

Stads vrijheid in
park en stad terras

Lastenboek

Versiedatum 8/10/2025

Lutgard



inhoudstafel

1. Algemeen	4	4. Algemene beschrijving van de werken	25
1.1 Het team	4	4.1 Algemeen	25
1.2 Ligging	5	4.2 Het afsluiten van de bouwplaats	25
1.3 Beschrijving	5	4.3 Afbraakwerken	25
1.4 Indeling	5	4.4 Grondwerken	25
1.5 Duurzaamheid	5	4.5 Funderingen, ondergrondse constructies en kelders	25
<hr/>		4.6 Dragende structurelementen	25
2. Afwerking en technische uitrusting van de privatieve delen	7	4.7 Waterdichte keringen	27
2.1 Keuken	7	4.8 Rioleringen	27
2.2 Sanitair	7	4.9 Binnenmuren	27
2.3 Vloer- en muurbekleding	16	4.10 Gevelafwerking	27
2.4 Binnenschrijnwerk	16	4.11 Buitenschrijnwerk en buitenzonnewering	27
2.5 Pleisterwerken	19	4.12 Dakbedekking	28
2.6 Verlaagde plafonds	19	4.13 Regenwaterafvoeren	28
2.7 Decoratiewerken	19	4.14 Technische schachten	28
2.8 Elektrische installatie	19	4.15 Terrassen	28
2.9 Videfooninstallatie	20	4.16 Thermische isolatie	28
2.10 Teledistributie en telefonie	20	4.17 Akoestische isolatie	28
2.11 Zonnepanelen	21	<hr/>	
2.12 Verwarming en warmwaterproductie	21	5. Algemene voorwaarden	29
2.13 Ventilatie	21	5.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen	29
2.14 Individuele bergingen	21	5.2 Toegang tot de werf	29
<hr/>		5.3 Verzekering & risico, overdracht	31
3. Afwerking en technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen	22	5.4 Tienjarige aansprakelijkheid	31
3.1 Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal	22	5.5 Eerste opkuis	31
3.2 Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen	22	5.6 Opleveringen - uitvoeringstermijnen	31
3.3 Fietsenstallingen	22	5.7 Plannen	31
3.4 Binnenschrijnwerk	22	5.8 Erelonen van de ontwerper en studiebureaus	32
3.5 Liften	22	5.9 Zettingen	32
3.6 Brandveiligheid	24	5.10 Commerciële beelden, 3D-renderingen	32
3.7 Elektrische installatie	24	5.11 Nutsvoorzieningen	32
3.8 Sanitair	24	5.12 Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs	33
<hr/>		5.13 Voorlopige oplevering	33
<hr/>		6. Customer Experience (Klantenbegeleiding)	34
<hr/>		6.1 De taken van de Koper en de Customer Officer	34
<hr/>		6.2 Welke wijzigingen zijn mogelijk?	36
<hr/>		6.3 Aanpassingen door de Koper i.f.v. de bouwfase	37
<hr/>		6.4 Procedure en documentenflow	37



1. Algemeen

1.1 Het team

Verkoper / Projectontwikkelaar

Ciril
Herkenrodesingel 4B
3500 Hasselt
T: 011 22 45 26

Architecten / Ontwerpers

META architectuurbureau
Grote Kraaiwijk 3
2000 Antwerpen

MikeViktorViktor Architects
Lodewijk Van Berckenlaan 71
2600 Antwerpen

Landschapsarchitecten

Hosbur bv
Diestsestraat 175
3270 Scherpenheuvel

Landinzicht
Emile Jacqmainlaan 4/6
1000 Brussel

Studiebureau stabiliteit

Arcade
Groeningenlei 132
2550 Kontich

Studiebureau technieken

Enerdo
Oostereindestraat 31
3560 Lummen

EPB- & ventilatieverslaggever

Enerdo
Oostereindestraat 31
3560 Lummen

Studiebureau akoestiek

D2S International
Jules Vandenbemptlaan 71
3001 Heverlee

Veiligheidscoördinator

Enerdo
Oostereindestraat 31
3560 Lummen

1.2 Ligging

Het "STADSTERRAS" grenst aan de Mechelsesteenweg en de Edegemsestraat in Mortsel. Het maakt de verbinding tussen het Park Oude God, het gemeenteplein en het commerciële centrum van Mortsel. Het geheel is een groene ontmoetingsplaats in het midden van de stad.

1.3 Beschrijving

Het "STADSTERRAS" is het sluitstuk van het projectgebied Oude God. Het omhelst de realisatie van 131 wooneenheden, een Centrum voor Volwassenenonderwijs (LBC), aangevuld met een buurtsupermarkt en andere functies. Er wordt ook een ondergrondse parking voorzien met 250 parkeerplaatsen. Bovengronds zijn er in totaal 600 fietsenstallingen. Naast het creëren van extra woonaanbod en het herhuisvesten van Centrum voor Volwassenenonderwijs, wordt de iconische Sint-Lutgardisschool op een respectvolle manier herbestemd. Door de realisatie van dit project wordt het Park Oude God met meer dan 1 ha uitgebreid en komt er 1,5 ha publieke ruimte bij.

1.4 Indeling

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase (in geel op het plannetje hieronder) is ondertussen gerealiseerd en omvat de ondergrondse parking en 3 gebouwen.

Met de tweede fase (in het paars) wordt er nu gestart en houdt de verbouwing in van de voormalige Sint-Lutgardisschool. Hierin komen **19 appartementen, 6 woningen en 2 kantoren**.

1.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van ons project. Door te focussen op energie-efficiëntie, materiaalkeuze, waterbeheer en het bevorderen van een gezonde leefomgeving, streven we ernaar een positieve impact te hebben op het milieu en het welzijn van onze gemeenschap.

We worden geconfronteerd met diverse uitdagingen, zoals klimaatverandering, verlies aan biodiversiteit, sociale ongelijkheden, vervoersproblemen in onze steden en sterk volatiele energieprijzen. We focussen daarom op drie kernthema's die ons helpen bij het vormgeven van de steden van morgen:

- ✓ de natuurlijke & klimaatadaptieve stad
- ✓ de participatieve & inclusieve stad
- ✓ de circulaire & aanpasbare stad

In dit verkooplastenboek worden alle aspecten van duurzaamheid gevolgd door het symbool





2. Afwerking en technische uitrusting van de private delen

2.1 Keuken

Het ontwerp en de opstelling van keukens wordt informatief aangeduid op het verkoopplan. De verdere, gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling gebeurt in een latere fase van het bouwproces, onder begeleiding van een door de Verkoper aangeduide deskundige vertegenwoordiger van de keukenleverancier.

De keukens bevatten een selectie van duurzame keukentoeestellen, ontworpen om jouw keuken te transformeren tot een eco-vriendelijke oase van stijl en efficiëntie, terwijl er tegelijkertijd bespaard wordt op energiekosten, wat bijdraagt aan een betere wereld.

De keukenfronten zijn vervaardigd uit melamine, waarbij de structuren en kleuren persoonlijk te kiezen zijn uit een ruim assortiment van de leverancier.

Het werkblad bestaat uit een 4 cm dikke vezelplaat met ABS-boord in een kunststofafwerking, en is ook weer te personaliseren in structuur en kleur.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ✓ Spoeltafel met eengreepsmengkraan met een debiet van 6 liter/minuut
- ✓ Dampkap (uitsluitend met koolstoffilter)
- ✓ Inductiekookplaat
- ✓ Combi-oven met grillfunctie
- ✓ Koelkast met vriesvak
- ✓ Geïntegreerde vaatwasmachine met een laag water- en energieverbruik

De voorziene particuliere handelswaarde (excl. BTW) van de keukens, geleverd en geplaatst, is voor elk appartement/ elke woning individueel vastgelegd en wordt vermeld in de verkoopovereenkomst.

2.2 Sanitair

Algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de plaatselijke waterleverancier en de van toepassing zijnde normen en

reglementeringen.

Elk appartement/elke woning heeft zijn individuele watermeter, voor de appartementen in een centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping), voor de woningen in een ruimte aan de kant van de straat (meestal inkomhal of berging).

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

De droogkast dient van het condenserende type te zijn. Er is voor de droogkast geen luchtkanaal voorzien.

Sanitaire leidingen

Alle afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PP (polypropyleen).

De aanvoerleiding vanaf de meter heeft een aangepaste diameter. Elk appartement/elke woning wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk sanitair toestel via kunststofleidingen op aangesloten is.

Voor de afvoer-, koud- en warmwaterleidingen gaan we uit van de opstelling zoals weergegeven op het verkoopplan en van dezelfde toestellen (aantallen en types) zoals is opgenomen onder hoofdstuk "sanitaire toestellen in badkamer en toilet", hierna.

Sanitaire toestellen in badkamer en toilet

De opstelling van de badkamer(s) en/of douchecel wordt weergegeven op het verkoopplan en cfr. onderstaande omschrijving.

Bij de keuze van toestellen ligt de nadruk voornamelijk op waterbesparend kraanwerk en een ecologisch verantwoord productieproces.

Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien en inbegrepen in de aankoop prijs (voor zover getekend op het verkoopplan):

- ✓ Lavabomeubel bestaande uit een onderkast met 1 of 2 lavabo's en eengreepsmengkra(a)n(en) voor koud en warm water met een debiet van 6 liter/minuut
- ✓ Spiegel met LED-verlichting, afgestemd op de breedte van het lavabomeubel
- ✓ Ligbad in acryl en eengreepsmengkraan met douchekop met een debiet van 9 liter/minuut
- ✓ Douchetube met beperkte hoogte in acryl, voorzien van een thermostatische mengkraan met douchekop op glijstang met een debiet van 9 liter/minuut
- ✓ Hangtoilet (in gastentoilet) in witte keramiek met inbouwreservoir, witte zitting en deksel en frontale witte bedieningsplaat inclusief waterbesparingstoets (3/6 liter)

Keukenapparatuur



Dampkap (uitsluitend met koolstoffilter)



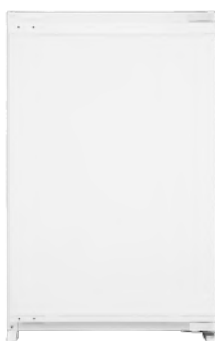
Combi-oven met grillfunctie



Geïntegreerde vaatwasmachine met een laag water- en energieverbruik



Koelkast met vriesvak



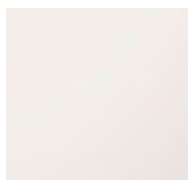
Koelkast met vriesvak



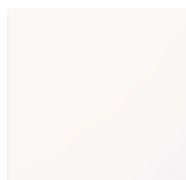
Inductiekookplaat

Fronten

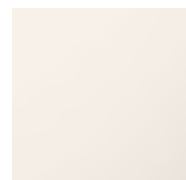
polarwit mat



kristalwit mat



wit mat



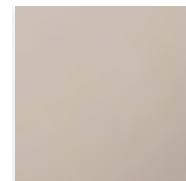
crema-magnolia mat



satijn mat



kashmir mat



parelgrijs mat



grafiet mat

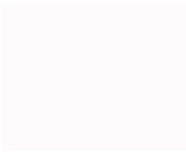


zwart mat



Werkbladkleuren

Uni polarwit



Uni grafiet



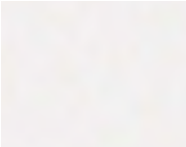
Houtstructuur zomereiken



Houtstructuur walnoot natuur



Uni kristalwit



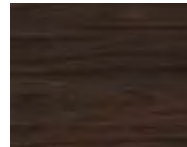
Uni zwart



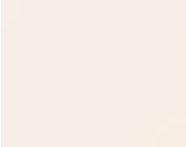
Houtstructuur noten



Houtstructuur walnoot donker



Uni wit



Uni zandgrijs



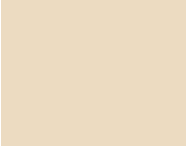
Houtstructuur zomereiken licht



Houtstructuur eiken torino repro



Uni creme magnolia



Uni greige



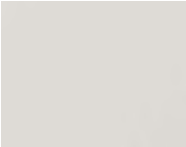
Houtstructuur zomereiken zilvergrijs



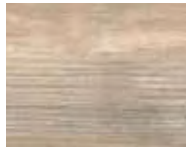
Houtstructuur eiken venezia repro



Uni satijn



Houtstructuur pijnboom arizona



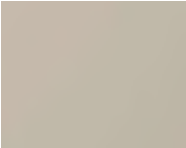
Houtstructuur eiken alpine



Houtstructuur iepenhout mocca repro



Uni kashmir



Houtstructuur eiken korrel natuur



Houtstructuur fijn eiken licht



Houtstructuur luxor natuur repro



Uni lichtgrijs



Houtstructuur oudeiken natuur



Houtstructuur fijn eiken natuur



Houtstructuur luxor bruin repro



Uni parelgrijs



Houtstructuur eiken ontario



Houtstructuur fijn eiken zwart



Steenstructuur beton parelgrijs

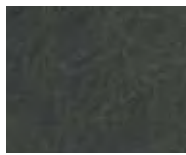


Werkbladkleuren

Geplamuurde beton opaalgrijs



Steenstructuur staal geborsteld



Steenstructuur graniet beige repro



Geplamuurde beton grafiet



Steenstructuur marmer antraciet



Steenstructuur graniet donkergrijs repro



Steenstructuur luna



Steenstructuur basalt bruin



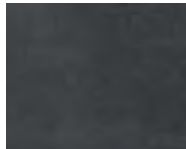
Steenstructuur quartzgrijs repro



Steenstructuur zwartstaal



Steenstructuur geplamuurde beton zwart



Steenstructuur cement licht repro



Steenstructuur marmer donker mat



Steenstructuur geplamuurde beton zwart



Steenstructuur cement grijs repro



Steenstructuur niagara



Steenstructuur limestone grijs



Steenstructuur cement grijs repro



Steenstructuur carrara wit



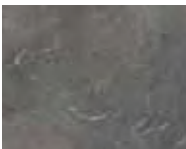
Steenstructuur kalksteen



Steenstructuur travertin repro



Steenstructuur marmer grijs



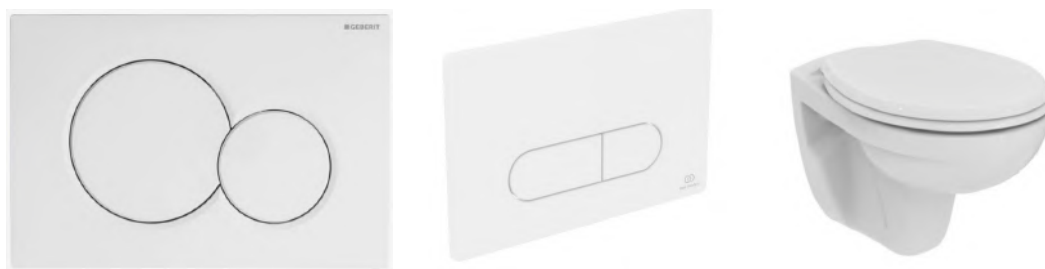
Steenstructuur marmergroen repro



Steenstructuur graniet turquoise repro



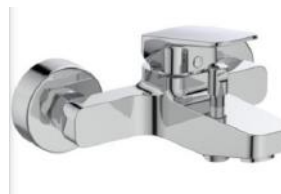
Sanitair



Sanitair



Sanitair



Ceraplan



Connect



Joy



Sanitair



Sanitair



- ✓ Staande 'back-to-wall' toilet (in de badkamer(s)) in witte keramiek met opbouwreservoir, witte zitting en deksel en waterbesparingstoets (3/6 liter) 
- ✓ Handenwasser in witte keramiek en koudwaterkraan met een debiet van 6 liter/ minuut 

De voorziene particuliere handelswaarde zonder plaatsing (en excl. BTW) van de sanitaire toestellen is voor elk appartement/elke woning individueel vastgelegd en wordt vermeld in de verkoopovereenkomst.

2.3 Vloer- en muurbekleding

De keuze van de vloer- en muurbetegeling dient te gebeuren in de door de Verkoper aangeduide toonzaal.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de betonnen dragende vloer wordt er eerst een akoestische vloercontactisolatie en een zwevende cementchape voorzien. Daarna wordt de vloerafwerking gekleefd op de cementchape (met uitzondering van laminaat, dat zwevend wordt geplaatst).

Voor de keuze van deze vloer- en wandbekleding zijn onderstaande budgetten voorzien (in overeenstemming met het verkoopplan en voor zover van toepassing op het appartement/de woning).

Keramische tegelvloer

Voorzien in alle ruimtes van het appartement/de woning.

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing:
40 €/m²

Keramische plinten (badkamer, berging):
12,50 €/lm

MDF-plinten (overige ruimtes):
8,50 €/lm

De plaatsing is voorzien voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 30/30 cm en 45/45 cm ligt. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, andere (= niet rechte) legpatronen, enz. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Keramische wandtegels

Voorzien in de badkamer(s) en douchecel, tot 225 cm hoogte, (of tot aan het schuine dak, indien aanwezig) op de wanden boven de douchebak of, indien er geen douchebak aanwezig is, boven het bad.

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing:
30 €/m²

De geglazuurde wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement/de woning, hebben de

afmeting 25/33 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresectificeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, sierlijsten, listellen, enz. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.

Ook de nodige stopprofielen, kitwerken en waterdichting achter de in basis voorziene wandtegels zijn voorzien.

Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd worden voorzien van een venstertablet in natuursteen of composiet volgens de keuze van de ontwerper.

2.4 Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op het verkoopplan van het appartement/de woning.

Inbegrepen zijn het deurblad, de deuroplijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

Inkomdeur appartement

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de voorschriften van de brandweer.

De inkomdeur bestaat uit een houten deurblad en deurkozijn en zijn voorzien van een 3-puntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionooog. De buitenzijde van de deur (zijde van de gemeenschappelijke delen) wordt geschilderd in een kleur die door de ontwerper en de Verkoper wordt bepaald. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de deur is niet voorzien en is ten laste van de Koper.

De Rf-weerstand van het deurgeheel wordt geattesteerd door het Benor-ATG merk. De deurbladen zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende installateur.

De gebruikte materialen beschikken over een FSC- of PEFC-label. 

Gordijnkasten

Deze worden niet voorzien.

Privatieve trappen

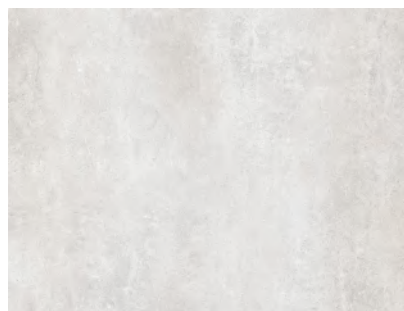
Standaard worden de trappen uitgevoerd in eerste keuze beukenhout, nog af te werken door de Koper. Naargelang het ontwerp van de woning wordt in een rechte trap of

Vloerbekleding

Fumo



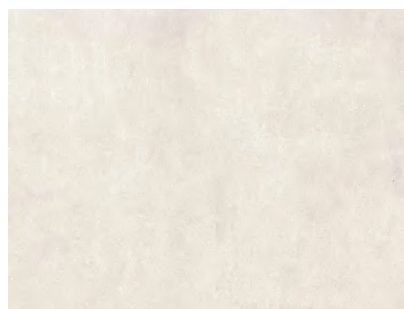
Perla



Greige



Sabbia



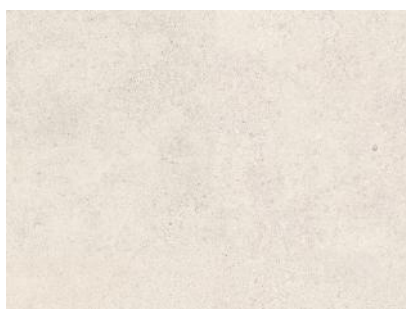
Beach







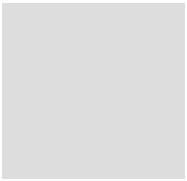

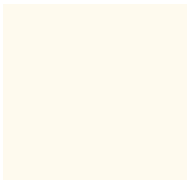




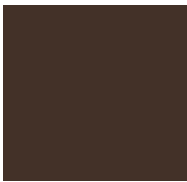








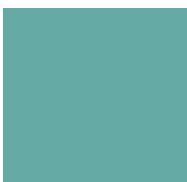



Grey



White



Wandbekleding

Black		Antracit grey		Dark grey	
Grey		Light grey		White	
Light beige		Beige		Light beige-brown	
Beige-brown		Grey-beige		Dark brown	
Red		Orange-red		Dark orange	
Dark yellow		Yellow		Yellow-green	
Light green		Green		Turquoise	
Light blue		Blue		Dark blue	

een trap met kwartdraai of halve draai voorzien.

Het zijn 'open' trappen, zonder tegentreden, tenzij de trap de scheiding vormt tussen verschillende ruimtes (bijvoorbeeld berging of toilet onder de trap).

De handgrepen en/of trapleuningen worden maar aan 1 kant van de trappen voorzien (tenzij dit anders nodig is volgens het ontwerp van de woning). Deze zullen samen met de eventuele borstweringen in dezelfde houtsoort worden uitgevoerd als de trappen.

De gebruikte materialen beschikken over een FSC- of PEFC-label. 🌱

2.5 Pleisterwerken

De plafonds en de binnenmuren worden 'klaar voor de schilder' bezet met (spuit)pleister of afgefilmd (bij toepassing van gipsblokken en silicaatstenen) cfr. de norm TV 199 en 201 uitgegeven door Buildwise of in geval van gipskarton afgewerkt volgens afwerkingsgraad F2a.

De plafonds en wanden (inclusief alle aansluitingen rond venstertabletten, enz.) dienen door de schilder van de Koper verder afgewerkt te worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken. Alle eventuele esthetische kitwerken rondom schrijnwerk gebeurt door de schilder van de Koper. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen (van schilderwerken) cfr. de norm TV 249 uitgegeven door Buildwise zijn niet voorzien.

2.6 Verlaagde plafonds

Er worden verlaagde plafonds in gipskarton of gelijkwaardig voorzien, 'klaar voor de schilder' afgewerkt, daar waar het omwille van esthetische redenen vereist is (bijvoorbeeld voor het wegwerken van ventilatiekanalen, enz. en dus niet in de technische berging). De verlaagde plafonds worden afgewerkt volgens afwerkingsgraad F2a.

2.7 Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schilderen of behangen, het voorzien van meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz.

De Koper kan zijn appartement/woning naar eigen keuze afwerken. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement/de woning.

De Koper wordt erop attent gemaakt dat hij niet in de afgewerkte vloeren mag boren. Dit omwille van het risico op beschadigen van leidingen die in de vloer zijn

verwerkt, zeker wanneer er vloerverwarming is geplaatst.

In de plafonds mag er maximaal 5 cm diep geboord worden, omdat er leidingen voor elektriciteit, sanitair en verwarming en eventueel ventilatiekanalen in de vloer zijn ingewerkt.

2.8 Elektrische installatie

De Koper ontvangt tijdens de klantenbegeleiding een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten en lichtpunten. De Koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten of lichtpunten zullen verrekend worden.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement/iedere woning heeft een individuele elektriciteitsmeter. Het individuele elektrische verdeelbord bevindt zich in de technische berging van het appartement/de woning en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische leidingen vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen van het appartement/de woning.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in witte kunststof, type Niko Original of gelijkwaardig.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen, doch wordt er geadviseerd om gebruik te maken van LED-verlichting wat een positief effect heeft op de energie-efficiëntie en een langere levensduur, en is milieuvriendelijker. 🌱

De Koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement/de woning. Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. (Om akoestische en technische redenen mogen sparingen voor spots nooit in de dragende structuur gemaakt worden.)

Eventuele verlichtingsarmaturen op terrassen zijn wel in de basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de ontwerper en de Verkoper. De Koper kan deze niet wijzigen aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van de residentie.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien in het appartement/de woning (voor zover aanwezig op het verkoopplan):

Woonkamer

- ✓ 2 plafondlichtpunten met elk 1 schakelaar (bij een aparte nachthal zal voor 1 lichtpunt een wisselschakelaar voorzien worden)
- ✓ 6 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 TV-aansluitpunt op plintheogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor telefoon)
- ✓ 1 kamerthermostaat
- ✓ 1 videofoon

Keuken

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 4 enkele stopcontacten boven het werkblad
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de koelkast
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de oven
- ✓ 1 aansluitpunt voor de kookplaat met maximaal vermogen van 7600 W 
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de dampkap
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de vaatwasmachine

Inkomhal

- ✓ 1 plafondlichtpunt met maximaal 2 schakelaars
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheogte
- ✓ 1 rookmelder (in inkomhal of nachthal)

Nachthal

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheogte

Gastentoilet

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

Technische berging

- ✓ 1 wandlichtpunt boven deur met 1 schakelaar
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheogte
- ✓ 2 enkele stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (uitsluitend van het condensatietype)
- ✓ verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- ✓ 2 enkele (technische) stopcontacten bij verdeelbord
- ✓ verdeelpunt voor tv-distributie en telefoon
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de verwarmingsinstallatie
- ✓ 1 enkel (technisch) stopcontact voor ventilatie-unit

Badkamer en doucheceel

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 1 wandlichtpunt badkamermeubel aangesloten op schakelaar plafondlichtpunt
- ✓ 2 enkele stopcontacten
- ✓ 1 voeding voor elektrische radiator (indien aanwezig)

Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- ✓ 5 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 TV-aansluitpunt op plintheogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)

Andere slaapkamer(s)

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 3 enkele stopcontacten op plintheogte

Bureau

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 3 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 TV-aansluitpunt op plintheogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)

Terras

- ✓ 1 aansluitpunt met buitenarmatuur (type en positie wordt bepaald door ontwerper) met 1 schakelaar

Individuele berging (in de kelder of traphal gebouw C)

- ✓ 1 plafondlichtpunt met een bewegingsdetector, aangesloten op de meter van de gemeenschappelijke delen

Individuele berging (in de kelder van gebouwen D en E)

- ✓ 1 plafondlichtpunt per ruimte met 1 schakelaar
- ✓ 1 enkel stopcontact per ruimte

2.9 Videofooninstallatie

In het brievenbusgeheel aan de inkom van het appartementsgebouw wordt een oproepoestel geïnstalleerd. De binnenpost van de videofoon wordt in iedere appartement in de woonkamer (of inkomhal) geïnstalleerd. Deze bedient tevens de deur van de inkom via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een bel-drukknop voorzien.

Bij een woning is in basis enkel een bel-drukknop aan de voordeur en een bel in de leefruimte voorzien.

2.10 Teledistributie en telefonie

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefonie is voorzien in elk appartement/elke woning.

Voor de appartementen is er vanuit het technisch lokaal (meestal in de kelderverdieping) een verbinding naar het centraal aansluitpunt in de berging van elk appartement. Voor de woningen is er een aansluiting voorzien in een ruimte aan de kant van de straat (meestal inkomhal of berging).

Elk appartement/elke woning wordt uitgerust met 2 teledistributie/data-aansluitingspunten, waarvan 1 is verbonden via een coaxkabel en 1 via een glasvezel- of datakabel (RJ45), volgens de voorschriften van de teledistributiemaatschappijen. Deze dubbele bekabeling heeft tot doel om de Koper de keuzevrijheid van teledistributiemaatschappij te laten (Proximus, Telenet, ...).

2.11 Zonnepanelen

Zonnepanelen worden standaard alleen voorzien voor zover dit nodig is om te voldoen aan de EPB-verplichtingen.

2.12 Verwarming en warmwaterproductie

Individuele verwarming

De appartementen/woningen worden verwarmd met individuele warmtepompen (lucht-water) . De binnenunit van de warmtepomp bevindt zich in het appartement/woning. De buitenunit wordt op het dak geplaatst. Het vermogen van de warmtepomp wordt bepaald door de installateur. De verwarming wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de woonkamer. De collectoren worden zonder omkasting geplaatst, bij voorkeur in de (technische) berging van het appartement/de woning.

De warmteafgifte gebeurt door middel van kunststofleidingen in de vloeropbouw van elk appartement/elke woning (vloerverwarming). Er wordt geen vloerverwarming voorzien in (technische) bergingen, toilet en nacht- of inkomhal, tenzij dit noodzakelijk blijkt uit de berekeningen van de installateur. Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische sierradiator in de badkamer(s).

De volgende temperaturen worden gegarandeerd bij -8° C buitentemperatuur, conform de norm NBN B62-003:

Woonkamer, keuken	21°C
Slaapkamer(s)	18°C
Badkamer(s)	24°C

De uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur.

Sanitair Warm Water

Sanitair warm water wordt opgeslagen in een vat van 180 liter, als onderdeel van de individuele warmtepomp, opgesteld in de technische berging van elk appartement/elke woning.

De warmwaterproductie is gebaseerd op een maximaal debiet van 9 liter per minuut.

2.13 Ventilatie

Ventilatiesysteem D

De energieprestatie-regelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke woonruimte op.

Voor deze residentie wordt gebruikgemaakt van een systeem met mechanische toevoer en mechanische afzuiging met een individuele ventilatie-unit per appartement/woning (systeem D). Deze unit wordt in de technische berging geplaatst.

De ventilatiekanalen worden ofwel aan het plafond opgehangen (en weggewerkt in een verlaagd plafond waar dit om esthetische redenen nodig is), ofwel ingewerkt in de vloer.

Aandachtspunten rond ventilatie

Gebruik het ventilatiesysteem doordacht. Door voldoende ventilatie vermijdt men vocht, schimmels, slechte geuren en stof.

Voor een goede werking van het ventilatiesysteem wordt de keuken verplicht uitgerust met een recirculatie-dampkap met koolstoffilter en is er geen afvoerkanal voor de droogkast. Het gebruik van een recirculatie-dampkap en een condenserende droogkast is dan ook verplicht.

2.14 Individuele bergingen

De afwerking van de individuele bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimten in de kelderverdieping (bestaande vloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur).

De individuele bergingen worden zo geconcepieerd dat deze afzonderlijk afsluitbaar zijn en het veilig opbergen van materiaal kan worden gegarandeerd. Hierbij dient wel de opmerking gemaakt dat deze bergingen niet geschikt zijn voor het stockeren van vochtgevoelige materialen.

Waar (brandtechnisch) mogelijk worden de tussenwanden niet over de volledige verdiepingshoogte uitgevoerd zodat een betere ventilatie van de bergingen bekomen wordt. Om dezelfde reden worden ook de deuren van de bergingen onder- en bovenaan voorzien van een ruime opening. Deze deuren worden niet geschilderd.

3. Afwerking en technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen

3.1 Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal

De inkomdeur van de gemeenschappelijke inkomhallen op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien in aluminium buitenschrijnwerk (kleur te bepalen door ontwerper), voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inclusief deurdranger.

Deze deur wordt voorzien van een elektrisch slot, zodat via de videofoon in het appartement de deur geopend kan worden voor bezoekers. Deze deur kan met de sleutel van het appartement geopend worden, maar kan niet worden afgesloten (geen "nachtslot", enkel "dagschieter"), omdat de deur steeds zonder sleutel aan de binnenkant moet kunnen geopend worden om het gebouw te verlaten in geval van nood.

Op de buitengevel, naast de inkomdeur van de residentie wordt een brievenbusgeheel met ingebouwde videofoon-installatie en huisnummering voorzien.

De vloeren op de gelijkvloerse verdieping in de inkomhal worden uitgevoerd in kwaliteitsvolle keramische tegels met bijpassende plinten.

De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

3.2 Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen

De nieuwe trap- en liftkernen worden uitgevoerd in betonnen wanden met prefab betontrappen met rubberen neuzen. Bestaande traphallen worden maximaal behouden en gefatsoeneerd.

Op de vloer van de liftborden en overlopen worden keramische tegels met bijpassende plinten of gepolierde beton voorzien, afhankelijk van de keuze van de ontwerper.

De lichtpunten in de traphallen en op de liftborden worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem.

De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften. De brandvertragende deuren die uitgeven op de trap- en lifthallen zijn voorzien van deurdrangers.

3.3 Fietsenstallingen

In de kelder van gebouw C is er ruimte voorzien voor fietsenstallingen.

De fietsstallingen worden uitgerust met gegalvaniseerde stalen rekken, bevestigd op de grond of door middel van een alternatief met fietshaken of een gestapeld stallingsysteem (waarbij 2 fietsen boven elkaar worden geplaatst).

De verlichting wordt aangesloten op een aparte meter voor de gemeenschappelijke delen en werkt via een bewegingsdetectiesysteem.

3.4 Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke deuren. Waar de brandnormen het eisen worden zelfsluitende, brandvertragende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuropsluitingen worden uitgevoerd in hout of gelijkwaardig. Alle binnenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Het binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen wordt geschilderd, behalve in de ondergrondse verdieping(en).

3.5 Liften

Alle appartementen in gebouw C (en dus niet in gebouw E) zijn bereikbaar met de lift. Elke lift in het project is voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. Het nuttige draagvermogen bedraagt 630 kg en de snelheid 1,0 m/s, tenzij anders opgelegd door het studie-bureau. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden.

Het bedieningspaneel in de liftkooi wordt uitgerust met een stand- en richtingsaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een indicatie bij overlastaanduiding.

De waarborg van één jaar, die de installateur van de lift levert, is te rekenen vanaf de dag van de aanvaarding van de lift door de Verkoper.



Het algemeen onderhoud van de liftinstallatie is ten laste van de kopers.

De lift zal pas in gebruik worden genomen na goedkeuring door een erkend controle-organisme en na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

3.6 Brandveiligheid

Op het gebied van brandveiligheid worden alle wettelijke voorschriften gevolgd, zoals de brandweerstand van de constructies, installeren van brandvertragende deuren, brandvertragende beschermingen, muurhaspels en/of brandblusapparaten, noodverlichting, rookkoepels, pictogrammen, enz.

De uitvoering is volgens de geldende en opgelegde voorschriften op het ogenblik van de toekenning van de (omgevings-)vergunning door de bevoegde overheid.

3.7 Elektrische installatie

De elektrische inrichting voldoet aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de netbeheerder.

De installatie omvat de distributiekabels in de gemeenschappelijke delen, met een afzonderlijke kabel voor de lift. Elektrische aandrijving van de brandkoepel is voorzien in brandvrije kabel. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch plan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het merk en type van de verlichtingsarmaturen en de noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen in overleg tussen de ontwerper en de Verkoper, en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften. Ze worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem.

Alle afdekplaten van inbouw materiaal zijn uitgevoerd in kunststof, type Niko Original of gelijkwaardig. De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte meters die zich in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping) bevinden.

In alle niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en berging (kelder) zullen de leidingen en het materiaal in opbouw worden uitgevoerd.

3.8 Sanitair

De hoofdwaterleiding wordt door de maatschappij in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping) binnengebracht. Naast de afzonderlijke meters per appartement is er ook een watermeter voor de gemeenschappelijke delen voorzien, waarop gemeenschappelijke dienstkraantjes, haspels, eventueel hydranten, enz. op worden aangesloten.

Alle meters worden geplaatst in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping), volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening.

Ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt voor de onderhoudsfirma van de vereniging van mede-eigenaars een onderhoudslokaal ingericht (gelegen in de kelder van gebouw C) met een uitgietsbak en een kraan met elektrische boiler.

4. Algemene beschrijving van de werken

4.1 Algemeen

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de stedenbouwkundige (omgevings-) vergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkoopplanboek. In geval van een tegenstrijdigheid primeren de meest recente door de Verkoper goedgekeurde plannen op de oudere plannen.

In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in (omgevings-)vergunning vereist is, staat de Verkoper in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de Koper mogen nooit aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

De ontwerper staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de (omgevings-)vergunning in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

4.2 Het afsluiten van de bouwplaats

De Verkoper zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. Op de afsluiting zijn de veiligheidsvoorschriften aangegeven die door iedereen, die de werf betreedt, moeten gerespecteerd worden. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de lokale overheid. Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de Verkoper gedurende de ganse tijd van de werken. De Verkoper heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op de residentie. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting van de bouwzone verwijderd.

4.3 Afbraakwerken

De bestaande gebouwen moeten deels worden gesloopt. Dit gebeurt volgens de geldende milieutechnische regelgevingen en is inbegrepen in de verkoopprijs.

4.4 Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn voldoende diep om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

4.5 Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

Op basis van een grondsondering wordt door het studie-bureau stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond.

De werken in gewapend beton en staal zullen voldoen aan de voorschriften uit de geldende normen en volgens de studie van het studie-bureau stabiliteit.

4.6 Dragende structurelementen

Alle dragende structurelementen worden berekend door het studie-bureau stabiliteit. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de verkoop- en architectuurplannen.

Bij renovatie wordt de dragende structuur deels behouden en eventueel verstevigd.

Voor het gedeelte nieuwbouw wordt de dragende structuur van de gebouwen gevormd door kolommen en balken, vloerelementen, dragende binnen- en buitenmuren en trap- en liftkernen. De dragende muren worden uitgevoerd in beton of in verlijmd blok van kalkzandsteen of in metselwerk. Waar nodig worden betonnen of stalen kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd.

Het is de kopers verboden enige wijziging aan deze structurelementen aan te brengen.



4.7 Waterdichte keringen

Waar nodig plaatst de aannemer een waterdichte kering volgens de regels der kunst.

4.8 Rioleringen

De aannemer voert de riolering uit conform de plannen en bepalingen opgelegd door de overheid, voorzien van de nodige verluchtingen, met een afzonderlijk afvalwatersysteem voor enerzijds regenwater en anderzijds vuil water (grijs + fecaal water).

De Verkoper staat in voor de aansluitingen op de openbare rioleringen. De kosten ervan zijn onderdeel van de nutsaansluitingen. Bij aansluiting wordt het rioleringsnet gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

4.9 Binnenmuren

Keldermetselwerk

Binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in metselwerk in betonblokken, type "Industrieel Zichtmetselwerk" afmetingen volgens de plannen, vol of hol naargelang de stabiliteitsstudie. Het zichtbaar blijvend metselwerk wordt achter de hand gevoegd.

Dragende wanden

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met het studie bureau stabiliteit.

Gemene scheidingsmuren

De muren tussen twee wooneenheden en de muren tussen een appartement en een gemeenschappelijke ruimte worden dubbelwandig uitgevoerd met akoestische isolatie en een lichte voorzetwand naast de dragende muur of met systeemwanden bestaande uit een metalen structuur en akoestische isolatie ertussen, afgewerkt met gipskartonplaten.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen of als systeemwanden bestaande uit een metalen structuur en akoestische isolatie ertussen, afgewerkt met gipskartonplaten.

Voorzetwanden

De binnenzijde van bestaande gevels zullen worden voorzien van een systeemwand bestaande uit een metalen structuur en thermische isolatie ertussen, aan een kant afgewerkt met gipskartonplaten.

4.10 Gevelafwerking

De bestaande gevels worden zoveel mogelijk behouden.

Enkel de achtergevel van gebouw C zal opnieuw worden opgetrokken in een rode gevelsteen, gelijkaardig aan de bestaande gevelsteen.

Inpandige terrassen worden in gevelpleisterwerk op isolatie uitgevoerd.

De gevelstenen zijn goed gebakken, vorstbestendig en niet verglaasd. Ze zullen bovendien een goede adhesie hebben met de mortel. Alle gevelmetselwerk zal achteraf opgevoegd worden met een voegmortel, in een door de ontwerper te bepalen kleur.

4.11 Buitenschrijnwerk en buitenzonnewering

De ramen worden uitgevoerd in aluminium buitenschrijnwerk, met uitzondering van de ramen in de gevel van de Mechelsesteenweg waar de ramen in hout worden voorzien. De kleur wordt door de ontwerper en de Verkoper bepaald.

De inkomdeuren van de woningen worden eveneens uitgevoerd in aluminium buitenschrijnwerk.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen met betrekking tot EPB (energieprestatie en binnenklimaat) en windbelasting. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Alle dorpels voor vensters en deuren zijn voorzien in zichtbaar blijvend, geprefabriceerd beton of aluminium volgens de keuze van de ontwerper.

Waar risico op oververhitting door direct invallend zonlicht op de ramen bestaat, wordt cfr. de EPB-berekeningen zonwerende beglazing voorzien.

4.12 Dakbedekking

De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een bitumineuze waterdichting of gelijkwaardig. Dakdoorvoeren worden eveneens waterdicht afgewerkt. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerde aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

De hellende daken worden afgewerkt met kunstleien, kleur en soort te bepalen door de Ontwerper.

Alle aangewende materialen voldoen aan de geldende normen en regelgeving.

Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume behoren worden geïsoleerd.

4.13 Regenwaterafvoeren

Voor de terrassen en daken worden de afvoerleidingen onzichtbaar geïntegreerd in de verticale leidingenkokers of worden aan de buitenzijde van de gevels geplaatst.

Platte daken worden voorzien van spuwers om overbelasting van het dak bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen.

4.14 Technische schachten

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, toe- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren. De technische schachten zijn schematisch aangeduid op de plannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De dimensies van deze schachten zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door het studiebureau technieken. Het om bouwtechnische redenen vergroten, verkleinen, schrappen of verplaatsen van bestaande schachten of het toevoegen van bijkomende schachten kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs.

4.15 Terrassen

Terrassen worden voorzien van een afwerking in keramische tegels. De keuze van de terrasafwerking is uniform voor heel het gebouw en wordt bepaald door de ontwerper. Een afwijkende keuze door de Koper is hier niet mogelijk.

Alle terrassen zijn voorzien van stalen borstwering, met verticale stijlen volgens de uitwerking van de ontwerper en cfr. de aanduidingen op de plannen.

Om constructieve en bouwkundige redenen is het mogelijk dat er aan de terrassen een opstap aan de binnenzijde noodzakelijk is. Dit is desgevallend aangeduid op de verkoopplannen.

Een doeltreffende afwatering van de terrassen is voorzien.

4.16 Thermische isolatie

In overeenstemming met de EPB-regelgeving op moment van indienen van de bouwaanvraag, zullen de residenties voorzien worden van de nodige thermische isolatie om zeker aan de geldende eisen te voldoen.

Alle onderdelen van het zogenaamde "beschermd volume" (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, isolerende waarde en dikte voldoen volledig aan de EPB-berekeningen.

4.17 Akoestische isolatie

De Verkoper heeft voor dit project een ingenieur akoestiek aangesteld.

Om te voldoen aan de akoestische eisen "Klasse C" volgens de Belgische norm NBN SO1-400-1 (2022), worden diverse maatregelen getroffen op gebied van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie.

Alle wooneenheden binnen het project (dus ook de woningen) behoren tot dezelfde VME (Vereniging van Mede-Eigenaars). Ze maken ook gebruik van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen. Daarom wordt voor alle wooneenheden prestatieniveau C als minimum gehanteerd.

Tussen de verschillende lokalen binnen eenzelfde appartement/woning worden geen akoestische eisen gesteld, wel tussen de appartementen/woningen onderling en tussen een appartement/woning en de gemeenschappelijke ruimten.

Indien de indeling van een appartement het niet toelaat (zoals mag blijken uit het verkoopplan), zal er geen tweede (sas)deur worden voorzien achter de inkomdeur. De Koper aanvaardt in voorkomend geval dat er een mogelijk gebrek aan akoestisch comfort zou kunnen zijn omwille van de verlaging van het gebruikelijke prestatie-criterium zoals opgenomen in de norm.

5. Algemene voorwaarden

5.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De residentie wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers.

Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is aan de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement/woning (of afgewerkte kantoorruimte), doch slechts bij de door de Verkoper aangeduide leveranciers.

De Verkoper zal slechts in heel uitzonderlijke omstandigheden en gelimiteerd tot welbepaalde afwerkingsmaterialen (zoals een keuken), toelaten dat werken die voorzien zijn in onderhavig verkooplastenboek, niet worden uitgevoerd. Dit kan slechts mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Verkoper, en mits betaling van een schadevergoeding van 30% op de particuliere handelswaardes (exclusief plaatsing). Deze werken zullen dan door de Koper uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de residentie. Aanvang van de door Koper en/of door een door hem aangestelde (onder)aannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring en voorlopige oplevering in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. De Verkoper draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie van de bouwwerken.

Wijzigingen die op vraag van de Koper aan onderhavig verkooplastenboek worden aangebracht, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken.

Voor elke wijziging zal een offerte worden opgemaakt en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Koper. Dit voorstel zal naast de kosten ten gevolge van de gewijzigde keuzes ook de eventuele erelonen van ontwerper en/of studiebureaus, administratie- en coördinatiekosten van de Verkoper omvatten. De veranderingswerken worden voor 50% bij bestelling en voor 50% bij de voorlopige oplevering gefactureerd. Voor omvangrijke wijzigingen kan de afgesproken opleveringsdatum worden verlengd.

De Verkoper kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken van grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de Koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de Verkoper.

Alle werken worden uitgevoerd in overeenstemming met onderhavig verkooplastenboek. De Verkoper behoudt zich echter het recht om de keuze van materialen of uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturale concept, de noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt), technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper, enz. De uitvoering zal echter altijd minstens gelijkwaardig zijn aan hetgeen beschreven is, en zonder verrekening voor de Koper.

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

Het is de Koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van de residentie door derden te laten uitvoeren. De Verkoper neemt ook geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet werd op de hoogte gebracht. De Koper mag pas wijzigingen uitvoeren na de voorlopige oplevering.

5.2 Toegang tot de werf

De Koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de Verkoper. Dit kan slechts na het voltooiën van de ruwbouwwerken en uitsluitend op risico van de Koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de Verkoper, dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

De Koper heeft niet het statuut van verkoper of bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de ontwerper, de studiebureaus of de (onder)aannemers van de Verkoper. Alle informatie of opmerkingen op de uitvoering van de bouwwerken dienen via de Verkoper of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de Koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.



5.3 Verzekering & risico, overdracht

De Verkoper sluit een ABRverzekeringsspolis ("Alle Bouwplaats Risico's") af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABRverzekeringsspolis vervangen door een blokpolis. Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijke Wetboek zal gebeuren bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van de residentie of bij voorlopige oplevering van privaatieve delen in de residentie indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou doorgaan.

5.4 Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de residentie in zijn geheel of van elk van de delen, indien de deze delen op meerdere momenten worden opgeleverd.

5.5 Eerste opkuis

Het appartement, de woning, de kantoor- of commerciële ruimte wordt voor de voorlopige oplevering 'bezemschoon' schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

5.6 Opleveringen - uitvoeringstermijnen

Na beëindiging van de afgesproken werken in een appartement, een woning, een kantoor- of commerciële ruimte, wordt dit privaatieve deel voorlopig opgeleverd. De definitieve sleutels zullen tijdens deze oplevering en na integrale betaling van alle rekeningen overhandigd worden.

De voorlopige oplevering gebeurt door de Koper, (een afgevaardigde van) de Verkoper en de aannemer van de bouwwerken.

De waarborgperiode van alle installaties begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering en duurt 2 jaar.

Vanaf de voorlopige oplevering is de syndicus, aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars, verantwoordelijk voor het beheer van de residenties en dient het onderhoud uitgevoerd te worden door een door de syndicus aangestelde onderhoudsfirm. De aannemer wordt niet meer verondersteld permanent aanwezig te zijn.

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

De uitvoeringstermijn van de bouwwerken is uitgedrukt in "werkbare werkdagen" zoals gebruikelijk in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden ("erkende weerverletdagen"). Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de Verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstroming, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijnen met zich mee. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de Koper de uitvoering van de bouwwerken verhindert, heeft de Verkoper in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De Verkoper heeft eveneens recht opeen bijkomende schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat.

5.7 Plannen

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De verkoopplannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ten goede trouw gemaakt door de ontwerper na meting van het terrein door een landmeter. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij min, hetzij meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door het studiebureau, dat de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de ontwerper. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden enkel ter indicatie vermeld op de verkoopplannen en als volgt berekend:

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muren.
- ✓ Beloopbare oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m
- ✓ De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- ✓ De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

Ook de maten op de verkoopplannen zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen de niet afgewerkte muren.

5.8 Erelonen van de ontwerper en studie bureaus

De erelonen van de ontwerper, studie bureaus, EPB-, ventilatieverslaggever en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de opdracht van een ontwerper of studie bureau.

Echter, indien de Koper bepaalde wijzigingen aan zijn/haar appartement/woning (of afgewerkte kantoorruimte) vraagt, waarvoor een tussenkomst van de ontwerper en/of een studie bureau noodzakelijk is, zijn deze erelonen niet inbegrepen in de verkoopprijs. De offerte voor deze extra prestaties dient door de Koper goedgekeurd te zijn, alvorens de Verkoper de opdracht toevertrouwd aan de ontwerper en/of het studie bureau. Deze kosten zullen sowieso aangerekend worden, ongeacht of de werken, waarop de studie betrekking heeft, worden uitgevoerd.

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een eigen architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten daaraan verbonden ten zijne laste.

5.9 Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat de residentie nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen – onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen en het uitdrogen van de constructies – waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Ook krimp-scheuren in gepolierde betonvloeren zijn inherent aan de uitvoeringsmethode. Noch de Verkoper, noch de ontwerper, noch de studie bureaus, noch de aannemer kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk na het betrekken van het pand te schilderen of te behangen. Het pleisterwerk moet voldoende kunnen drogen. De Verkoper is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de Koper.

De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen kunnen door de Verkoper tot ongeveer zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden uitgesteld om barsten maar ook beschadigingen tijdens de verhuis van de eerste kopers zo veel mogelijk te beperken. Het achterblijven van deze schilderwerken kan geen invloed hebben op de ingebruikname van het gebouw en kan dus ook de voorlopige oplevering van privatieve of gemeenschappelijke delen niet verdagen of verhinderen.

5.10 Commerciële beelden, 3D-renderingen

Exterieur- en interieurafbeeldingen die door of in opdracht van de Verkoper worden verstrekt, binden de Verkoper niet. Hoewel de Verkoper ernaar streeft deze afbeeldingen zo waarheidsgetrouw te laten opmaken, mogen zij niet worden beschouwd als een exacte voorstelling van hetgeen wordt aangeboden.

5.11 Nutsvoorzieningen

De voorlopige aansluitkosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf zijn ten laste van de Verkoper.

De definitieve aansluitings- en indienststellingskosten en het plaatsen van de meters voor alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie, telefoon en internet) zijn ten laste van de Koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De aansluitings- en indienststellingskosten voor de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen vallen eveneens ten laste van de Koper, en worden verrekend pro rata de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Deze kosten worden afzonderlijk gefactureerd aan de Koper, vermeerderd met een administratiekost van 75 € excl. BTW per appartement, woning, kantoor- of commerciële ruimte.

Bij het ondertekenen van de akte wordt een voorschot aangerekend. Het saldo moet voldaan zijn voor de voorlopige oplevering.

Bij de voorlopige oplevering worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen van het appartement, de woning, de kantoor- of commerciële ruimte overgedragen aan de Koper.

De kosten voor het gemeenschappelijke energieverbruik worden verrekend door de syndicus.

5.12 Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- ✗ Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- ✗ De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de Koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- ✗ De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, teledistributie, riolering, telefoon, ...).
- ✗ De kosten van meerwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de Koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingschrijven aan de Koper gefactureerd.
- ✗ Alle werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving.

5.13 Voorlopige oplevering

Na voltooiing van de werken zal de Customer Officer (zie volgend hoofdstuk) de Koper een uitnodiging sturen voor de voorlopige oplevering van de privaatdelen. Hij/zij stelt samen met de aannemer een datum voor wanneer deze kan plaatsvinden. Deze oplevering gaat door in aanwezigheid van de Koper en de aannemer. De Customer Officer stelt het proces-verbaal op van de voorlopige oplevering.

De Customer Officer is bij deze oplevering enkel een tussenpersoon en zijn/haar taak stopt na de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Hierna worden de gegevens van de (onder)aannemer(s) aan de Koper overgemaakt, alsook de gegevens van de syndicus. Hierdoor kan de Koper bij problemen of opmerkingen na de voorlopige oplevering steeds rechtstreeks contact opnemen met de aannemer (als het betrekking heeft op de privaatdelen) of de syndicus (als het betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen).

De sleutels van het appartement, de woning, de kantoor- of commerciële ruimte worden aan de Koper overhandigd indien aan alle volgende voorwaarden zijn voldaan:

- ✓ Volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag, goedgekeurde meerwerken, aansluitingskosten nutsvoorzieningen
- ✓ Vrijgave van de waarborg (voor zover als nodig)
- ✓ Ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering
- ✓ Overname van energiemeters



Documenten

- ✓ Plan 001: indelingsplan in A3-formaat met maatvoeringen van wanden en openingen
- ✓ Plan 002: techniekenplan in A3-formaat waarop de elektrische en sanitaire voorzieningen getekend zijn
- ✓ Een lijst of bijlagen met de gegevens van de toonzalen
- ✓ Planning met uiterste data voor de keuze van de afwerking en het eventueel wijzigen van indeling of technieken.

Vergaderingen

Er worden 2 vergaderingen voorzien met de Customer Officer.

In de eerste vergadering worden alle aandachtspunten overlopen en het indelingsplan besproken of gewijzigd. In de tweede vergadering zullen alle technieken besproken worden. In beide vergaderingen kunnen eventuele wijzigingen aan de plannen worden besproken en advies of inlichtingen gegeven worden.

Vanaf de derde vergadering kan een vergoeding worden aangerekend.

Bezoekdag en werkbezoek

Na voltooiing van de ruwbouwwerken (dit omwille van veiligheidsredenen) zal de Koper schriftelijk worden uitgenodigd om zijn/haar appartement/woning onder begeleiding te bezoeken. Misschien is dit wel een eerste kennismaking met toekomstige burens...

Om veiligheidsredenen is het helaas verboden de werf op eigen initiatief te betreden.

6.2 Welke wijzigingen zijn mogelijk?

Algemeen

De Verkoper heeft een toonzaal voorzien voor de keuken, de sanitaire toestellen, de vloer- en wandafwerking en de binnendeuren. Elk van deze toonzalen hebben een basisopstelling uitgewerkt volgens de gegevens en het budget, beschreven in onderhavig verkoopplatenboek. Deze basisopstelling en de daaraan verbonden plaatsingskosten voor dit basismateriaal, zijn in de verkoopprijs van het appartement/de woning inbegrepen.

De Koper heeft steeds de mogelijkheid om van deze basis af te kijken en een gepersonaliseerde offerte in de toonzalen te laten maken. Alle meerwerken ten gevolge van deze gepersonaliseerde keuzes (inclusief eventuele extra plaatsingskosten) zullen deel uitmaken van een offerte, die door de toonzalen ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Koper. Indien toestellen verplaatst of extra worden gevraagd – hetgeen slechts beperkt zal worden toegestaan – wordt er naast de offerte van de

toonzaalen bijkomend nog een offerte gemaakt voor de wijzigingen aan de technische installaties (zoals extra stopcontacten, aan- en/of afvoerleidingen, verlaagde plafonds, enz.).

Iedere uitvoering van meerwerken kan het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn tot gevolg hebben. In voorkomend geval zal de Customer Officer dit vermelden in de offerte.

De Koper moet zijn keuzes en zijn/haar goedkeuring van eventuele meerwerken aan de Customer Officer bezorgen overeenkomstig de deadlines, die tijdens de eerste vergadering met de Customer Officer werden voorgelegd. Indien de Koper dit nalaat, dan zal de Customer Officer de Koper hierop in eerste instantie wijzen. Indien de Koper aan dit verzoek geen gevolg geeft, zal zijn/haar appartement/woning met de basismaterialen en volgens de basisopstelling worden afgewerkt.

De uitrusting in en de positie van de technische schachten voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie, enz. kunnen niet gewijzigd worden op vraag van individuele kopers aangezien deze schachten voor meerdere appartementen dienstdoen en dus vastliggen voor het gehele gebouw. De volgende wijzigingen kunnen (al dan niet mits meerprijs) besproken worden met de customer officer:

Indeling

Niettegenstaande de appartementen/woningen met de meeste zorg, met het oog op een maximale benutting en een optimale functionaliteit werden ontworpen, is het toch mogelijk een aantal aanpassingen door te voeren aan de indeling ervan. Dit kan alleen in overleg en met het akkoord van de Customer Officer, en wordt beperkt tot:

- ✓ het aanpassen van NIET-dragende wanden
- ✓ het aanpassen van de positie van de deuropening in niet-dragende wanden

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt en indien besproken tijdens de eerste vergadering met de Customer Officer, kunnen bovenvermelde wijzigingen in de meeste gevallen zonder meerprijs uitgevoerd worden.

Keuken

De configuratie van de keuken kan naar eigen behoeften aangepast worden, mits rekening te houden met alle technische beperkingen (meestal tgv. de nabijheid en de uitrusting van de technische schachten).

Indien de Koper optioneel kiest voor een inductiekookplaat met een hoog vermogen, dient nagekeken te worden of de elektrische installatie nog voldoet. De kosten voor een eventuele verzwaaring van de elektrische installatie en/of elektriciteitsmeter zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

Sanitaire installatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ het (beperkt) verplaatsen van toestellen in de badkamer (mogelijkheden te bekijken ivf. de leidingen)
- ✓ het aanpassen van sanitaire toestellen
- ✓ het toevoegen van extra sanitaire toestellen (vb. kolomkastjes, uitgietskaf in berging, enz.)

Elektrische installatie

Volgende extra's zijn mogelijk:

- ✓ lichtpunten
- ✓ stopcontacten
- ✓ schakelaars, dimmers
- ✓ aansluitpunten voor telefoon, data, tv
- ✓ audio
- ✓ alarmbekabeling
- ✓ kleur/afwerking van de afdekplaatjes
- ✓ verlichtingsarmaturen
- ✓ enz.

Een laadpunt voor een elektrische wagen is al algemeen door de exploitant van de parking voorzien en kan niet individueel geïnstalleerd worden.

Verwarmingsinstallatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ het verplaatsen van de voorgestelde radiator (enkel na goedkeuring door de installateur)

Vloer- en wandafwerking

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ grotere of kleinere formaten / andere legpatronen
- ✓ laminaat/samengesteld parket ipv tegels
- ✓ tegels ipv laminaat/samengesteld parket
- ✓ enz.

Binnendeuren

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ het veranderen van de draairichting van de deur (let op voor schakelaars)
- ✓ het vervangen van standaarddeuren door glazen deuren (let op, extra kost voor pleisterwerken en inwerken plinten)
- ✓ het vervangen van standaarddeuren door andere types van deuren (deuren met gepleisterde omlijsting of blokkaders zijn niet mogelijk)

Bijkomende wensen van de kopers

De Customer Officer tracht steeds om de Koper een zo compleet mogelijk pakket aan te bieden met de nodige ruimte voor personalisatie van zijn/haar appartement/woning.

Mocht de Koper alsnog wensen hebben die niet opgenomen zijn in het uitgebreide basispakket, dan worden deze individueel beoordeeld op technische samenstelling en haalbaarheid.

Droogtijd

Bij de plaatsing van parket of laminaat loopt men (vooral in de winterperiode) het risico een langere uitvoeringstermijn nodig te hebben, omdat de dekvloer in dat geval maar een laag vochtgehalte mag hebben. Wanneer de uitvoeringstermijn om die reden overschreden wordt, valt deze buiten de contractuele verantwoordelijkheid van de Verkoper.

6.3 Aanpassingen door de Koper i.f.v. de bouwfase

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt, kan het zijn dat bepaalde hierboven vermelde aanpassingsmogelijkheden beperkt of zelfs onmogelijk worden. Indien de Koper er toch op staat deze aanpassingswerken uit te laten voeren, zal de Customer Officer de haalbaarheid evalueren en, indien mogelijk, de totale aanpassingskost (verplaatsen leidingen, kap- en breekwerken, herstelingswerken chape en pleister, enz.) aan de Koper ter goedkeuring aanbieden. Een eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor ook mogelijk.

6.4 Procedure en documentenflow

Wijziging 1

Na de gevraagde wijziging(en) aan indeling en/of technische installatie maakt de Customer Officer een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) aan de Koper opgestuurd ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de Koper deze offerte ofwel voor akkoord ondertekend terug te sturen, ofwel overgaan tot "Wijziging 2" hierna.

Wijziging 2

Wanneer de Koper niet akkoord gaat met wijziging 1, heeft hij/zij recht op één aanpassing. De Koper dient dan binnen 7 dagen na ontvangst van de plannen en de offerte van wijziging 1, nieuwe instructies mee te delen.

Indien de Koper daarna nog steeds niet akkoord gaat met het tweede voorstel, zal er voor ieder nieuwe wijziging 250 € excl. BTW aan administratiekosten aangerekend worden, dit ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen, enz.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk door de Koper te worden bevestigd, alvorens de Customer Officer de aannemer de opdracht geeft voor uitvoering.

Keuze in de toonzalen

Nadat de Koper zijn/haar keuze in de toonzalen definitief heeft bevestigd, bezorgen de verschillende toonzalen de door de Koper ondertekende offertes aan de Customer Officer.

Indien uit deze keuzes blijkt dat er aanvullende werkzaamheden nodig zijn voor uitvoering, zal de Customer Officer een bijkomende offerte opmaken en ter goedkeuring aan de Koper zenden.

Om een juiste uitvoering te garanderen, dient de Koper ook deze offerte binnen de 7 dagen te bevestigen.

Indien ondertekende offertes voor uitvoering zijn bevestigd en daarna nog door de Koper worden gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 250 € excl. BTW, voor de heropening van het betreffende dossier.

De Koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in onderhavig verkooplastenboek vermeld staat en ermee akkoord gaat. De Koper en de Verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan in de verkoopovereenkomst en in onderhavig verkooplastenboek vermeld.

Opgemaakt te op

in tweevoud, waarbij Koper en Verkoper verklaren elk een exemplaar ontvangen te hebben.


De Verkoper

De Koper

.....

.....

De architect, voor gelezen en goedkeuring van de inhoud van onderhavig verkooplastenboek

.....


Stads vrijheid in
park en stad **terras**

stadsterras.be

Een project van *Ciril.*