

VERKOOPSLASTENBOEK

sering

lokeren

Bouwpromotor : Bimmo BVBA – Britselei 19 – 2000 Antwerpen

Bouwheer : <<Bouwheer>>

Bouwplaats : Molenstraat-Zand 9100 Lokeren

Architect: Inarco Architects – Esmoreitlaan 3/9 - 2050 Antwerpen

AP/ART Architecten- Maasfortbaan 203 - 2500 Lier

Inhoudstafel

DEEL A: Algemene beschrijving Residentie Sering.....	1
1 Projectomschrijving	1
1.1 Ligging	1
1.2 Omvang en opvatting van het project	1
1.3 Verkoopslastenboek	1
2 Ruwbouw	1
2.1 Ondergrondse ruwbouwwerken.....	1
2.2 Bovengrondse ruwbouwwerken.....	2
DEEL B: AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	6
1 Algemeen.....	6
2 Ondergronds.....	6
3 Bovengronds.....	6
3.1 Algemeen	6
3.2 Elektriciteit.....	6
3.3 Leuningen.....	7
3.4 Binnendeuren	7
3.5 Afwerking wanden en plafonds	7
3.6 Afwerking vloeren.....	8
3.7 Liftinstallatie	8
3.8 Nutsvoorzieningen	8
3.9 Branddetectie/-bestrijding	8
DEEL C: Algemene afwerking privatieven	9
1 Afwerking ondergrondse privatieven	9
1.1 Open parkeerplaatsen	9
1.2 Privatieve bergingen in de kelder	9
2 Afwerking bovengrondse privatieven.....	9
2.1 Afwerking wanden en plafonds	9
2.2 Verwarming.....	12
2.3 Ventilatie.....	13
2.4 Branddetectie	13
2.5 Vast binnenmeubilair	13
DEEL D: Individuele afwerking privatieven	14
1 Kopersbegeleiding	14
2 Wijzigingen/Keuzes door de koper	14
3 Beslissingstermijnen	15

4 Handelswaarden	15
5 Vloerbekleding met keramische tegels	16
6 Wandbekleding	16
7 Soepele vloerbekledingen	17
8 Raamtabletten	17
9 Levering en plaatsing van sanitaire toestellen	17
10 Elektrische voorzieningen per wooneenheid	17
11 Verwarmingselementen	19
12 Binnendeuren	19
13 Keuken	19
DEEL E: Het bouwproces	21
1 Bouwvergunning/Plannen	21
2 Erelonen	21
3 Nutsvoorzieningen	21
4 Droogstoken	22
5 Afsluitingen/bezoeken aan de bouwplaats	22
6 Termijnen/werkdagen/verletdagen	22
7 Voorlopige en definitieve oplevering	23
8 Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer	24
9 Subleveranciers van de bouwheer	24
10 Verplichtingen van de aannemer/bouwheer tijdens de waarborgtermijn	24
DEEL F: BIJLAGEN	25
1 Keukens: plannen en perspectief	25
2 Brochure sanitaire toestellen	25
3 Individuele verkoopsfiche	25
DEEL G: Algemene voorwaarden	26

DEEL A: Algemene beschrijving Residentie Sering

1 Projectomschrijving

1.1 Ligging

Dit residentiële project is gelegen tussen de Molenstraat en 't Zand te Lokeren.

1.2 Omvang en opvatting van het project

Het project omvat samen het volgende

31 appartementen

31 ondergrondse parkeerplaatsen

31 individuele bergingen

Ondergrondse gemeenschappelijke stelplaats voor fietsen

2 Ondergrondse gemeenschappelijke vuilnislokalen

1.3 Verkoopslastenboek

De gegevens hieronder vermeld hebben slechts tot doel de koper uitgebreid in te lichten over de voorziene werkzaamheden en afwerkingsmaterialen. De inhoud van dit lastenboek vervangt en vervolledigt de aanduidingen van de plannen.

2 Ruwbouw

2.1 Ondergrondse ruwbouwwerken

2.1.1 Grondwerken

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd ten einde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse wetgeving (Vlarem).

2.1.2 Funderingswerken

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit. Deze steunt zich op de resultaten van het sonderingsverslag, de berekeningen van de belastingen van/op het gebouw met de nuttige bijbelastingen, plaatselijke geografie en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen en naburige constructies. Aldus bepaalt enkel de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

De aanzet van de fundering zal een zuiver uniform vlak vertonen om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen.

De fundering en draagstructuur worden uitgevoerd in gewapend beton (en/of betonblokken, en/of welfsels) onder verantwoordelijkheid van de ingenieur stabiliteit.

De aarding is voorzien onder de fundering.

2.1.3 Riolering

Het tracé; de gebruikte materialen en de diameters van de leidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de ingenieur technieken of de verantwoordelijke onderaannemer technieken. Regenwaterputten en toezichtputten zijn voorzien volgens de plannen van de architect.

Voor de afvoer van het regenwater, de zeephoudende en fecale afvalwaters worden de aansluitingen voorzien in overeenstemming met de gemeentelijke bepalingen. Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid na bekomen van de vergunning, bijkomende werken/infrastructuur (pompput, voorbehandelinginstallatie, buffering...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de gemeenschap van eigenaars zijn. Het ophangen/doorvoeren van rioleringsleidingen of leidingen in het algemeen ter hoogte van autostaanplaatsen, garages en/of bergingen kan geen aanleiding geven tot discussies en wordt verondersteld aanvaard te zijn door de koper.

2.1.4 Ondergrondse gebouwenstructuur

Het project is voorzien van kelders en een halfondergrondse parking. De wanden die de kelder omgeven, worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens de eisen van de ingenieur.

De ondergrondse constructies worden uitgevoerd in ter plaatse gestort beton, prefab betonwanden, betonblokken, snelbouwblokken of kalkzandstenen, volgens richtlijnen van de ingenieur stabiliteit en de architect. Niet-dragende wanden worden uitgevoerd in metselwerk uit betonblokken. Ondergronds zichtbaar metselwerk wordt steeds achter de hand gevoegd.

De onderzijde van de platen boven de kelder zijn glad en blijven in het zicht, de voegen tussen de platen blijven zichtbaar.

De trappen tussen het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping wordt uitgevoerd in gewapend beton met ingestorte antislip-trapneuzen.

De volledige keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is zijn kleurverschillen en krimpscheuren inherent, ook niveauverschillen zijn niet uit te sluiten. De parkeerplaatsen in de ondergrondse parking worden genummerd en worden van elkaar gescheiden met belijning.

De architect heeft de mogelijkheid om ondergrondse ruimtes te voorzien van een betegeling.

2.2 Bovengrondse ruwbouwwerken

2.2.1 Stabiliteit

Wanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. Deze constructies kunnen zowel bestaan uit prefabelementen als ter plaatse geconstrueerde elementen of een combinatie hiervan.

Berekeningen, ontwerp, fabricage, oppervlaktebehandeling en montage van stalen liggers en kolommen gebeurt overeenkomstig de wetgeving, voorschriften en normen ter zake. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

2.2.2 Binnenmuren

De binnenmuren worden uitgevoerd al dan niet in een combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blokken), cellenbeton of gipsblokken, afhankelijk van hun functie. De maataanduidingen op de verkoopsplannen zijn niet bindend : in functie van de uitvoeringsplannen

en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen. Niet constructieve binnenmuren kunnen in zekere mate door de koper vrij ingepland worden voor zover dit kan volgens de werfplanning en technische uitvoerbaarheid.

2.2.3 Gevels

De gevels worden uitgevoerd met kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus geheel te komen over de totaliteit van het project. In hoofdzaak wordt er gevelmetselwerk en gevelbekleding in hout/aluminium/natuursteen/leien toegepast.

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de architect in de door hem gekozen materialen en uitvoeringswijze, zij het zichtbaar, zij het inbouw.

Het is de koper niet toegestaan wijzigingen door te voeren aan de gevels.

2.2.4 Isolatie

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie - al dan niet wettelijk verplicht-, moeten bij alle appartementen worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen wijzigingen/verrekeningen toegestaan.

2.2.4.1 Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer wordt uitgevoerd conform de vigerende EPB-regelgeving. Zo zal elk appartement een maximaal E-peil en K-peil hebben en voldoen aan de opgelegde ventilatie-eisen en is oververhitting niet toegelaten.

De dikte en type van vloer/dak/gevelisolatie zal voorzien worden volgens berekening door de EPB-coördinator zodat de minimumeisen van de EPB-regelgeving zullen worden gehaald.

De scheidingsmuren tussen de appartementen, de schachtmuren en de vloer tussen de verdiepingen hebben geen invloed op het algemeen K-peil en E-peil maar de U-waarde dient wel te beantwoorden aan de maximaal opgelegde waarde conform de vigerende EPB-regelgeving.

2.2.4.2 Akoestische isolatie

Wanden:

Woningscheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform het "normaal akoestisch comfort" zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving.

Vloeren:

Voor de woningscheidende delen wordt er een "normaal akoestisch comfort" nagestreefd zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01 akoestische criteria voor woongebouwen.

Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het "normaal akoestisch comfort" zoals beschreven in NBN S01-400-01:

- Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie gezien deze wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.

- Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

-Indien voor het buitenschrijnwerk zou blijken dat de ventilatie-eis betreffende de toevoerroosters aan de ramen, niet verenigbaar zou blijken met de akoestische eis van een demping van deze toevoerroosters, zal er naar gestreefd worden, in het belang van de koper, een akoestische demping te bekomen, rekening houdend met het minimaal opgelegde verluchttingsdebiet en het maximaal aantal beschikbare lopende meters raamroosters. Een en ander uitgaande van de beschikbaar vergunde ramen. De bekomen demping kan aldus afwijken van dewelke wordt voorgeschreven door de norm (normaal akoestisch comfort).

Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd, conform NBN S01-400-01.

2.2.5 Rook- en verluchttingskanalen

De appartementen worden onder meer verlucht door middel van verluchttingskanalen. Teneinde deze buizen weg te werken kunnen er plaatselijk verlaagde plafonds in gipskartonplaten voorzien worden.

In de bergingen blijven de verluchttingskanalen in het zicht. Het ophangen/doorvoeren van verluchttingsleidingen ter hoogte van de berging kan geen aanleiding geven tot discussies en wordt verondersteld aanvaard te zijn door de koper.

Rookafvoeren vertrekken vanuit de Cv ketel en gaan al dan niet via bergingen en/of schachten naar buiten.

2.2.6 Dakwerken

2.2.6.1 Platte daken

Op de platte daken in gewapend beton zal een uitvulling aangebracht worden teneinde de nodige helling te bekomen voor de afwatering. De platte daken zullen afgewerkt worden met een hoogwaardige thermische dakisolatie waarop een bitumineuze of EPDM dakbedekking wordt aangebracht, volgens keuze en richtlijnen van de architect. Niet toegankelijke platte daken worden uitgevoerd als onderhoudsarme extensieve groendaken opgebouwd uit verrijkt substraat met geprecultiveerde sedummaten.

2.2.6.2 Dakafvoeren

Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen is voorzien zoals vermeld op de plannen van de architect.

De terrassen zijn mogelijks aangesloten op een gemeenschappelijke regenwaterafvoerbuis.

2.2.7 Buitenschrijnwerk

2.2.7.1 Buitendeuren en ramen

De raamprofielen bestaan uit thermisch onderbroken profielen, die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt.

De raamprofielen en raamdorpels worden in een kleur en materiaal gekozen door de leidinggevende architect. Het materiaal van het buitenschrijnwerk is beschreven in de individuele verkoopsfiche.

Voor de beglazing wordt er gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing met warmtegeleidings -coëfficiënt van maximum 1,0 W/m²K. De typebeglazing wordt bepaald door de EPB-studie en de

eisen omtrent akoestiek. De gelaagdheid van de beglazing wordt voorzien conform de norm NBN S23-002. De op het ogenblik van vergunning geldende glasnorm is van toepassing.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aangespoten met een elastische kit, teneinde een perfecte dichting te garanderen.

De architect behoudt zicht het recht voor om de indeling van de ramen aan te passen in functie van de architectuur.

In functie van het door de EPB verslaggever weerhouden ventilatiesysteem, zullen ventilatieroosters aan de ramen voorzien worden. (niet van toepassing bij type D ventilatie)

De toegangsdeur van het appartementsblok wordt uitgevoerd in aluminium van hetzelfde merk en type zoals het andere buitenschrijnwerk. Deze deur wordt voorzien van een elektrisch sleutelslot, bedienbaar vanuit elk appartement.

2.2.7.2 Toegangspoort kelder

Voor de toegang tot de gemeenschappelijke half-ondergrondse algemene garage wordt een elektrisch opengaande poort voorzien, bedienbaar met sleutel/codeklavier en afstandsbediening.

2.2.8 Borstweringen terrassen

De borstweringen (leuning) van de terrassen, valbeveiligingen en dergelijke op de verdiepingen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de architect.

Straatzijde en zijde binnengebied (achtergevels): borstweringen opgebouwd uit spijlen.

2.2.9 Terrasafwerking

Uitpandige terrassen op de verdiepingen, worden uitgevoerd in architectonisch beton.

De terrassen op de platte daken (daar waar voorzien) en inpandige terrassen worden uitgevoerd in tegels (maatvoering 40/40 of 50/50) op tegeldragers, waarvan kleur en structuur worden bepaald door de architect of houten beplanking geschikt voor buitentoepassing (FSG label), of gelijkwaardig, geplaatst op onderstructuur.

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd in klinkers of tegels volgens aanduidingen van de architect.

2.2.10 Daktuin/Groen dak

Boven op het dak van de halfondergrondse parking wordt een onderhoudsarm extensief groendak voorzien. Dit dak wordt uitgevoerd met sedummatten op een substraat in licht-gewicht om stabiliteitsredenen. Onderhoudskosten van gemeenschappelijke eigendom zonder privaat genot, waaronder de daktuin, worden gedragen door de VME zoals beschreven in de algemene voorwaarden. Het dak is niet toegankelijk.

DEEL B: AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

1 Algemeen

Een sleutelplan is voorzien waarin gemeenschappelijke binnendeuren, algemene en individuele inkomdeuren en de toegangspoort naar de algemene garage zijn opgenomen. Bergingen hebben steeds een aparte sleutel.

Vluchtdeuren moeten steeds geopend kunnen worden. Zij zullen met een halve cilinder en deurkruk of zonder cilinder worden uitgevoerd.

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen en installaties, de geautomatiseerde poort en de liftinstallaties is meetbaar door één of meerdere afzonderlijke teller(s).

2 Ondergronds

De ondergrondse gemene delen worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien. Alle deurbladen en -kaders worden hier wel geschilderd aan beide zijden.

De vloer bestaat uit een industrieel gepolierd beton.

De inrijpoort van de parkeerkelder kan geopend worden met afstandsbedieningen (1 per autostaanplaats) en eventueel met sleutelbediening of codeklavier volgens keuze architect.

In de ondergrondse gemene delen wordt alle leidingwerk uitgevoerd in opbouw. Trappen naar ondergrondse verdiepingen worden afgewerkt in grijs beton met ingewerkte zwarte anti-slipneus.

De ondergrondse gemeenschappelijke ruimten zullen verlicht worden met passende verlichting bediend met schakelaars of bewegingsdetectoren op tijdschakelaar. De verlichtingsarmaturen worden door de architect gekozen in samenspraak met de bouwheer.

3 Bovengronds

3.1 Algemeen

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen. Het brievenbussengeheel wordt geplaatst volgens aanduiding op de plannen in overleg met de architect.

3.2 Elektriciteit

De installatie voor het gemeenschappelijk gedeelte omvat :

Buitenverlichting aan de gevel (terrassen, straatzijde, tuinzijde,...) geregeld via tijdschakelaar (indien van toepassing).

Leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten

Aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen en ondergrondse parking, bediend door schakelaars op tijdschakelaar of met bewegingsdetectoren op tijdschakelaar.

Noodverlichtingstoestellen cfr. voorschriften brandweer.

Elektrische aandrijving van de brandkoepel(s).

De verlichtingstoestellen van de gemene delen wordt gekozen door de leidinggevende architect.

De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de tellerlokalen.

De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik inclusief de inhuur van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij inzake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

De inkomgehelelen zullen verlicht worden met passende verlichting bediend met schakelaars of bewegingsdetectoren op tijdschakelaar. De verlichtingsarmaturen worden door de architect gekozen in samenspraak met de bouwheer.

In het inkom wordt een paneel met camera en individuele deurbellen geplaatst dewelke rechtstreeks in verbinding staan met een videofooninstallatie met kleurscherm in het appartement. De sasdeur tussen algemene inkom en privaatief kan geopend worden vanuit elke privaatieve wooneenheid.

Vanuit de tellerlokalelen worden coax- en telefoonleidingen (koper of glasvezel cfr voorschriften leveranciers) voorzien naar de bergingen van de individuele wooneenheden.

3.3 Leuningen

De stalen of aluminium gekleurde leuningen aan de gemeenschappelijke trappen voldoen aan de wettelijke normen en voorwaarden gesteld in de bouwvergunning.

3.4 Binnendeuren

De inkomdeur van de appartementen wordt aan de gemeenschappelijke zijde uitgevoerd volgens de keuze van de architect (type buitenkruk, rosas, scharnieren) om een uniform geheel te behouden en is zo voorzien van een cilinderslot met driepuntsluiting, valdorpel en inox deurbeslag. Tevens heeft de inkomdeur rubbers in de deurkader om de akoestische isolatie, brandweerstand en luchtdichtheid te verbeteren. De brandweerstand van deze deuren wordt uitgevoerd conform het brandweerverslag. Deze deuren zijn geschilderd aan de gemeenschappelijke zijde.

3.5 Afwerking wanden en plafonds

De bovengrondse gemene delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de architect. Alle wanden en plafonds worden geschilderd.

De wanden en plafonds van de bovengrondse verdiepingen worden voorzien van een pleisterbezetting, gipskarton, dunpleister of afgelidmd in geval van gipsblokken. De schilderwerken van de gemeenschappelijke bepleisterde wanden en deuren in de gemeenschappelijke delen zijn voorzien in een kleur naar keuze van de leidinggevende architect. De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethodologie en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien normaal gezien niet meer voordoen.

3.6 Afwerking vloeren

De vloeren en plinten in de inkomhallen worden stijlvol afgewerkt met keramische tegels of natuursteen/composiet volgens keuze van de architect.

De trapbekleding in de traphallen wordt uitgevoerd in stenen vloerbekleding

De trapsledes en bordessen in de gesloten traphallen zijn voorzien van een steenachtige bekleding, composietmateriaal of gelijkwaardig, volgens de keuze van de architect.

Ter plaatse van de hoofdinkomdeuren wordt er in de inkomhal een vloermatkader ingewerkt met mat.

3.7 Liftinstallatie

Elk bouwlaag is bereikbaar via een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de actuele Europese normering. De liften zijn voorzien van een telefooninstallatie met GSM-module die 24/24 u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. De afwerking van de liftdeuren en de binnenafwerking van de lift worden bepaald door de keuze van de leidinggevend architect.

3.8 Nutsvoorzieningen

Er worden individuele tellers voorzien per appartement voor water, gas en elektriciteit.

Voor elektriciteit wordt er per wooneenheid een teller met dag- en nachttarief voorzien. Het type gasmeter en het maximale gasdebiet worden bepaald door de distributienetbeheerder en uitvoerder technieken. Een individuele gasaansluiting voor de keuken is niet voorzien en kan eventueel, mits verrekening, worden aangebracht.

Vanuit het technisch lokaal in de ondergrondse verdieping wordt zowel coax- als glasvezelkabel voorzien naar de individuele wooneenheden.

De aansluitingen worden georganiseerd door de aannemer. Abonnements- en aansluitingskosten worden geregeld zoals beschreven in Deel : "Algemene Voorwaarden"

3.9 Branddetectie/-bestrijding

Alle brandpreventienormen worden gevolgd volgens het advies van de brandweer bij de bouwvergunning, met alle nodige detectiepunten, alarmsignalen, noodverlichtingsarmaturen, pictogrammen, brandbestrijdingsmiddelen in de gemeenschappelijke ruimten.

DEEL C: Algemene afwerking privatieven

1 Afwerking ondergrondse privatieven

De ondergrondse privative delen (parkeerplaatsen en bergingen) worden borstelschoon opgeleverd, er is geen verdere afwerking voorzien. De vloer bestaat uit een industrieel gepolierd beton. Enkel de deurenbladen en deurkaders worden geschilderd aan beide zijden.

De privative bergingen in de kelder bestaan uit wanden in metselwerk uit betonblokken, achter de hand gevoegd, plafonds in betonnen vloerplaten, waarvan de voegen tussen de platen zichtbaar blijven. In de ondergrondse ruimten wordt alle leidingwerk uitgevoerd in opbouw.

1.1 Open parkeerplaatsen

De open parkeerplaatsen worden van elkaar gescheiden met een belijning en nummering.

De koper kan mits meerprijs opteren voor de plaatsing van een stopcontact voor het opladen van een wagen/fiets. Dit stopcontact zal dan worden aangesloten op de voeding in het algemeen laagspanningsbord van de gemeenschappelijke delen. Het verbruik wordt geregeld via tussenteller, badge, muntensysteem of syndicus. De keuze voor deze optie dient tijdig in het bouwproces te worden doorgegeven.

1.2 Privative bergingen in de kelder

De deuren worden geplaatst inclusief een cilinder. Deze cilinder zal niet mee opgenomen worden in een sleutelcombinatie. De deurbladen en deurkaders worden geschilderd aan beide zijden.

Er worden verlichtingsarmaturen met bewegingsdetectoren voorzien, aangesloten op de gemeenschap.

In de privative bergingen zijn geen stopcontacten voorzien. Bijvoorbeeld voor het opladen van elektrische fietsen kunnen deze desgewenst worden bijgeplaatst, mits goedkeuring verrekening en mits tijdig doorgeven van deze keuze.

Dit stopcontact zal dan worden aangesloten op de voeding in het algemeen laagspanningsbord van de gemeenschappelijke delen. Het verbruik wordt geregeld via tussenteller, badge, muntensysteem of syndicus. De keuze voor deze optie dient tijdig in het bouwproces te worden doorgegeven.

2 Afwerking bovengrondse privatieven

2.1 Afwerking wanden en plafonds

2.1.1 Algemeen

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitplamuur of afgelid in geval van gipsblokken.

De bepleistering wordt vlak en schilderklar afgewerkt. Dit wil zeggen "klaar voor de schilder": de schilder dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren). De uitspringende verticale en horizontale hoeken van de muren en ramen worden beschermd met gegalvaniseerde hoekprofielen.

De dagkanten van de raamopeningen worden bepleisterd. De dagkanten van de deuropeningen, waar binnendeuren worden voorzien, zijn niet afgewerkt. Indien deze dagkanten omwille van de

keuze van de koper dienen te worden afgewerkt (bijvoorbeeld door het niet plaatsen van de binnendeur), zal dit verrekend worden.

In de privatieve delen wordt geen schilderwerk voorzien. De mogelijkheid bestaat dat er bij oplevering nog resterend bouwvocht aanwezig zou zijn in de muren en plafonds. Bijgevolg wordt het aangeraden de schilderwerken ten vroegste één jaar na de oplevering te laten uitvoeren (met uitzondering van de deuren).

2.1.2 Vloerafwerkingen

Alle lokalen in het appartement zijn voorzien van een vloerafwerking.

2.1.2.1 Vloeruitvulling met cementgebonden zwevende dekvloer

De ondervloer is een gewapende zandcementchape. Deze wordt losliggend geplaatst op een akoestische scheidingslaag en een thermische isolerende uitvullaag, conform de bepalingen van de energiepreatatieregelgeving.

De cementchape worden aangebracht, aangepast aan de voorziene standaard vloerafwerkingen (= +/- 12 mm). De dikte van de chape kan worden aangepast aan de juiste keuze van de vloerafwerking door de kopers, indien deze keuze tijdig gemaakt wordt, dus ruim vóór de plaatsing van de chape, en indien de overblijvende chapedikte technische gesproken voldoende blijft. Indien door het verminderen van de chapedikte bijkomende wapening en/of hechtingslagen, of een ander type van dekvloer dienen voorzien te worden, zullen deze bijkomende werken verrekend worden ten laste van de koper.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

2.1.3 Sanitair

2.1.3.1 Algemeen

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een onafhankelijk erkend organisme.

Teneinde alle installaties te kunnen testen dienen de nutsinstallaties te beschikken over een geldig leveringscontract. De installatie, de aansluiting en het openen van de meters staan beschreven in de algemene voorwaarden.

2.1.3.2 Aan-/afvoerleidingen van toestellen

Alle leidingen zijn voorzien naar de per appartement voorziene sanitaire toestellen. De voedingsleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststof. Voedingsleidingen voor de sanitaire toestellen worden ingewerkt in de chape en/of muur.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE naar keuze van de architect en ingewerkt in vloer/muur of schacht.

In iedere woonéénheid is een aansluitmogelijkheid voorzien voor een wasmachine. Eventuele droogkasten dienen van het type “ condensatiedroogkast “ te zijn.

De installatie van afvalvergruizers of dergelijke, waarbij vermalen huishoudelijk afval in de afvoerleidingen terechtkomt is strikt verboden.

Opbouwleidingen tussen collector en CV-ketel, tussen vloer en collector worden uitgevoerd in harde koperen buis.

2.1.3.3 Sanitair warm water

De individuele verwarmingsketel voorziet de levering van sanitair warm water. De ketel bepaalt het maximale warmwaterdebiet. Er wordt een debiet van minimum 15l warm water/minuut met een temperatuurverschil van 30°C gegarandeerd.

2.1.3.4 Regenwater

Regenwaterrecuperatie is voorzien volgens de voorschriften van de bouwvergunning.

Er zijn geen buitenkranen voorzien. Indien gewenst kan mits verrekening en tijdige beslissing enkel een buitenkraan voorzien worden op stadswater.

2.1.4 Elektriciteit

2.1.4.1 Algemeen

De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De installatie zal gekeurd worden door een officieel erkend, onafhankelijk controlebureau.

Alle elektrische leidingen, stopcontacten en schakelaars van de bovengrondse verdiepingen worden ingewerkt, met uitzondering van sommige leidingen in de berging.

De elektrische bekabelingen voor de voeding en bediening van de plafondverlichtingspunten, worden geplaatst onder de cementdekvloer of hellingsbeton van de bovenliggende appartementen of platte daken.

Bij een eventuele keuze van inbouwspots (niet voorzien) dient opgemerkt dat dit steeds zal gepaard gaan met de plaatsing van valse plafonds (niet voorzien). Het is niet toegestaan inbouwspots in de betonplaat te plaatsen.

Teneinde alle installaties te kunnen testen dienen de nutsinstallaties te beschikken over een geldig leveringscontract. De installatie, de aansluiting en het openen van de meters staat beschreven in de algemene voorwaarden.

2.1.4.2 Verlichtingstoestellen

In de appartementen zijn geen verlichtingstoestellen voorzien. Bij de voorlopige oplevering worden de lichtpunten afgewerkt met socket en lamp. Mits verrekening kunnen armaturen geleverd en geplaatst worden en dit in samenspraak met uw koperbegeleider.

Op de buitengevels of onder de overstekten wordt één verlichtingsarmatuur per terras voorzien (schakelaar binnen). Om de uniformiteit van de buitengevels te waarborgen, wordt het type armatuur en de juiste positie bepaald door de leidinggevend architect.

2.1.4.3 Videfooninstallatie

Elke wooneenheid is uitgerust met een videfooninstallatie. Met deze installatie kan de deur geopend worden aan de inkom op het gelijkvloers. Aan de inkomdeur van de wooneenheid is een afzonderlijke bel voorzien, welke aangesloten is op de binnenpost videfoon van de desbetreffende wooneenheid.

2.1.4.4 Telefoon- en UTPverdeling en TV-distributie

De telefooncontactdoos in de woonruimte is verbonden met een centraal verdeelpunt in de berging van de wooneenheid. Dit centrale verdeelpunt is verbonden met de centrale verdelers, opgesteld in het tellerlokaal. De koper heeft de mogelijkheid later zelf en voor eigen rekening een ADSL- of andere aansluiting te installeren. De koper zal zelf instaan voor het aanvragen van de benodigde aansluitingen en alle hiermee verbonden kosten.

2.1.4.5 PV installatie

De basis van fotovoltaïsche (PV, photovoltaic) zonnepanelen is de omzetting van stralingsenergie naar elektriciteit. Indien de EPB-studie dit vereist worden sommige appartementen voorzien van een individuele PV installatie. Het vermogen hiervan wordt bepaald door de EPB verslaggever op basis van het vooropgestelde E-peil. Het is dus niet zo dat alle appartementen voorzien worden van een PV installatie.

2.2 Verwarming

2.2.1 Algemeen

De appartementen worden individueel verwarmd op aardgas met een individuele gaswandketel met doorstroomwarmwatervoorziening. Een omkasting van de ketel en de collectoren is niet voorzien.

Een conventioneel systeem met radiatoren is voorzien. Er is geen mogelijkheid om vloerverwarming, convectoren of vloerconvectoren te voorzien in de appartementen.

Teneinde alle installaties te kunnen testen dienen de nutsinstallaties te beschikken over een geldig leveringscontract. De installatie, de aansluiting en het openen van de meters staat beschreven in de algemene voorwaarden.

2.2.2 Verwarmingsketel

De verwarmingsketel staat in voor de verwarming en de productie van het sanitair warm water.

Het merk en type van de ketel worden bepaald door de bouwheer en zijn studiebureau op basis van de EPB-regelgeving en de technische behoeften. Deze kunnen niet gewijzigd worden door de koper. Ook de positie van de ketel kan niet gewijzigd worden, zodat de geoptimaliseerde leidingtracés niet wijzigen en dus de EPB-eisen niet nadelig kunnen beïnvloed worden. De hoogrendementsverwarmingsketel is van het gesloten type, condenserend (conform de EPB-vereisten). De rookgasafvoer gebeurt d.m.v. een buis in de koker naar het dak. Zuurstoftoevoer voor de verbranding wordt veelal via dezelfde (concentrische) buis voorzien.

2.2.3 Prestaties

De radiatoren zijn gedimensioneerd op lage temperatuur. Bij een buitentemperatuur van minus 10 graden Celsius en gelijktijdige verwarming van alle ruimtes worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- Woonkamer en keuken: 22°C
- Slaapkamers: 18°C
- badkamer/douchekamer: 24°C

2.2.4 Temperatuurregeling

De temperatuurregeling gebeurt via een kamerthermostaat met instelbare klok voor dag – en nachtregeling die in de leefruimte wordt geplaatst.

2.2.5 Naservice

Bij een bouwwerk dient beroep te worden gedaan op gespecialiseerde aannemers die bepaalde afwerkingen of technieken uitvoeren. De keuzes hiervan zijn belangrijk voor de naverkoopservice ten voordele van de koper. Wij adviseren voor de centrale verwarming een jaarlijks onderhoudscontract met de installateur af te sluiten en dit voor de optimale werking en langere levensduur van deze installatie.

2.3 Ventilatie

Het type ventilatie van de appartementen wordt bepaald door de EPB verslaggever. De installatie voldoet aan het ventilatiedecreet en de EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en wordt bepaald door de architect in overleg met de installateur en de ventilatieverslaggever.

2.3.1 Installatie

De kanalen worden ingestort in de vloerplaat of waar dit onmogelijk is, weggewerkt door middel van verlaagde plafonds. Enkel in de bergingen blijven de kanalen zichtbaar. Ophangingen of doorvoeren van verluchtungsleidingen in de bergingen kunnen geen aanleiding geven tot discussies.

Inblaas- en/of afvoerroosters worden geplaatst in de wanden en/of plafonds van de verschillende lokalen, volgens richtlijnen van de ventilatieverslaggever. De ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst. Omkasting van deze unit is niet voorzien.

2.3.2 Regeling

Het ventilatiesysteem wordt optimaal afgeregeld vóór oplevering. Van zodra alle ventilatiemonden zijn afgeregeld is de installatie klaar voor gebruik. Een driestandenschakelaar om tijdelijk te werken op hoger debiet voor extreme omstandigheden is voorzien in de berging.

2.3.3 Naservice/onderhoud

Bij een bouwwerk dient beroep te worden gedaan op gespecialiseerde aannemers die bepaalde afwerkingen of technieken uitvoeren. De keuzes hiervan zijn belangrijk voor de naverkoopservice ten voordele van de koper. Wij adviseren voor de ventilatie een tweejaarlijks onderhoudscontract met de installateur af te sluiten en dit voor de optimale werking en langere levensduur van deze installatie. "Dagelijks onderhoud" dient uiteraard te gebeuren door de zorgen van de bewoner volgens de voorschriften van de aannemer.

2.4 Branddetectie

In alle appartementen wordt één autonome, optische rookmelder geïnstalleerd cfr. advies van de plaatselijk brandweerzone.

2.5 Vast binnenmeubilair

Er wordt standaard geen los meubilair voorzien. Er worden ook geen vaste kasten voorzien, met uitzondering van de keuken en de badkamer.

Op vrijblijvende basis kan advies en evt een offerte opgevraagd worden bij de interieurbouwer van de aannemer. Op deze manier kunnen maatwerkkasten of andere nog vóór de voorlopige oplevering geïnstalleerd worden.

DEEL D: Individuele afwerking privéveven

1 Kopersbegeleiding

Na de aankoop wordt de koper bijgestaan door professionele kopersbegeleiding. Deze is gedurende het volledige bouwproces het aanspreekpunt van de koper en treedt op als vertegenwoordiger van de bouwheer naar de koper toe.

Alle appartementen zijn voorzien van een basisuitrusting (zie verder) zoals beschreven in het verkooplastenboek en de bijhorende verkoopfiche. De koper krijgt de keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren voor zover de planning der werken dit toelaat. Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend.

De koper heeft de vrijheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijner laste en de verbintenis aangegaan met de interieurarchitect staat los van deze overeenkomst.

Indien de koper werken wenst uit te voeren in eigen beheer, krijgt de aannemer die hij hiervoor aanduidt, pas toegang tot de bouwplaats na de voorlopige oplevering, nadat de koper voldaan heeft aan alle hierbij horende verplichtingen.

Eventuele niet-uitgevoerde werken worden in mindering aangerekend zoals beschreven in de algemene voorwaarden. De aannemer van de verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken, die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan ten opzichte van de mede-eigenaars ten gevolge de eigen uitgevoerde werken.

2 Wijzigingen/Keuzes door de koper

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde kopersbegeleider voor het bespreken van de door de koper gewenste inrichting/afwerking. De koper krijgt dan ook een keuzeplanning, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeringen die gepaard gaan met de wijzigingen door hem aangevraagd. Alle wijzigingen/goedkeuringen die na deze data worden doorgegeven zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging. Wijzigingen na goedkeuring kunnen enkel doorgevoerd worden mits de goedkeuring van de kopersbegeleider.

De koper zal zijn keuze maken in de aangeduide toonzaal onder begeleiding van een toonzaalmedewerker en zal hier ook een keuze/offerte bevestigen. De toonzaal zal de ondertekende offerte bezorgen aan de kopersbegeleider. Deze zal op zijn beurt een technische controle doorvoeren en binnen een tijdsbestek van 15 werkdagen een finale offerte, al-dan-niet aangevuld met verrekeringen ten gevolge van werken eigen aan de aannemer, bezorgen aan de koper ter goedkeuring. Pas na goedkeuring van de offerte op een document van de kopersbegeleider, wordt de keuze als definitief beschouwd.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting gekozen te hebben.

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aan de zaak brengen, noch werken uitvoeren of laten uitvoeren. Hij mag wel vragen wijzigingen uit te voeren in de privaatieve delen van zijn kavel, voor zover daardoor de stabiliteit/het EPB concept van de constructie niet wordt aangetast.

De aannemer/bouwheer kan beslissen om voor bepaalde wijzigingen/plaanpassingen een extra dossierkost in rekening te brengen. In het tegenovergestelde geval zullen de wijzigingen het voorwerp uitmaken van een bestek dat door de koper, uiterlijk binnen de acht dagen na de verzending ervan door de bouwheer, behoorlijk voor akkoord ondertekend dient te worden teruggezonden. Bij gebreke hieraan wordt de koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals oorspronkelijk voorzien.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn. Deze verlenging zal in alle redelijkheid bepaald worden, waarbij de bouwheer alle elementen kan invoeren m.i.v. laattijdige uitvoering door zijn onderaannemers en/of leveranciers om deze termijn verlengd te zien voor een bepaalde tijd, te verlengen met 10 werkdagen om dit administratief in orde te brengen.

Alle werken of wijzigingen, uitgevoerd door de koper nadat de voorlopige oplevering heeft plaatsgevonden, dienen steeds uitgevoerd te zijn conform de geldende normen inzake EPB en akoestiek.

3 Beslissingstermijnen

Het is voor alle partijen van cruciaal belang om de planning nauwgezet op te volgen om zo tot een snelle realisatie te komen van het project. Hiertoe dienen een aantal duidelijke afspraken te worden gemaakt om de vlotte gang der werken te verzekeren.

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid de 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, kan de bouwheer de volgende maatregelen nemen om de planning der werken niet in het gedrang te brengen:

De voortgang der werken kan worden verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.

of

De uitvoeringstermijn van het appartement kan worden verlengd met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, kunnen deze ook worden doorgerekend aan de koper.

4 Handelswaarden

In het lastenboek/op de verkoopfiche wordt een aantal malen de benaming “ handelswaarde “ gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van de materialen. De plaatsingskost is enkel in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

De plaatsing is voorzien op basis van de beschreven handelswaarde, het beschreven type en beschreven plaatsingsvorm.

Voor de specifieke budgetten van levering, plaatsing en afwerking die voorzien zijn per appartement, verwijzen wij naar de bijhorende overzichtsfiche van de individuele wooneenheid en naar dit document.

5 Vloerbekleding met keramische tegels

Er wordt een keramische vloer geleverd en geplaatst volgens de regels van de kunst, conform de aanduidingen op de verkoopsplannen. De tegels worden gekleefd op de chape in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel in wit of grijs. Bij een laattijdige keuze van de keramische vloertegel, zal het afwerkingspakket vastgelegd worden op 12mm.

Keramische vloeren zijn voorzien in de keuken, badkamer, doucheruimte, wc en de berging(en). Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad en/of douche niet.

Keramische plinten zijn voorzien in alle lokalen waar een keramische vloer voorzien is. Er zijn geen plinten voorzien achter de keukenkasten of ter plaatse van muurtegels.

De totale voorziene handelswaarde voor de levering van de keramische vloertegels en plinten is vermeld in de verkoopfiche van de individuele wooneenheid. De kopers kunnen kiezen uit stalen, voorgelegd in een door de bouwheer/promotor aan te duiden toonzaal.

Voor keuze van tegels met een hogere of lagere handelswaarde, zal een verrekening dienen te gebeuren.

Nota 1 :

Speciale patronen, voegen kleiner dan 3mm, moluren, plaatsing van natuurstenen vloeren, afwijkende afmetingen, speciale uitvoeringsmethodes en voegkleuren die niet wit of grijs zijn, zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

Nota 2:

Tenzij anders beschreven worden er geen profielen geplaatst, waar nodig wordt afgewerkt met een kitvoeg. Enkel in de overgang parket-keramische vloer wordt een profiel voorzien.

Nota 3:

Indien voor de vloertegels een formaat kleiner dan 30/30 of groter dan 45/45 wordt gekozen worden meerwerken aangerekend voor de plaatsing.

6 Wandbekleding

In de badkamer, in basis voorzien van een douche, worden alle wanden in de douche betegeld van douche tot het plafond. Alvorens de wandbetegeling wordt aangebracht, wordt er eerst een kerddoek geplaatst als waterkering.

Ter plaatse van het toilet wordt de muur van het toilet betegeld tot een hoogte van 1,2m (incl. betegeld tablet met een pvc profiel).

De tegels worden gekleefd in een recht verband en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel in standaard wit of grijs.

De voorziene handelswaarde voor de levering van de keramische wandtegels is vermeld op de verkoopfiche van de individuele wooneenheid.

Nota 1 :

Tenzij anders beschreven worden er geen profielen voorzien, waar nodig wordt afgewerkt met een kitvoeg.

Nota 2:

De voorziene wandtegels hebben een formaat van 20/20 of 30/30 en worden geplaatst in een recht verband. Indien hier wordt van afgeweken kunnen er meerwerken worden aangerekend.

In de keuken worden er geen wandtegels voorzien. De koper is bijgevolg vrij een bekleding te voorzien in functie van de door hem weerhouden afwerking van het keukenmeubilair.

7 Soepele vloerbekledingen

Er wordt door de bouwheer in de leefruimte een fineerparket (dikte toplaag 0,60mm) voorzien met bijhorende houten plinten. Deze fineerparket wordt zwevend geplaatst op een ondervilt.

In de slaapkamers en nachthal wordt laminaat voorzien met MDF plinten voorzien van een witte grondlaag.

Voorziene budgetten fineerparket en laminaat staan beschreven op de verkoopfiche indien voorzien.

Nota 1: Opmerking: de koper wordt er op gewezen dat een houten bevloering pas geplaatst kan worden op voorwaarde dat de chape een door de fabrikant opgegeven maximaal toegelaten resterend vochtgehalte bevat. Uitdrogingstijd is niet inbegrepen in de voorziene uitvoeringstermijn.

8 Raamtabletten

De raamtabletten worden uitgevoerd in MDF 18 mm, (niet geschilderd) geplaatst tussen de dagkanten en lichtjes uitstekend ten opzichte van het verticaal muurvlak. Zij worden voorzien aan de ramen die hun aanzet niet op de afgewerkte vloerplas hebben.

9 Levering en plaatsing van sanitaire toestellen

De badkamers en/of toiletten zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen volgens de gedetailleerde offertes van de leverancier sanitair. Het basisbudget, aantal en leverancier voor levering van sanitaire toestellen zijn bepaald en zijn opgenomen in de verkoopfiche van de individuele wooneenheid. Op de verkoopsplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De positie van de toestellen kan gewijzigd worden indien de koper kiest voor een afwerking op maat.

Plaatsing van de in de lijst voorziene sanitaire toestellen is voorzien. Wanneer de koper meer of andere toestellen dan in de lijst vermeld wenst te plaatsen, kan er naast de prijs voor het leveren nog een extra offerte volgen voor de plaatsing indien dit meer/minder leiding- en/of aansluitingswerk betreft.

10 Elektrische voorzieningen per wooneenheid

Per type appartement staat hierna het aantal voorziene stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... vermeld. Alle schakelaars en stopcontacten in de appartementen zijn van het type Niko Original wit of gelijkwaardig. Een eventuele andere keuze is mogelijk, mits goedkeuring verrekening en mogelijkheid van uitvoering.

De positie of het aantal kan wijzigen als de koper kiest voor een afwerking op maat. In dat geval zal de koperbegeleider in samenspraak met de koper het uitvoeringsplan elektriciteit opmaken. Indien de koper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst dan voorzien in basis, worden deze verrekend zoals beschreven in de algemene voorwaarden.

Basis voorziening elektrische uitrustingen in een appartement:

Inkomhal:

- deurbel aan inkomdeur appartement (binnen aangesloten op binnenpost videofoon)
- 2 lichtpunten met 3 schakelaars
- Rookdetector
- 1 enkel stopcontact

Afzonderlijke nachthal (indien van toepassing)

- 1 stopcontact
- 2 lichtpunten met 2 schakelaars

Woonkamer:

- 2 x 1 lichtpunt met 2 schakelaars
- 5 dubbele stopcontacten
- Aansluiting voor telefonie en TV: 1x coax + 2x UTP (naar berging bekabeld)
- Thermostaat
- Binnenpost videofooninstallatie

Keuken:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
- Voeding (stopcontact) voor kookplaat, koelkast, dampkap, oven en vaatwasmachine
- 2x dubbel stopcontact boven het werkblad
- Voeding voor verlichting werkblad

Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de spiegel met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact

Toilet:

- 1 centraal lichtpunt met aanwezigheidsensor

Voor elke slaapkamer:

- 1 centraal lichtpunt met 1 schakelaar aan de deur en 1 schakelaar aan het bed
- 3 enkele stopcontacten

Berging:

- 1 lichtpunt met 1 schakelaar
- 1 voeding voor de verwarmingsinstallatie
- 1 voeding voor ventilatie-unit
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 dubbel stopcontact voor modem/TV/Tel/Internet
- 1 dubbel stopcontact nabij zekeringskast

Terras:

- 1 gevellichtpunt met 1 schakelaar (armatuur volgens keuze architect)

11 Verwarmingselementen

Verwarming in de appartementen gebeurt bij middel van radiatoren, type Henrad Standard of gelijkwaardig, in de standaardkleur bepaald door de fabrikant. Sier- of andere radiatoren kunnen mits verrekening voorzien worden. Er worden, volgens berekening, radiatoren voorzien in alle kamers uitgezonderd wc, hal en berging.

De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit de wand. Er worden op alle radiatoren (m.u.v. deze in de ruimte van de thermostaat) standaard thermostatische kranen voorzien.

12 Binnendeuren

De binnendeuren in het appartement zijn schilderdeuren met deurblad in tubespaan, inox krukken en deurbeslag. Het deurblad en de omlijsting van de binnendeuren worden afgewerkt in MDF. De binnendeuren worden uitgevoerd zonder slot met uitzondering van deuren Badkamer en WC, deze worden voorzien van een vrij/bezetslot. De deuren worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienormen, ten nadele van het akoestisch comfort binnen één appartement.

De koper wordt de mogelijkheid gegeven om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeurkeuze te maken, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

De leverancier/toonzaal en/of de voorziene handelswaarde voor het leveren en plaatsen van de voorziene binnendeuren staat vermeld op de verkoopfiche van de individuele wooneenheid.

13 Keuken

Het basisbudget voor de levering en de plaatsing van keukenkasten, -toestellen en -uitrusting staat vermeld in de verkoopfiche van de individuele wooneenheid.

Er wordt 10 jaar garantie geleverd op alle gebruikte materialen in de keukenmeubelen en 5 jaar op de inbouwtoestellen, die in basis voorzien zijn door de keukenleverancier/algemeen aannemer.

De koper is vrij zijn keuken en inbouwtoestellen naar zijn wensen aan te passen en dit in zoverre dit technisch mogelijk is.

Van ieder type keuken is een basisopstelling uitgewerkt, die past binnen het vooropgestelde budget. Het voorziene budget als geheel, voor meubelen en toestellen, dient volledig te worden opgenomen. Bij gebreke daaraan zal er een winstderving aangerekend worden cfr de algemene voorwaarden.

De volgende keukentoeestellen zijn voorzien:

- vitrokeramische kookplaat
- recirculatie dampkap met koolstoffilter
- conventionele oven
- geïntegreerde koelkast
- geïntegreerde vaatwasser
- spoeltafel

Er is standaard geen gasaansluiting voor een gaskookplaat voorzien.

In sommige gevallen kan er, om aan de EPB regelgeving te voldoen, een afzonderlijke elektrische keukenboiler geplaatst worden onder de spoeltafel.

De visualisatie van de keuken op de verkoopsplannen kan verschillen tov de keuken die voorzien is in het budget. Dit is bewust gedaan zodat u zicht krijgt op wat eventueel ook nog mogelijk zou kunnen zijn.

De leverancier van de keuken is terug te vinden op de verkoopsfiche.

DEEL E: Het bouwproces

1 Bouwvergunning/Plannen

De bouwvergunning wordt aangevraagd door de architect in opdracht van de ontwikkelaar volgens de geldende reglementeringen. De definitieve uitvoeringsplannen worden opgemaakt door de architect op basis van de gestelde (extra)eisen in de bouwvergunning en de definitieve studies van stabiliteitsingenieur, veiligheidscoördinator, ingenieur technieken en EPB verslaggever.

2 Erelonen

De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de ontwikkelaar, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

Dit geldt zeker voor appartementen (+ casco handelsruimten) waarvan de individuele ruimtes een bestemmingswijziging krijgen, zowel voor de herberekening in het kader van EPB als voor de studie van de akoestiek, waarbij deze studies dienen te gebeuren door een door de bouwheer aan te duiden partij.

Erelonen verbonden aan de tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hiervoor vermelde partijen, zijn financieel ten laste van de koper.

3 Nutsvoorzieningen

a. Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper. De verbruikskosten van elektriciteit, gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn private kavel gedragen worden. Hierdoor rust op de koper een verplichting tot het afsluiten van een geldig leveringscontract. Dit dient afgesloten te zijn bij de plaatsing van het buitenschrijnwerk. De koperbegeleider zal de koper hiervan ten gepaste tijde op hoogte brengen. De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, gas, , water, elektriciteit, enz. ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek "commodo et incommodo", enz. Door ondertekening van de verkoopsovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten in te vullen. Indien er bij de ondertekening van de compromis al leveringscontracten lopende zijn (water, gas, elektriciteit,...) dienen deze te worden overgenomen door de koper vòòr het verlijden van de akte. Hiervoor dient de koper een geldig leverancierscontract afsluiten met zijn energieleverancier.

b. Alle technische en praktische zaken voor het binnenbrengen en aansluiten van nutsvoorzieningen worden geregeld door de bouwheer. De werken ten behoeve van hogervermelde nutsvoorzieningen (zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen, wachtkabels en het plaatsen van de wachtkabels en buizen, plaatsen van meterkasten,...) worden uitgevoerd door de bouwheer voor rekening van de koper. Op alle aansluitingskosten zal hiervoor een coördinatiekost gerekend worden van 10%.

c. De aansluiting op de riolering vanaf de rooilijn tot het openbaar net wordt op dezelfde manier geregeld als de nutsvoorzieningen.

d. De bouwheer heeft ook de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten en leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren. Kopers kunnen geen aanspraak maken op eventuele premies die de bouwheer int door het afsluiten van deze contracten. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld met eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

e. Door de ondertekening van deze verkoopovereenkomst verleent de koper van een privative kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen.

4 Droogstoken

De aannemer zal indien nodig de ruimten verwarmen opdat materialen in optimale klimaatomstandigheden kunnen geplaatst worden teneinde de garanties na te komen. Verbruikskosten hieromtrent worden geregeld volgens de algemene voorwaarden.

5 Afsluitingen/bezoeken aan de bouwplaats

Het is de kopers verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de hoofdaannemer, in diens aanwezigheid en na voorafgaande, telefonische of schriftelijke afspraak.

Om veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen kan er op de werven een alarm geïnstalleerd worden.

Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enig verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de wet tot bescherming van de bouwvakarbeiders. De kopers mogen zich enkel op de werken begeven vergezeld van de architect of van een afgevaardigde van de hoofdaannemer. Twee begeleide plaatsbezoeken zijn voorzien. Uiteraard dienen tijdens deze bezoeken door iedereen de vooropgestelde veiligheidsmaatregelen gerespecteerd te worden en moeten ook occasionele bezoekers voorzien te zijn van de nodige PBM (Persoonlijke BeschermingsMiddelen).

6 Termijnen/werkdagen/verletdagen

De contractuele uitvoeringstermijn en startdatum der werken worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst. Als werkdagen worden niet aangerekend, onwerkbare dagen, weerverletdagen, de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatie rustdagen. De vakantiekalender van de provincie waar de aannemer gevestigd is, is van toepassing.

Weerverlet of onwerkbaar dagen zijn bijvoorbeeld deze waarbij het gedurende meer dan 2 uur sneeuwt of regent per dag of wanneer de temperatuur om 7:00 's ochtends lager of gelijk is aan 0° C. Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTBC.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen bij het KMI opvragen.

Er wordt overeengekomen dat onwerkbaar dagen deze zijn waarbij de bodem om 7 uur 's ochtends bedekt is met sneeuw, waarop de windsnelheid een maximum van 60 km/u overschrijdt, met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, met en/of meer dan 2 uur regen per etmaal, waarbij het opruimen of herstellen van de opgelopen schade uitgevoerd wordt, etc.... Tevens wordt verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid. Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal een extra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van alle vorstgevoelige werken zoals bezetting, chapewerken, ... , zullen beschouwd worden als vriesverletdagen.

De onwerkbaar en weerverletdagen verlengen de leverings- of uitvoeringstermijn in dezelfde mate.

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door gevolgen van sneeuw/regen of vriezen zal een extra weerverletdag worden toegekend.

Indien gedurende het opgelegde archeologisch onderzoek relevante archeologische sporen aangetroffen worden kan dit, afhankelijk van de door Het agentschap Onroerend Goed Antwerpen opgelegde maatregelen, een verlenging van de uitvoeringstermijn tot gevolg hebben. Deze verlenging is in geen enkel geval mee opgenomen in de voorziene uitvoeringstermijn.

7 Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige oplevering van de appartementen zal plaats hebben na de volledige uitvoering van het contract en dit na schriftelijke uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief. De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop het appartement zich in staat van voorlopige oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de voorlopige oplevering van het appartement.

Het geheel wordt bezemschoon opgeleverd, met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

Tijdens de voorlopige oplevering zal overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen -ter plaatse- van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen.

Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden. Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de eventuele uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

De voorlopige oplevering van privatieve delen kan ten vroegste plaats hebben 100 werkdagen na het bepalen van de volledige definitieve keuze, ondertekend op de offerte verkregen van de bouwheer,

bij wijze van de totale goedgekeurde min- of meerwerken van de specifieke afwerking (vloer/wandtegels, keuken, sanitaire toestellen, binnendeuren of andere keuzes/wijzigingen ivm de afwerking, en voor zoverre de gekozen materialen onmiddellijk leverbaar zijn). De oplevering van privatieve gedeelten gebeurt in het bijzijn van de koperbegeleider en nà de oplevering van de gemene delen.

De definitieve oplevering zal, tenzij tegenbericht van de koper, automatisch plaatsvinden één jaar na de voorlopige oplevering.

8 Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

9 Subleveranciers van de bouwheer

De keuze van alle materialen, toestellen, etc.. dient te gebeuren bij de speciaalzaak die door de bouwheer wordt aangeduid.

10 Verplichtingen van de aannemer/bouwheer tijdens de waarborgtermijn

Voor de lichte verborgen gebreken (dit zijn gebreken die de stabiliteit/waterdichtheid van het gebouw of een deel ervan niet aantasten), die niet op het tijdstip der voorlopige aanvaarding konden worden vastgesteld, blijft de bouwheer tot waarborg gehouden gedurende een periode van 1 jaar. Deze waarborgperiode vangt aan op de dag van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. De waarborg wordt begrensd tot de vervanging of de herstelling van de gebrekkige werken met uitsluiting van elke andere schadeloosstelling ook.

DEEL F: BIJLAGEN

1 Keukens: plannen en perspectief

2 Brochure sanitaire toestellen

3 Individuele verkoopsfiche

DEEL G: Algemene voorwaarden

Artikel 1

De intekening van meubilair (zetels, stoelen, tafels, ed. ...) is louter indicatief en is geenszins inbegrepen in de prijs. De voorziene handelswaarde van elk onderdeel (keuken, sanitair, ...) staat steeds vermeld in de individuele verkoopfiche van elk appartement. Visualisaties van het project en zijn omgeving, al dan niet gebruikt voor commerciële doeleinden, zijn niet bindend tov architect, aannemer, bouwheer, grondeigenaar of ontwikkelaar

Artikel 2

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteit- en/of technische redenen. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". De oppervlakte kan beïnvloed worden door de uitslag van de studie van de ingenieur stabiliteit/technieken.

Zo kan de ingenieur de aannemer opdragen om het plan van de funderingen te wijzigen indien moest blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de ondergrond, niet uitvoerbaar is.

In geen geval kunnen de kopers enig verhaal uitoefenen tegen het bouwen van dragende elementen. De plaats en omvang van balken en kolommen en draagstructuren zijn de verantwoordelijkheid van de ingenieur.

Inplanting technieken (CV, ventilatie, ...) en verloop van leidingen zullen bepaald worden door de verantwoordelijke technieken. Er zal geen enkel verhaal kunnen uitgeoefend worden dienaangaande of aangaande de gevolgen van leidingen of buizen die (on)zichtbaar doorheen gezegde privatieven zouden lopen.

Artikel 3

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen, zoals beschreven in het lastenboek. Architect en aannemer mogen aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om architecturale of technische redenen. Dergelijke wijzigingen kunnen het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van een aangestelde aannemer/leverancier.

Artikel 4

De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de appartementen als van de gemene delen van het gebouw.

Artikel 5

De kosten van de verwarming voor de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel voor zijn kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper om een vluggere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten

gevolge van gevraagde uitvoeringen door de koper, bv. parket, gietvloer, ... of indien dit nodig blijkt ten behoeve van de planning.

Artikel 6

Het is de koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende onderaannemers en/of bouwpartners (architect, ingenieur,...) die werken uitvoeren op de site.

Artikel 7

Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en de plaatsing ervan, zal de verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. Deze materialen moeten bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

Artikel 8

Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen wordt er op de werven een alarm geïnstalleerd.

De koper heeft geen toegang tot zijn appartement tenzij onder begeleiding van de verkoper mits toestemming van de aannemer, koperbegeleider, of diens vertegenwoordiger.

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte of parking/berging na voorlopige oplevering en wanneer de aankoopssom voor 100% werd betaald (en 50% vrijgave van de borgstelling). De privaatieve delen kunnen pas worden opgeleverd na oplevering van de gemene delen.

Eventuele kosten door interventie, bij het niet respecteren van bovenstaande, zullen aan de koper doorgerekend worden.

Artikel 9

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaatieve en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De definitieve oplevering vindt plaats 1 jaar na de voorlopige oplevering, binnen deze periode dienen de verborgen gebreken (ook akoestische) gemeld te worden aan de kopersbegeleider.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek)

Artikel 10

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreft en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de aannemer van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken en wordt het verkochte goed aanvaard.

Artikel 11

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect,

juridische of technische raadgever of expert. Echter, de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

Artikel 12

De verkoper kan de oplevering van de parkings/bergings op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimtes.

Artikel 13

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

Meeteenheid : vierkante meter (m²)

Meetmethode De bruto oppervlakte van een appartement wordt opgemeten volgens het geldende opmetingssysteem:

De oppervlakte is begrensd door de buitenzijde van de buitenmuren, het midden van de scheidingsmuren tussen de onderlinge appartementen en het midden van de scheidingsmuren van het appartement en de gemeenschappelijke delen, het midden van de scheidingsmuren van eventueel aanpalende gebouwen. Voor kamers onder dak wordt de oppervlakte gemeten op een nuttige binnenhoogte van 2.00m incl de horizontale projectie van de dakopbouw.

Technische schachten gelegen binnen de omtrek van het appartement worden gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement; technische schachten gelegen tussen twee verschillende appartementen worden voor elk 50% bij elk appartement gerekend.

De oppervlakten van de terrassen wordt afzonderlijk opgemeten. Deze worden niet opgemeten van de buitenkant van de buitenmuur of terrasrand (≠ballustrade), tot aan de buitenkant van de buitenmuur van het appartement.

Artikel 14

Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich in de loop der tijd lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper. Wij raden ten zeerste af om de eerste drie jaar na voorlopige oplevering te schilderen of te behangen, in het aangekochte privaatief.

Artikel 15

De verkoopovereenkomst, onderhavig verkoopslastenboek en de plannen vullen elkaar aan. In geval van tegenspraak tussen de onderscheiden documenten, geldt de hiërarchie zoals hierna vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen.

- 1) Basisakte
- 2) Notariële aankoopakte
- 3) Onderhandse verkoopovereenkomst
- 4) Verkooplastenboek
- 5) Verkoopfiche
- 6) Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)

Artikel 16

Indien het brandweerverslag het plaatsen van brandblusapparaten oplegt, dan is de levering en plaatsing van de brandblusapparaten voorzien in de verkoopprijs.

Artikel 17

Onderhoudskosten van gemeenschappelijke eigendom zonder privaat genot, waaronder de daktuin, worden gedragen door de Vereniging van MedeEigenaars zoals beschreven in de basisakte.

Artikel 18

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) 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) of wenst te laten uitvoeren aan lagere budgetten, en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren (in de laatste betaalschijf) na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

Artikel 19

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs: de verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privé-ruimtes, de telefooninstallaties, de zonnewering, het losstaand meubilair, decoratiewerken en oa. het plaatsen van de privaatieve tellers voor water, aardgas en electriciteit.

Dit document werd opgemaakt te op in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar incl bijlagen te hebben ontvangen.

De Verkoper

De Koper