

TECHNISCHE BESCHRIJVING

RESIDENTIES BOUDEWIJN & GILSON

I. RUWBOUWERKEN

1. GRONDWERKEN

De grondwerken worden uitgevoerd volgens de gewenste afmetingen, teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. Ze behelzen de nodige uitgravingen voor de funderingen, kelders en septische putten. De overtollige aarde wordt weggevoerd.

2. FUNDERINGEN

Deze worden uitgevoerd op goede grond, geen rekening houdend met de diepte, en volgens de berekeningen van een deskundige.

3. RIOLERINGEN

De riolering wordt binnen en buiten het gebouw uitgevoerd met PVC-buizen (Benor-gekeurd). De rioleringen monden via toezichtputten uit in de stadsriool en dit overeenkomstig de stedelijke verordeningen. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing te verzekeren. De verticale rioolbuizen zijn dusdanig opgevat dat alle WC- en afvalwaters gescheiden zijn. De buizen zijn steeds in rechte lijn tussen de ellebogen.

4. GEWAPEND BETON

De betonstudie wordt toevertrouwd aan een deskundige en is conform aan de voorschriften van N.B.N. 15. De samenstelling van de beton wordt bepaald door een deskundige. De hoofdwapeningen zijn in staal type BE 400; de beugels in staal BE 200 en volgens de adviezen van de architect.

De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van de beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de architect en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Voorziene werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaat, kuip van de kelders, de gewelven van de verdiepingen, de balken, de trappen. De gewelven worden uitgevoerd in gewapende holle welfsels.

5. BLAUWE HARDSTEEN

De blauwe hardsteen is afkomstig uit de beste steengroeven. De steen zal gaaf zijn wat de korrel en de klank betreft. De blauwe steen is van het PETIT GRANIT-soort. Hij is voorzien aan de vensterdorpels en aan de inkomdeur van het gebouw.

6. OPGAAND METSELWERK

De stenen worden vol in de mortel gelegd (Portlandcement of gelijkwaardig), nauw gevoegd en vast opeengeklemd met de hand. Al het metselwerk zal uitgevoerd worden volgens de regels der kunst en de goede konstruktie.

De gevels worden met een rood-bruine gevelsteen van eerste kwaliteit afgewerkt.

De binnenmuren worden gemetst in snelbouwstenen.

7. TERRASSEN

De terrasplaten worden uitgevoerd in betonnen elementen.

De terrasleuningen zijn voorzien in onderhoudsvrij metaal en in dezelfde kleur als de ramen.

8. DAKAFWERKING

De dakbekleding bestaat uit een PVC-onderdak, met daarop zwarte pannen van eerste kwaliteit.

Voor de daktimmer werd als houtsoort gekozen voor OREGON.

De platte daken krijgen een meerlaagse dakdichting, waarin hardschuimplaten van 5 cm worden ingewerkt en waarvan in de afwerkingslaag leischilfers zijn toegevoegd.

9. VERLUCHTING EN LUCHTVERVERSING

De afvoeren worden geplaatst voor WC, badkamer, dampkap en gasgeneratoren. De afvoeren zijn individueel en sluiten aan op de hoofdleidingen. De schouwen voor afvoer van de gasgeneratoren zijn van het type BEMAL, de andere zijn voorzien in PVC.

De schouwen voor toevoer van verse lucht zijn eveneens van het type BEMAL.

10. ISOLATIE

HYDRO-ISOLATIE: over de hele oppervlakte van de muren die in aanraking komen met de grond, wordt een vochtwerende PVC-laag geplaatst.

THERMISCHE ISOLATIE: de ramen zijn voorzien van dubbel isolerend glas. De gevels worden uitgevoerd als spouwmuren, en het dak is geïsoleerd door een PVC-onderdak.

AKOESTISCHE ISOLATIE: De dek- en chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de vlottende vloerlaag. Op de ruwe betonoppervlakte wordt een contactgeluidsisolatie geplaatst, die langsheen de muren tot op plinthoogte wordt opgetrokken. Hierop wordt een afwerkingslaag of effen chape aangelegd. Een gladde afwerking wordt vereist, zodat alle waarborgen aanwezig zijn om een doelmatige geluidsisolatie te bekomen.

11. SCHRIJNWERKEN

De ramen en deuren worden uitgevoerd in witte, thermisch onderbroken PVC. De ramen en deuren worden met de nodige zorg gemaakt en geplaatst, teneinde te voldoen aan de normen van windbelasting, stijfheid en waterdichtheid. Alle buitenschrijnwerken worden opgevoegd tot tegen het metselwerk door middel van een waterdichte voegkit.

12. GLASWERKEN

In alle ramen wordt dubbel isolerende beglazing (samengesteld uit twee glasplaten gescheiden door een luchtlaag) geplaatst.

13. PVC- LOOD- ZINK- WERKEN

De afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in PVC met aangepaste diameter. Voor het zink- en loodwerk zal de aannemer materialen van voldoende dikte aanbrengen, om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

14. TRAPPEN

De trappen worden uitgevoerd in marmerkorrel-treden en zijn voorzien van een metalen trapleuning.

II. AFWERKING

1. PLEISTERWERKEN

De binnenmuren en plafonds worden door de stukadoor zorgvuldig gepleisterd met gipsmortel (merk KNAUF of gelijkwaardig). De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met gegalvaniseerde hoekijzers. De ramen worden ingepleisterd. Muren en plafonds van de kelder worden niet gepleisterd, maar het metselwerk wordt zorgvuldig opgevoegd.

2. VLOEREN EN VLOERBEKLEDING

INKOM, NACHTHAL, BERGING, KEUKEN, BADKAMER EN SLAAPKAMERS: Venyl-novilon op vlottende chape. Kleur naar keuze uit voor te leggen gamma. Plinten in hout.

LIVING: vast vol tapijt op vlottende chape. Kleur naar keuze uit voor te leggen gamma. Plinten in hout.

TERRASSEN: worden bekleed met marmerkorrel-tegels.

KELDERS: vloer uitgevoerd in afgestroken gepolierde beton.

INKOM GEBOUW EN BORDESSEN OP VERDIEP: vloer in afgewerkte marmerkorrel.

3 . MUURBEKLEDING

GEMEENSCHAPPELIJK GEDEELTE: sierpleister

KEUKEN: witte faiencetegels tussen bovenkasten en onderkasten.

BADKAMER: witte faiencetegels rond het bad, hoogte tot plafond.

ANDERE PLAATSEN: wit gepleisterde muren.

4 . MARMERWERKEN

Venstertabletten, voor ramen die niet tot aan de vloer reiken, en binnendeurdorpels, aan alle binnendeuren, worden uitgevoerd in witgrijze marmer van 2 cm dik.

5 . BINNENSCHRIJNWERKEN

De binnendeuren zijn vlakke voorgeplamuurde standaarddeuren, klaar om te schilderen, afgehangen op stalen paumellen, voorzien van het nodige sluitwerk en klinken. De deuromlijstingen zijn uitgevoerd in een goede houtsoort om te schilderen. Op de inkomdeur van het appartement is een veiligheidsslot voorzien.

6 . KEUKENKASTEN EN KEUKENTOESTELLEN

De keuken, in witte krasvrije plaat, wordt volledig gebruiksklaar opgeleverd met volgende toestellen en toebehoren:

- keukenkasten volgens plan;
 - spoeltafel en kraan in inox;
 - elektrische kookplaat 4 vuren;
 - dampkap;
- (toestellen merk Philips of gelijkwaardig)

7 . ELECTRISCHE INSTALLATIE

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij IVERLEK. Zij is volstrekt individueel en van het ingewerkte type, behoudens in de kelderverdieping waar ze zichtbaar is doch hermetisch.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen, de appartementen en de lift. De hoofdschakelaar en de hoofdverdeeldoos worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast.

Een individuele kontaktdoos met automatische zekeringen is aanwezig in elk appartement.

De leidingen gaan vanaf de zekeringkasten naar de verschillende lichtpunten en kontaktdozen. Verder is alles aanwezig voor een degelijke werking.

De tellers worden in de kelder geplaatst, zowel de individuele als een gemeenschappelijk teller voor de inkom van het gebouw, kelder, traphal en lift.

Beschrijving van de installatie in het appartement:

- LIVING : - 2 lichtpunten dubbele richting
- 4 stopkontakten
- leiding voor teledistributie
- leiding voor telefoon
- KEUKEN : - 1 lichtpunt enkel richting
- 1 stopkontakt voor koelkast
- 1 aansluitdoos voor electricch fornuis
- 1 stopkontakt voor dampkap
- 3 stopkontakten boven werkblad
- 1 stopkontakt voor vaatwasmachine
- WC : - 1 lichtpunt enkel richting
- SLAAPKAMER : - 1 lichtpunt dubbel richting
- 2 stopkontakten
- BADKAMER : - 1 lichtpunt enkel richting
- 1 hermetisch stopkontakt
- BERGING : - 1 lichtpunt enkel richting
- 2 stopkontakten
- HAL : - 1 lichtpunt dubbel richting
- bel
- parlefoon met automatische deuropener

Beschrijving van de installatie in de gemene delen:

- INKOMDEUR : - parlefoon
- verlichte bel met naambordje
- HAL : - 1 verlichtingsarmatuur op elke verdieping
- 1 verlichte schakelaar op elke verdieping met timer
- 2 stopkontakten
- KELDER : - 1 verlichtingsarmatuur in elke ruimte

8. SANITAIRE INSTALLATIE

Zij behelst de nodige buizen voor een installatie conform de stedelijke voorschriften en de reglementen van het waterbedrijf.

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC-BENOR, en hebben een aangepaste diameter.

Een individuele koudwaterverdeling is aanwezig voor elk appartement vanaf de algemene waterteller. De meting gebeurt door individuele watertellers. De algemene zowel als de individuele tellers worden in de kelder geplaatst.

De warmwaterbereiding gebeurt individueel voor alle appartementen op basis van gasverwarming.

De aansluitingen via individuele watertellers met de toestellen per appartement worden uitgevoerd in geïsoleerde buizen, verwerkt in de chape.

- TOESTELLEN:
- BADKUIP: wit, geëmailleerde staalplaat, met ventiel, overloop, stop en ketting, verchromde kraan en handdouche
 - LAVABO: wit, porcelein, met verchromde kranen, ventiel, overloop, stop en ketting, spiegel en handdoekdrager
 - WC: in wit porcelein met rug en jachtbaksysteem, deksel en zitting in witte vinyl, verchromde papierhouder
 - HANDWASBAKJE WC: in wit porcelein, met kraan koud water en spiegel
 - SPOELBAK: in inox, met verchromde kranen

9. VERWARMING

De verwarming gebeurt individueel voor elk appartement op basis van gasverwarming. De woonplaatsen, met uitzondering van WC en berging, zijn voorzien van radiatoren. De warmteregeling gebeurt door middel van een kamerthermostaat in de living. De gastellers worden in de kelder geplaatst. De volgende temperaturen zijn verzekerd bij een buitentemperatuur van min. 10°C.:

- living : 22°C
- badkamer : 24°C
- keuken : 22°C
- slaapkamer: 20°C

10. LIFT

Een electro-mechanische personenlift wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma en wordt uitgerust met alle veiligheidssystemen

11. OPLEVERING

Bezemschoon, met verwijdering van puin en afval

STAD AARSCHOT



Formulier B

BOUWVERGUNNING

Nummer : 900363

Uittreksel van de zitting van het College van Burgemeester en Schepenen, dd. 19.12.90

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gezien de aanvraag ingediend door
met betrekking tot een perceel gelegen, Kapitein
Gilsonplein, 3220 Aarschot kadastraal nummer sie F nr 63f2-63o-63h,
en strekkende tot het oprichten van 2 appartementsgebouwen;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst werd afgeleverd op 12.12.90;

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en haar diverse wijzigingen;

Gelet op artikel 90, 8e, van de gemeentewet, zoals het bij het artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971, betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwvoorstellen, en zijn diverse wijzigingen;

Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is binnen de grenzen van het Bijzonder Plan van Aanleg DE LEEUW nr. 1 wijk B goedgekeurd bij Koninklijk Besluit of Besluit van de Vlaamse Gemeenschapsminister op 17.11.71;

Overwegende dat het betrokken perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een verkaveling, waarvoor bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen of het Bestuur van Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening een vergunning is afgegeven;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordeningen;

BESLUIT :

Art. 1. De vergunning wordt afgegeven aan

- bijzondere voorwaarden :

- De voorschriften van voormeld BPA stipt te volgen, inzonder de terrassen aan de achterzijde der gebouwen te beperken tot maximum 30cm zoals gewijzigd op de bouwplannen.
- Algemene voorwaarden: zie bijlage.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Art. 3. De vergunninghouder geeft het college van burgemeester en schepenen alsmede de gemachtigde ambtenaar bij aangetekende brief kennis van het begin van de werken of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werken of handelingen.

Art. 4. Deze vergunning brengt geen ontheffing mede van de verplichting tot het aanvragen van de vergunningen die door andere wetten of verordeningen zijn voorgeschreven.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen

De Secretaris,



De Burgemeester,

Gemeente
AARSCHOT

Verlenging Bouwvergunning

UITTREKSEL
UIT DE NOTULEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van

21 NOV. 1991

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op zijn besluit van 19 december 1990,

(1), waarbij

aan ~~de heer~~ met betrekking tot een perceel gelegen

Kapt. Gilsonplein-Aarschot, sie F nr. 63f2-63^o en 63h

bouwvergunning werd verleend;

Gezien de aanvrager binnen het jaar niet met de werken is begonnen, doch dat hij, bij een aanvraag gedateerd van 8/11/1991

om verlenging van één jaar verzoekt;

Gelet op de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april en 22 december 1970, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en inzonderheid op art. 52 van bedoelde wet;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is;

Gelet op de gemeentelijke bouwverordening;

Besluit: met vier stemmen voor en / onthoudingen en / tegen.

Artikel 1. - De bouwvergunning afgeleverd op 19 december 1990

(1)

aan ~~de heer~~

wordt (niet) verlengd

tot 19/12/1992

(2), mits inachtneming van de oorspronkelijk gestelde voorwaarden.

Artikel 2. - Zo de aanvrager met de werken op 19/12/1992

(2) niet is begonnen,

is de bouwvergunning bepaald vervallen.

Artikel 3. - Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar van het bestuur van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening wordt een afschrift van dit verlengingsbesluit gezonden.

Artikel 4. - Deze beslissing moet met de vergunning op de bouwplaats voortdurend ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

Bedaan in bovenvermelde zitting,
samen met het Schepencollege:

Op bevel:

De Secretaris

De Burgemeester-voorzitter



1) datum van verlenen van bouwvergunning
2) datum ten hoogste 1 jaar na deze in (1) vermeld.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN VOOR DE PRIVATE KAVELS.

I. VERPLICHTINGEN VAN DE BOUWHEER.

1) De bouwheer heeft de werken aangevat op twee maart negentienhonderd tweeënnegentig.

De uitvoeringstermijn van de privé-delen, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, en van de gemeenschappelijke delen, waardoor de normale bewoonbaarheid van de privé delen wordt verzekerd loopt tot einde: :Gilsonplein één april en Boudewijnlaan: één augustus 1900- Drieënnegentig.

De uitvoeringstermijn van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, waardoor deze voorlopig in oplevering kunnen worden genomen, loopt tot :Gilsonplein één april en Boudewijnlaan één augustus negentienhonderd drieënnegentig.

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de bouwheer of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen of stakingen).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn en zonder schadevergoeding met zich en wel met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijdspanne welke normaal noodzakelijk is om het werk en de bouwwerf weer op gang te brengen.

Wanneer de uitvoering van de overeenkomst op bevel of door toedoen van de koper wordt onderbroken voor een periode van ten minste dertig kalenderdagen, dient aan de verkoper een voorschot op de lopende schijf te worden betaald ten belope van de waarde der reeds uitgevoerde werken.

Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, andere dan die wegens weerverlet en welke niet in het bijzonder bestek werden bepaald, die zich in de contractuele vastgestelde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen één/twintigste van deze termijn en ten minste tien werkdagen overschrijden, heeft de verkoper het recht een schadeloosstelling te vorderen van vijf ten honderd van de prijs van de werkaanneming van de private kavel, hij mag zich evenwel niet beroepen op de in dat verband aan de gang zijnde besprekingen om de overeenkomst niet verder uit te voeren.

Als de koper tijdens de uitvoering van de overeenkomst bijkomende werken eist, behoudt de verkoper zich eveneens het recht voor, een verlenging van de oorspronkelijke vastgestelde termijn te vorderen. Deze verlenging wordt in een afzonderlijke, door de verkoper en de koper ondertekend schrift vastgelegd. Worden niet werkdagen aangerekend, dagen waarop ongunstige weersomstandigheden rechtstreeks of onrechtstreeks het werk tenminste vier uur lang onmogelijk maken, zaterdagen, zon- en wettelijke feestdagen, jaarlijkse betaalde vakantiedagen.

2) Verwijlvergoedingen:

Bij aan de verkoper te wijten vertraging in de uitvoering of de levering, dient deze aan de koper bij wijze van forfaitaire schadevergoeding een som van : Vierhonderd frank (400,-fr) voor de appartementen ----- per dag te betalen. Dit schadevergoeding bevat de normale huurprijs die de koper zou kunnen ontvangen bij de verhuring van de respectievelijke

bedoelde privatieve delen alsmede elke andere geleden schade.

Deze vergoeding is in voorkomend geval slechts verschuldigd voor de periode volgend op de aanmaning per aangetekend schrijven die de koper aan de verkoper heeft toegestuurd.

3) De bouwheer verplicht zich de werken uit te voeren volgens de plannen en lastenboek met beschrijving der werken, behoudens de kleine afwijkingen toegelaten door de basisakte. Het lastenboek heeft ingeval van betwisting voorkeur op de plannen.

4) Oplevering:

a) Privatieve delen: De voorlopige oplevering verloopt normaal als volgt:

De verkoper zal de koper verwittigen van dag en uur van de voorlopige oplevering, dit minstens acht dagen op voorhand.

De koper is gehouden er aanwezig te zijn ofwel zich te laten vertegenwoordigen door een derde persoon in bezit van een degelijke volmacht. Een proces-verbaal in twee exemplaren zal opgemaakt worden en na akkoord door beide partijen ondertekend.

Indien de koper of zijn gevolmachtigde het proces-verbaal weigert te tekenen of niet op de afspraak aanwezig is, heeft de verkoper het recht aan de voorzitter van de burgerlijke rechtbank te vragen een expert te benoemen die zal belast worden, de voorlopige oplevering van het appartement uit te voeren, dit geheel ten koste van de koper.

De weigering om tot de oplevering over te gaan wordt binnen de vijf dagen en voor iedere inbezitname samen met de redenen ter kennis gebracht van de verkoper bij aangetekend schrijven.

Kunnen geen beletsel vormen tot de voorlopige oplevering:

1. Bijwerken of bij afwerkingen welke dienen uitgevoerd te worden zoals schildering, behang, bevoering, parket en dergelijke.
2. De proeven welke dienen gedaan met de verwarmingsinstallatie en eventueel de lift.
3. De niet afwerking van de gemeenschappelijke delen.
4. De diverse kleine werken die nog moeten uitgevoerd worden.

De sleutels van het appartement zullen slechts dan overhandigd worden als de voorlopige oplevering door beide partijen ondertekend werd en de koper de totale prijs vermeld onder artikel II paragraaf 2 (Wijze van betaling van prijs) hierna, volledig heeft betaald. Het saldo van de totale prijs moet dus steeds vereffend worden ten laatste op de dag zelf der voorlopige oplevering. Indien aan deze voorwaarde niet voldaan wordt heeft de koper, die ondanks het ontbreken van de voorlopige aanvaarding, bezit neemt van het appartement onder eender welke vorm, de verkoper gerechtigd dit te aanzien als een stilzwijgende goedkeuring van alle eventuele zichtbare gebreken en kan als dusdanig ook niet meer verantwoordelijk gesteld worden.

De verkoper is dan ook gemachtigd het saldo van de koopsom zonder enige betwisting te innen, indien nodig langs gerechtelijke weg, waarbij alle kosten ten laste van de koper vallen.

Het bewonen van het appartement zal beschouwd worden als voorlopige oplevering zelfs bij ontstentenis van een proces-verbaal. De voorlopige aanvaarding houdt de goedkeuring door de koper van de hem afgeleverde werken in en sluit alle ver-

haal uit voor zichtbare gebreken.

De eindoplevering op initiatief van de meest gerede partij zal ten vroegste plaats hebben na het verstrijken van een termijn van één jaar, welke ingaat op datum van de voorlopige oplevering, de oplevering mag niet plaats hebben, voor de gemeenschappelijke delen in de opgetrokken gebouwen alsmede de eventuele toegangswegen tot die gebouwen gereed gekomen zijn.

b) gemeenschappelijke delen:

Zowel de voorlopige als de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen wordt, in naam van de medeëigendom, gedaan door de voorzitter van de beheerraad binnen de veertier dagen van het verzoek tot hem gericht door de verkoper.

Als voorwaarde van de verkoping geeft de koper onherroepelijk mandaat aan de alsdan in functie zijnde voorzitter van de raad van beheer van het gebouw, om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen. De definitieve aanvaarding van de gemene delen zal gebeuren nadat de in het proces-verbaal van voorlopige overname vermelde voorbehouden hersteld zijn, en ten laatste zes maanden na de voorlopige aanvaarding.

De ingebruikneming van de kavel geldt eveneens als stilzwijgende voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

5) Eigendom- en risico overdracht:

De koper wordt eigenaar van het op te trekken gebouw naarmate de materialen in de grond worden verwerkt of in het aanbouw zijnde gebouw worden geplaatst of verwerkt.

De overdracht der risico's, bedoeld bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek, zal evenwel slechts gebeuren bij de voorlopige oplevering van de werken of indien het een appartement betreft, bij de voorlopige oplevering van de gedeelten voor privaat gebruik.

De eventuele rechten van de bouwheer op de grond en de bestaande opstallen die behoren tot de in aanbouw zijnde flat worden onmiddellijk op de koper overgedragen, door het sluiten van iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een in aanbouw zijnde appartement of privaat deel voor zover de koper verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen.

6) Aansprakelijkheid van de verkoper-bouwheer:

De verkoper is hoofdelijk aansprakelijk met de architect en de aannemers voor de gebreken waarvoor deze laatsten na de oplevering krachtens artikelen 1792 en 2770 van het Burgerlijk Wetboek, instaan.

De waarborg waarvoor de verkoper krachtens vorig lid instaat, geldt voor de opeenvolgende eigenaars van de flat woning of een privaat deel ervan. De vordering mag evenwel slechts tegen de oorspronkelijke verkoper worden ingesteld.

Wanneer een appartement van een collectief gebouw verkocht is voor de voltooiing, valt de aansprakelijkheid van de verkoper voor de gemeenschappelijke gedeelten van de na voltooiing verkochte appartementen eveneens onder de toepassing hiervan.

7) Iedere overeenkomst tot eigendomsovergang van een te bouwen of in opbouw zijnde appartement of eender privaat deel alsmede iedere overeenkomst waarbij de verbintenis wordt aangegaan om een zodanig onroerend goed te bouwen, te doe

bouwen of te verschaffen, mits het appartement of het privaatief deel tot huisvesting of tot beroepsdoeleinden en huisvesting is bestemd en de koper of de opdrachtgever volgens de overeenkomst verplicht is voor de voltooiing van het gebouw één of meer stortingen te doen, alsmede iedere belofte van zodanige overeenkomsten, is onderworpen aan artikel 7 en volgende van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en aan het Koninklijk Besluit van eenentwintig oktober negentienhonderd eenenzeventig, houdende uitvoering van de artikelen 7, 8 en 12 van voornoemde wet.

De voorwaarden van de bouwvergunning zijn evenwel volledig in de basisakte vermeld en in de verkoopakten of overeenkomsten van eigendomsovergang bedoeld in voorgaande paragraaf zowel onderhandse als notariële, zal verwezen worden naar de basisakte voor de voorwaarden van de vergunning terwijl de verkoopakte enkel zal melding maken van de datum van het besluit.

De nauwkeurige beschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten die volledig werd vermeld in de basisakte met aangehecht reglement van medeëigendom is niet meer nodig in de authentieke akte, vermits de partijen reeds bij de ondertekening van de voorlopige kontrakten in het bezit werden gesteld van een afschrift van deze akte met aangehechte stukken en plans.

Voor de voorlopige onderhandse kontrakten blijft nochtans de verplichting bestaan melding te maken van de nauwkeurige beschrijving van de privatieve en van de gemeenschappelijke gedeelten, die het voorwerp uitmaken van de overeenkomst.

De nauwkeurige plannen en bestekken ondertekend door een tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect en een afschrift van de in authentieke vorm opgemaakte basisakte en van het reglement van medeëigendom zullen als bijlage gehecht worden aan de voorlopige onderhandse overeenkomsten en kontrakten. De afwezigheid van deze bijlagen in de notariële akte kan gedekt worden door de verklaring van de notaris, in deze akte, dat deze dokumenten in het bezit zijn van de partijen mits de notaris er zich van vergewist heeft dat de partijen werkelijk in het bezit zijn van deze dokumenten zodat hij zich niet mag beperken enkel de verklaring van de partijen in dat opzicht te akteren.

B) Waarborg:

De verkoper voldoet, wat de aard en de omvang van de hem opgedragen werken betreft, aan de voorwaarden van het wetsbesluit van drie februari negentienhonderd zevenenveertig houdende erkenning der aannemer, zoals hij aan ondergetekende notaris uitdrukkelijk verklaart na door ons notaris te zijn ondervraagd. Het bedrag van de zekerheidstelling of borgtocht waartoe de verkoper gehouden is, ten belope van vijf ten honderd van de prijs van het gebouw zo nodig afgerond naar het hoger liggend duizendtal.

De borgtocht wordt gesteld bij de Deposito- en Consignatiekas, hetzij in speciën, hetzij in publieke fondsen, hetzij in de vorm van een solidaire borgtocht, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van elf maart negentienhonderd zesentwintig, houdende toelating voor de ondernemers, de vergunningshouders en de aannemers van werken van algemeen nut, om

door bemiddelijk der daartoe aangenomen vennootschappen gebruik te maken van een gezamenlijk en solidaire waarborg, hetzij in de vorm van een globale borgtocht, overeenkomstig het ministerieel besluit van drieëntwintig januari negentienhonderd zevenendertig betreffende de globale borgstelling. Binnen de dertig dagen na de ondertekening van de overeenkomst, moet de verkoper of de aannemer aan de koper of aan de opdrachtgever een door de Deposito- en Consignatiekas ondertekend bewijs voorleggen van de bedoelde zekerheidsstelling.

Bij vertraging in de uitvoering of bij volledige of gedeeltelijke niet-uitvoering van de overeenkomst, te wijten aan de verkoper of aan de aannemer, mag de koper of de opdrachtgever op het bedrag van de borgtocht de sommen voorafnemen die hem toekomen wegens het geleden nadeel.

De borgtocht wordt per helften vrijgemaakt, de eerste helft bij de voorlopige oplevering, de tweede helft bij de eindoplevering, overeenkomstig de in volgende alinea bepaald modaliteiten.

Binnen de vijftien dagen na de aanvraag, die tot hem werd gericht door de verkoper of de aannemer, en onverminderd hetgeen bepaald in de twee voorgaande alinea's, zal de koper of de opdrachtgever aan de Deposito- en Consignatiekas opheffing verlenen voor de eerste of de tweede helft van de borgtocht naargelang het geval. Na het verstrijken van deze termijn van vijftien dagen, heeft de verkoper of de aannemer al vergoeding verschuldigd door de koper of de opdrachtgever recht op een intrest, tegen de wettelijke rentevoet, op het bedrag van de borgtocht waarvoor geen opheffing werd verleend.

II. VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER.

1) Uitvoering en wijziging van de werken:

Als de koper aan de verkoper materialen oplegt van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type, en die in weerwil van het schriftelijk en met redenen omkleed voorbehoud van de verkoper, wordt deze laatste ontslagen van iedere aansprakelijkheid ten aanzien van de gebreken welke te wijten zijn aan deze handelswijze, op voorwaarde dat men hem geen enkele fout bij de verwerking van de materialen kan aanwrijven.

Om geldig te zijn, moeten de mededelingen tussen de koper en de verkoper in verband met de uitvoering der werken schriftelijk worden gedaan.

De verkoper mag evenwel met alle rechtsmiddelen het bewijs leveren van de door de koper eventueel geëiste wijzigingen. De door de koper geëiste werken worden door de verkoper uitgevoerd of nog voor diens rekening en onder die aansprakelijkheid.

Als de koper zichzelf of een derde belast met de uitvoering van het geheel of een gedeelte van de geplande werken geheel of gedeeltelijk afziet van de uitvoering van die werken, verbindt hij zich er toe de verkoper te vergoeden voor zijn uitgaven, werken en gederfde winst, geraamd op dertig tot honderd van het bedrag der niet uitgevoerde werken.

2) Wijze van betaling van prijs:

De verkoper mag geen enkele betaling onder welke vorm ook eisen of aanvaarden voordat de overeenkomst bedoeld in artikel 1 van de wet van negen juli negentienhonderd eenenzeventig aangegaan.

Bij het afsluiten van de bedoelde overeenkomst mag t

betaalde voorschot of handgeld niet hoger zijn dan tien procent van de totale prijs.

BETALINGSWIJZE.

1ste schijf: bij de ondertekening van de overeenkomst, waarvoor ze ook als kwijting geldt. Deze schijf behelst het geraamde grondgedeelte en een eventueel voorschot.

Het overige is pas opeisbaar ten vroegste bij het verlijden van de authentieke akte. Op de dag van het verlijden van de authentieke akte zal de koper betalen, de prijs van de alsdan reeds opgetrokken delen en uitgevoerde werken aan het gebouw.

Het saldo is betaalbaar binnen de veertien dagen na faktuurdatum, volgens navermelde schijven, naarmate de vordering van de werken en wel als volgt op de globale aankoop-prijs:

2de schijf: twintig ten honderd (20%) bij het plaatsen van dek op ondergrond;

3de schijf: tien ten honderd (10%) bij plaatsen dek op gelijkvloers van het betrokken appartement;

4de schijf: vijftien ten honderd (15%) bij plaatsen dak op betrokken appartement;

5de schijf: vijftien ten honderd (15%) bij beëindiging van de ruwbouw;

6de schijf: vijftien ten honderd (15%) bij het plaatsen van ramen;

7de schijf: vijftien ten honderd (15%) bij beëindigen van de stukadoorswerken;

8ste schijf: Zeven en een half ten honderd (7,50%) bij de voorlopige oplevering;

9de schijf: twee en een half ten honderd (2,50%) bij de definitieve oplevering.

Zo de koper de hierboven bedongen betalingsschijven niet naleeft binnen de veertien dagen na de vordering tot betaling, behoudt de verkoper-bouwheer zich het recht voor de werken stil te leggen met een eenvoudig per aangetekend schrijven aan de koper toegestuurd bericht en alle nodige maatregelen te treffen van bewaring op kosten van de koper en onverminderd alle rechten en vorderingen.

Elke opvorderbare faktuur, die ten maatschappelijke zetel van de bouwheer moet worden betaald en waarvan het bedrag niet op de vervalddag werd vereffend, zal met een vaste of onverminderde intrest gelijk aan één frankvijftig centiemen ten honderd (1,50%) per begonnen maand worden verhoogd.

Als het werk de ondeelbare eigendom is van de verschillende personen of van naakte eigenaars en vruchtgebruikers, zijn deze krachtens onderhavige overeenkomst hoofdelijk en volledig gehouden tot betaling van de bedragen.

3) Wederverkoping - Lening:

De koper zal, vooraleer de gehele betaling van zijn koopprijs aan de bouwheer is gekweten, zijn kavel niet mogen vervreemden. Ingeval van afstand met toestemming van de bouwheer zal hij nochtans met de nieuwe eigenaar solidair gehouden blijven tot betaling van de prijs.

De eigenaar zal, voor de volledige betaling, zijn kavel niet mogen hypothekeren zonder schriftelijk akkoord van de bouwheer, die dat akkoord slechts zal geven mits delegatie van