alsmede een aangepast werkblad met ingebouwde spoeltafel. De volgende elektrische toestellen zijn voorzien in elke keuken: een keramische kookplaat met 4 platen, een dampopvang, een vaatwasser, koelkast en oven.

De uitvoering gebeurt volgens detailtekeningen opgemaakt door de keuken-leverancier aangesteld door de promotor.

Indien er geen specifieke keuze door de klant gemaakt of afgetekend wordt, gebeurt de keuze en plaatsing in overleg tussen aannemer en promotor

31. LIFT

Een personenlift, voorzien van alle veiligheidsuitrustingen en telefoon die beantwoordt aan de voorschriften van de wet op de bescherming van de arbeid en de Koninklijke Besluiten in verband met veiligheid, is voorzien in elke inkomhal.

32. TERRASSEN – BALUSTRADES

De balkons op het eerste verdiep aan de voorzijde worden uitgevoerd in architectonische beton vooraan en onderaan.

De terrassen op gelijkvloers en verdiepingen worden uitgevoerd in grijze tegels 60/60.

De balustrades met boven regel worden uitgevoerd volgens de wettelijke normering. Alle balustrades zijn van het beglaasde type.

Op bepaalde terrassen zijn er zichtschermen voorzien.

33. GARAGES (-1)

De klanten beschikken over de mogelijkheid om een garage bij te kopen. De garages zijn bereikbaar d.m.v. een autolift. Indien een garage bijgekocht wordt kunnen de wagens geparkeerd worden in de afgesloten ondergrondse garages .

Buitenmuren zijn uitgevoerd in beton en binnenmuren in klassiek metselwerk en of beton.

De vloer is een poliervloer.

De individuele garagepoorten zijn sectionaalpoorten.

Voorziene elektriciteit in de garages :

- 1 lichtpunt enkele richting

34. STANDPLAATS (-1) en BERGINGEN (-1)

Eén standplaats is er voorzien in de ondergrondse garage. Deze is privaat en kan apart aangekocht worden. De standplaats is bereikbaar d.m.v. een autolift.

De buitenmuren van bergingen worden uitgevoerd in beton en de binnenmuren in klassiek metselwerk of beton.

Voorziene elektriciteit in de berging:

- 1 lichtpunt enkele richting

35. VOORVERWARMING

Ten einde het gebouw voldoende te drogen om een onmiddellijke bewoning toe te laten bij de oplevering, zal voor de ingebruikname de voorverwarming in gang gezet worden. De verbruikte energie zal ten laste gelegd worden van de gemeenschap der kopers.

36. BRANDBEVEILIGING

Een bijzonder aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de inwoners tegen brand en dit conform de plaatselijke brandweervoorschriften. Bij de verdere afwerking van het gebouw door de koper worden de brandweervoorschriften verder nageleefd.

37. OMGEVINGSWERKEN

De omgevingswerken worden uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen (of gelijkwaardig).

38. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

38.1. Plannen

De commerciële plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen 'bijvoorbeeld ingetekende meubels en keukens'. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. Er is een tolerantie van 1/20e toegelaten als bruto oppervlakteverschil tussen de plannen en de uitvoering, zonder enige schadevergoeding. Al bedroeg het verschil tussen de geplande bruto oppervlakte en de uitgevoerde bruto oppervlakte meer dan één twintigste, dan kan het nimmer dienen als voorwendsel voor een vordering tot ontbinding, maar zal dit wel leiden tot een aanpassing van de prijs volgens de regel van drie.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen. De architect heeft altijd het recht extra kokers/verlaagde plafonds te voorzien indien noodzakelijk of de reeds voorziene kokers/verlaagde plafonds te verruimen.

38.2. Erelonen architect en ingenieur

De erelonen van de architect en de ingenieur, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

38.3. Nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellings-, keurings, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, elektrocabine, telefoon, riolering, aansluiting riolering, trekputten, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Deze kost wordt geschat op 4000€ exclusief btw, te betalen bij notariële akte. Bij de oplevering zal dit in meer of min afgerekend

worden. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de promotor/aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

38.4. Wijzigingen door de kopers

Het is de koper niet toegelaten om veranderingen door te voeren of werken uit te voeren (te verstaan vòòr de voorlopige oplevering). Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering. De wijzigingen in de privatieven die zouden aangebracht worden aan dit bestek, op aanvraag van de kopers, zullen enkel de voltooiing en de niet-dragende wanden mogen betreffen. De stabiliteit van het gebouw mag niet in het gedrang gebracht worden. Indien dit een gevolg heeft op de uitvoeringstermijn van het appartement zal de promotor dit de koper mee delen.

38.5. Zettingen van het gebouw

Krimp- of zettingsbarsten veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door de zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer en de architect; zij zijn geen reden tot het uitstellen van betalingen. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Ook voor te vroegtijdige schilder –of behangwerken door de koper kunnen de bovenstaande partijen niet verantwoordelijk gehouden worden.

38.6. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of privatieve delen of het nut ervan verbeterd zou worden, of nog, in de mate dat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers enzovoort.

Indien in het lastenboek melding wordt gemaakt van de benaming “ handelswaarde “ dan dient hieronder te worden verstaan: de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, B.T.W. niet inbegrepen. Vb : indien men een lavabo zou aankopen bij een groothandelaar wil “ handelswaarde “ zeggen: de verkoopprijs die de groothandelaar aan de particulier aanrekent.

Het kan in het lastenboek voorkomen dat er een merknaam vermeld wordt, deze aanduiding is enkel informatief. Zij dient gelezen te worden als “ of gelijkwaardig “.

38.7 Voortgang der werken

Indien er door bepaalde zaken (elektriciteit, sanitair, verwarming, keuken, e.d.) geen specifieke keuzes door de klant gemaakt worden, gebeurt de keuzes in overleg tussen aannemer en promotor. Dit om een goede voortgang der werken te garanderen.

38.8. Toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen, mag de koper of zijn vertegenwoordiger enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper en/of van de werfleider. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico.

Wurfbezoeken zijn enkel tijdens de werkuren mogelijk. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in ieder geval schikken naar het bouwplaats reglement en richtlijnen van de veiligheid (veiligheidsschoenen en – helm). Het is steeds mogelijk dat een gedeelte van de werf niet toegankelijk is. Ook kan de bouwheer het geplande werfbezoek aflasten, in functie van veiligheids –of gezondheidsrisico's of in het licht van de werfplanning. In dat geval zal een nieuwe afspraak gemaakt worden, zonder dat de koper een recht op schadevergoeding kan eisen hiervoor. Het bouwbestuur wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De bezoekers zijn zich bewust van de gevaren op de bouwwerf en zullen volledig verantwoordelijk worden gesteld voor de gebeurlijke ongevallen die zich tijdens de bezoeken zouden kunnen voordoen, zonder beroep te kunnen indienen of eis tot

schadevergoeding of schadeloosstelling te vragen tegenover de bouwheer en/of onderaannemers, architecten, coördinatoren en of verkopers (of hun verzekeraars). Bijkomend kunnen bezoekers om schadeloosstelling gevraagd worden door de bouwheer indien ze tijdens hun bezoek schade aan reeds uitgevoerd werk zouden toebrengen (in hun eigen privaat of een ander of in een gemeen deel).

Minderjarigen zijn verboden op de werf zolang de veiligheid niet kan worden gegarandeerd.

38.9. Uitvoering werken

Alle werken beschreven in het lastenboek worden via de promotor uitgevoerd. Indien het contract geheel of gedeeltelijk wordt verbroken door de koper of indien de werken stilgelegd worden door toedoen van de koper zal de koper een schadevergoeding dienen te betalen aan de verkoper die steeds 40% van de geannuleerde prijs zal bedragen.

38.10. Besluit

Dit bestek werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van wat in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd. De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de verkoper ondertekend.

Overeenkomst op datum: te

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De verkoper

De koper(s)