

Verkooplastenboek Residentie Sensi Genk

1 INLEIDING

Dit verkooplastenboek verschaft u (de koper) een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

De promotor verleent een team van specialisten ter zake dat instaat voor alle coördinatie en opvolging, zowel vóór, tijdens als na de oplevering van de werken. Dit lastenboek is zowel voor de koper als voor de verkoper de contractuele leidraad.

De appartementen worden afgewerkt volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform dit verkooplastenboek met technische beschrijving van de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen.

2 ALGEMENE BEPALINGEN

De promotor biedt de koper steeds een zo volledig mogelijke prijsopgave aan. De prijsopgave omvat naast de werken voorzien in het lastenboek, ook steeds een raming voor de kosten die gepaard gaan met de aankoop van het appartement, zoals de notariskosten, registratierechten en btw. Deze kosten worden niet beschreven in het lastenboek.

Alle afwerkingsmaterialen dienen door de koper gekozen te worden bij de door de promotor aangeduide toonzalen. De koper kan bij de materiaalkeuze steeds rekenen op de nodige klantenbegeleiding van een toonzaalverantwoordelijke en de klantenbegeleider van So Real. De koper dient de keuzes van de afwerkingsmaterialen te bevestigen binnen de door de promotor vooropgestelde termijn om de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn te respecteren. Afwerkingsmaterialen buiten het standaardpakket kunnen leiden tot de verlenging van de uitvoeringstermijn.

Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De promotor heeft het recht om aan de plannen wijzigingen aan te brengen die hij nuttig of noodzakelijk acht, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard.

De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische 'ruwbouw'-afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die nooit gegarandeerd zullen zijn. Afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus steeds mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- Het toezicht op de werken, de controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het Bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de stabiliteitsingenieur, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de promotor.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.
- De promotor wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun appartement. De klantenbegeleider van de promotor overloopt de gemaakte materiaalkeuzes van de koper en begeleidt de uitvoerende werken van zijn toekomstige appartement:
- Als aanspreekpunt verzorgt hij/zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen/leveranciers en de uitvoerders op de werf.
- In samenwerking met de onderaannemers overloopt hij/zij de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair, verwarming en verluchting.
- Hij/zij overloopt met de koper de verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding.
- De klantenbegeleider houdt alle administratie met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen bij en volgt de uitvoering van de gemaakte keuzes op.

2.1 BRANDVEILIGHEID

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen op het vlak van brandveiligheid.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit volgens het verslag van de brandweer dat afgeleverd werd bij de bouwvergunning. De keuring is ten laste van de aannemer.

3 ALGEMEENHEDEN BOUWPLAATS

Het effenen van het terrein met de aanwezige grond, het wegnemen van hindernissen zoals bomen of oude gebouwen is in de prijs inbegrepen daar waar dit noodzakelijk is voor het oprichten van het gebouw.

De promotor zorgt voor water en elektriciteit voor eigen gebruik tijdens de werken. De aannemer zorgt voor het verwijderen van alle bouwafval afkomstig van de werkzaamheden aan het in het contract vermelde gebouw.

De definitieve aansluitingen, het mogelijk maken ervan, de keuringen van riolering, water, elektriciteit, internet en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper. Deze kosten worden door de promotor gefactureerd aan de koper. Idem wat betreft de telecom- en data-aansluiting, waarbij een aansluiting zal voorzien worden op het netwerk van telecom.

4 RUWBOUWWERKEN

4.1 GRONDONDERZOEK

Met het oog op de correcte bepaling van het funderingssysteem, is het nodig de grondmechanische eigenschappen van de ondergrond te kennen. Hiertoe werd in de bouwzone op weloverwogen punten een grondonderzoek of grondsondering uitgevoerd. Via het sonderingsverslag is de weerstand van de grond gekend en wordt het juiste funderingstype bepaald door de stabiliteitsingenieur.

4.2 GRONDWERKEN

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid. De werken omvatten alle grondwerken die nodig zijn voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en -putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduidingen op de plannen van de architect.

Waar verhardingen voorzien zijn rond het gebouw, gebeurt de aanvulling met zand of gestabiliseerd zand. Ter plaatse van groene en onverharde zones wordt gerecupereerde of aangevoerde teelaarde verspreid. Hier kan een gering restant van gesteente aanwezig zijn met een acceptabele diameter, deze dienen verwijderd te worden door de koper en wordt beschouwd als een normaal tuinonderhoud. Overtollige grond wordt afgevoerd en dat volgens de geldende reglementering.

De zijdelingse stroken langs het gebouw, doen bovendien dienst als brandweg en worden aangelegd met gewapend gras (honingraad). De inrit tot de ondergrondse garage wordt gevormd door een autolift. De toegang tot de autolift wordt uitgevoerd als een verhard 'karrenspoor' in combinatie met gewapend gras. De inrit heeft een breedte van 4m en wordt afgebakend door een groenaanplant. Langs deze toegang ligt een wandelpad dat aangelegd wordt in waterdoorlatende klinkers en na realisatie kan gebruikt worden als openbaar voetpad. De nieuwe hagen ter hoogte van de perceelgrens worden voorzien in streekeigen beplanting met een maximale hoogte van 1m80.

Er werd een vergunning verleend voor de aanleg van de oprit in waterdoorlagende klinkers, het bouwen van 12 appartementen, het stallen van 14 voertuigen ondergronds, een beperkte talud, een aanleg van een wadi voor hemelinfiltratie, het aanleggen van een brandweg in grasdallen, een brandweg in gewapend gras, een aanleg van een wandelpad in waterdoorlatende klinkers, het aanleggen van parking in grasdallen, het plaatsen van regenwaterputten.

4.3 FUNDERING

De fundering van het gebouw wordt aangezet op draagkrachtige grond en diepte. De kelder wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip: de vloer en de buitenwanden in gewapend beton; de binnenwanden gemetseld in grijze betonblokken. In de kelder worden zowel voor buitenwanden als vloerplaat voorzieningen getroffen om de waterdichtheid te verzekeren, zoals de toepassing van de nodige toeslagstoffen en ingestorte stalen kimplaten op de hernemingsvoegen. De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimpen) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor uiteraard het functionele gebruik van de kelder in het gedrang komt wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen. De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurele elementen worden berekend door een stabiliteitsingenieur en uitgevoerd volgens zijn/haar plannen en berekeningsnota's.

4.4 RIOLERING

Het rioleringsstelsel is rationeel opgevat en voldoet aan de eisen gesteld in de stedenbouwkundige vergunning. Concreet betekent dit dat er een gescheiden rioleringsstelsel voorzien wordt. Het waterafvoernet heeft voldoende waterafvoercapaciteit en verval. Een wadi wordt aangelegd.

De normale aansluiting op het openbaar rioleringsnet – vanaf de aanwezige toezichtspotten – wordt uitgevoerd door de promotor. Hiervoor moet er wel een aparte aansluitingskost betaald te worden. De promotor zal deze kost factureren aan de koper. Buiten- en binnenrioleringen worden uitgevoerd in pvc, polyethyleen (PE), gres en/of betonbuizen en dat volgens de geldende stedelijke verordeningen. Alle vuilwateraansluitingen gebeuren rechtstreeks op de riolering, RWA via regenwaterput, buffer en pompput.

Tegen het plafond van de ondergrondse kelder worden de verticale leidingen gebundeld om horizontaal, onder degelijke helling, te worden afgevoerd en aangesloten op de buitenriolering. De bevestiging van deze buizen gebeurt door middel van beugels, stevig verankerd aan de bovenliggende vloerplaat van de kelderverdieping. Deze leidingen blijven zichtbaar en bereikbaar, wat een goede visuele controle mogelijk maakt. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede om een vlugge lozing van het afvalwater te verzekeren. Verluchtingen van de standpijpen zijn uitgevoerd tot boven het dak. De aansluiting op het openbaar rioleringsnet gebeurt volgens de voorschriften van de stad.

4.5 GEVELVLAKKEN

Het binnenspouwblad van de gevels wordt opgetrokken in dragend metselwerk en geïsoleerd. De gevelsluiting gevelsteen in nuance grijstinten, type Vandersanden Wapper Silver. Een combinatie van crepie wordt voorzien. De balkons worden uitgevoerd in gewapend beton en volledig omhuld. De loopvlakken van de terrassen zijn antislip afgewerkt. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkennis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd.

4.6 BINNENMETSELWERK

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaar blijvend grijs metselwerk, dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedplaatvloeren; alle voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roest- en brandwerende behandeling.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen, worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht. Binnenmetselwerk bestaat uit snelbouw- of betonwanden.

4.7 DAKWERKEN

Platte daken van het appartementsgebouw zijn vooraf voorzien van een hellende uitvullaag met daarop isolatie overeenkomstig de EPB-studie en een dakafdichting. Dakranden zijn afgewerkt met aluminium dakrandprofielen bevestigd op een betonplexplaat.

4.8 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk, ramen en deuren zijn vervaardigd uit aluminium volgens geveltekening. De RAL-kleur wordt bepaald door de architect, in RAL 7034. Het buitenschrijnwerk is voorzien van een dubbele beglazing met een maximale K-waarde van 1,0 W/(m²K). Afwijkingen hierop dienen gevolgd te worden conform EPB. Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht in overeenstemming met de glasnorm NBN S23-002. Opengaande ramen (draairichtingen: zie uitvoeringstekeningen) zijn zo ontworpen dat zij kunnen worden schoongemaakt zonder gevaar voor vallen. Zoals wettelijk bepaald, worden er op alle verdiepingen glazen doorvalbeveiligingen geplaatst.

De eventuele terrasscheidingen op het gelijkvloers zijn voorzien uit metselwerk.

Zonneweringen zijn enkel voorzien als de EPB-studie dit nodig acht. In voorkomend geval worden deze dan uitsluitend op de zuidgevel van het project aangebracht.

In de constructie zijn geen voorzieningen voor inbouwrolluiken standaard aanwezig. Dit kan individueel aangepast worden indien de timing van de bouwwerken dit toestaat. Er is een mogelijkheid om screens aan de buitenzijde van de ramen te voorzien door de bouwheer, dit dient voor een bepaalde deadline en na goedkeuring van de bouwheer, ingepland te worden. De kleur van de screens wordt bepaald door de architect, werd opgenomen in de basisakte en zal in harmonie met het gebouw zijn. De zondoorlaatbaarheid zal eveneens vastgelegd worden door de architect en EPB.

4.9 THERMISCHE ISOLATIE

In buitenwanden, in platte daken en in de vloeropbouw is de nodige thermische isolatie voorzien, met een dikte in overeenstemming met de richtlijnen van de EPB-regelgeving. Balkons worden volledig ingepakt in isolatie.

Waar deze elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

4.10 AKOESTISCHE ISOLATIE

De akoestiek van het gebouw, meer bepaald de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen ruimtes, de geluidsisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, houdt rekening met de criteria voor normaal akoestisch comfort overeenkomstig de Belgische norm NBN S01-400-1.

Om geluidshinder tussen de appartementen onderling enerzijds, en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen anderzijds, te beperken, zijn de scheidende wanden akoestisch geïsoleerd. Het soepele isolatiemateriaal heeft zowel thermische als akoestische eigenschappen en zal dienstdoen als 'veer' om het omgevingsgeluid te dempen.

De vloeren zijn geconcipieerd als zwevende dekvloeren, waarbij een verende laag voor een akoestische ont koppeling zorgt tussen de draagvloer in beton en de afwerk vloer. Door deze opbouw is de afwerk vloer in hoge mate akoestisch ont koppeld ten opzichte van de draagvloer en omliggende constructies. De 'veer' verzwakt in sterke mate de geluidstrillingen die vanuit de dekvloer aan de draagvloer kunnen worden doorgegeven.

De beglaasde delen van het buitenschrijnwerk zijn opgevat als samengestelde glasbladen van verschillende dikte opdat de gewenste akoestische dempingswaarde wordt gehaald.

5 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

5.1 GEMEENSCHAPPELIJKE KELDERRUIMTE

De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking; hij wordt tijdens het uithardingsproces, volgend op de stortfase van het beton, gepolierd en voorzien van een 'curing-compound' tegen snelle uitdroging. Nadien en door het gebruik, kunnen vlekken op de betonvloer ontstaan, die o.a. het gevolg zijn van het verdwijnen van de curing-compound. Dit heeft echter geen nadelige invloed op de functionaliteit van de gepolierde vloer, aangezien deze beschermlaag enkel een functie heeft tijdens het uitdrogen van de vers gestorte en gepolierde betonvloer. De betonwanden zijn uitgevoerd als zichtbaar blijvend beton en niet als zogenaamd 'zichtbeton'.

De ondergrondse binnendeuren zijn vlakke standaard schilderdeuren, die geschilderd worden in een uniforme kleur. De deuren worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd als dit vereist wordt. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De trap tussen de kelder en het gelijkvloers is voorzien in prefab beton of gestorte beton met keramische tegelbekleding. Aan één zijde van de trap wordt een aluminium of houten handgreep voorzien.

5.2 GEMEENSCHAPPELIJK INKOMGEHEEL, GEMENE DELEN

De vloerafwerking van het inkomgeheel is uitgevoerd in slijtvaste en gemakkelijk te onderhouden keramische tegels, met bijhorende vloerplinten naar de keuze van de architect. In het inkom wordt een vloermat geïntegreerd in de vloer. Er is een oproepsysteem met videfoon aanwezig en een brievenbusgeheel (buiten).

Ook de vloeren van de gemene delen, alsook de bovengrondse trap- en tegentreden en bordessen zijn uitgevoerd in keramische tegels. De trap is aan één zijde voorzien van een aluminium of houten handgreep. De wanden en plafonds zijn gepleisterd en geschilderd.

Alle binnendeuren uitgaand op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en worden geschilderd; ze zijn brandwerend waar nodig. De eventuele binnendeur naar het keldertreppenhuis is brandwerend en zelfsluitend.

De inkomdeuren (binnendeuren) van de individuele appartementen zijn voorzien van een meerpuntssluiting, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens Rf 1/2h. Er is een afval ruimte voor de gemeenschap voorzien. Ledigingen en organisatie worden beheerd door de syndicus.

5.3 PERSONENLIFT EN AUTOLIFT VOOR DE APPARTEMENTEN

In de gemeenschappelijke delen wordt een personenlift voorzien van een bekende producent. Deze lift bedient alle niveaus van de kelder tot de bovenste woonlaag. De zichtbare delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn uitgevoerd hetzij in rvs (roestvrij staal), hetzij in staalplaat die van een grondlaag is voorzien en een eindafwerking krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen. De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de promotor en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de aangewezen liftfabrikant.

In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

Er wordt een RDL-autolift type 'Full Comfort' met standaard snelheid voorzien (2 stops en 1 toegang per stopniveau) met begeleiding van de chauffeur en passagier in de wagen. Het netto hefvermogen bedraagt 3.250 kg. met een platformbreedte met wanden van 2.600mm. De heftijd bedraagt +/- 60 sec. voor een hefhoogte van 3.000mm. De hydraulische groep is van het type 'geluidsarm'. Een veiligheidssturing is aanwezig en zorgt ervoor dat:

- de autolift niet kan stijgen of dalen als een sectionale poort niet correct is gesloten

- geen poort open kan als de autolift niet op het desbetreffende niveau staat
- de autolift niet kan stijgen of dalen als een lichtbarrière onderbroken is
- de autolift niet kan functioneren als het code klavier buiten de schacht beschadigd is bijv. door vandalisme
- de autolift niet kan bediend worden zonder geldige code of zonder zender

Er er is één zender per appartement voorzien. Een extra zender kan aangevraagd worden, deze kost is ten laste van de koper en bedraagt €115 excl. 21% btw. Er is een abonnements-en licentiekost voor monitoring van de autolift op afstand gedurende één volledig jaar na voorlopige oplevering van de gemeenschap.

5.4 SLUITPLAN

Alle sleutels van het appartementsgebouw zullen deel uitmaken van een sluitplan, behalve die van de brievenbussen (= aparte sleutel). De eigenaar van een appartement kan met één sleutel de inkomdeur van het gebouw, de inkomdeur van het appartement en de berging in de kelder openen.

Het betreft veiligheidscilinders met een certificaat. Bij de oplevering van een individueel appartement worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel. Het sluitplan wordt beheerd door de promotor en daarna door de syndicus, d.w.z. dat alleen hij/zij, via het eigendomscertificaat, gemachtigd is om sleutels te laten bijmaken of om sloten te laten vervangen. Het is mogelijk dat de promotor en nadien de syndicus zal beschikken over een (technische) hoofdsleutel, die alle deuren behorend tot gemene delen en/ of technische lokalen kan bedienen.

Ook de plaatselijke brandweer kan beschikken over een hoofdsleutel, via een sleutelkluisje aan de buitenzijde van het gebouw of via een ander systeem dat ervoor zorgt dat alleen de brandweer toegang heeft tot deze hoofdsleutel.

Indien er hoofdsleutels zijn, zullen het aantal en de bezitters ervan schriftelijk meegedeeld worden aan de eigenaars van de appartementen, bij oplevering. Jaarlijks wordt deze informatie herhaald en geactualiseerd via het verslag van de syndicus.

5.5 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BUITEN

De omgeving rond het gebouw wordt aangelegd in overeenstemming met het inplantingsplan en tuinplan. De groene zones worden aangelegd en aangeplant ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen. Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

5.6 COMFORTABELE FIETSENBERGING

De fietsenbergingen bevinden zich op het gelijkvloers en bieden ruimte voor 38 fietsen.

5.7 AUTOSTAANPLAATS

Deze 14 parkeerplaatsen en 2 motorfietsstaanplaatsen bevinden zich ondergronds in de kelder. Toegang met de wagen dient te gebeuren via een auto-lift.

6 AFWERKING PRIVATIEVE DELEN

6.1 ALGEMEEN

De koper kiest de materialen voor de afwerking, nl. de vloer- en wandbekledingen, de inbouwkeuken, de sanitaire toestellen en de deuren in de toonzalen van de leveranciers, aangewezen door de promotor. De koper maakt zijn keuze bekend aan de bouwheer, en dat binnen de 30 kalenderdagen nadat de promotor om deze keuze heeft gevraagd. Als de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de promotor de keuze bepalen. De hierna vermelde handelswaardes zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de nettohoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 5 tot 10% of zelfs méér.

De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

6.2 PLEISTERWERKEN

Alle bovengrondse plafonds en wanden in metselwerk worden glad gepleisterd. De wanden en plafonds zijn klaar voor de schilder, die mogelijk nog schuur- en plamuurwerk heeft uit te voeren als voorbereiding op de eigenlijke schilderwerken.

6.3 VLOEROPBOUW

Alle vloeren worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvlakt. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

6.4 VLOERAFWERKING

In alle ruimtes van het appartement zijn keramische tegelvloeren en laminaat in de slaapkamers voorzien. Standaard worden er MDF-plinten voorzien behalve in de berging, toilet en badkamer. Hier wordt een keramische plint voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier voor zover ze nog niet besteld zijn.

De particuliere handelswaarde voor de levering van de vloertegels formaat 60*60 is 42,00 €/m² (incl. 21% btw) en voor het laminaat 30,00 €/m² (incl. 21% btw). Die van de keramische plinten bedraagt 14,00 €/lm (incl. 21% btw) en die van de MDF-plinten bedraagt 5,80 €/lm (incl. 21% btw). Voor de terrassen opteren we voor keramische tegels formaat 60*60 t.w.v. 78 €/m² (incl. 21% btw). De terrastegels worden steeds gekozen door de bouwheer.

Er zijn geen venstertabletten voorzien, alle ramen komen uit tot op de vloerplaat behalve unit 12 in slaapkamer 1.

De plaatsing voor een standaardformaat van 60 x 60 cm is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement. Voor kleinere en/of grotere formaten tegels kan er een bijkomende plaatsingsprijs gevraagd worden. De vloeren worden in standaard grijs gevoegd, net zoals de verticale voegen, de bovenzijde van de plinten dient afgekit te worden door de schilder. De aansluiting tussen de vloer en de zwevende plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg die kleurloos is (niet bijlaminaat/parket). Indien gewenst kan er eventueel een prijs offerte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl of andere. Parketvloer kan, door zijn hoge vochtgevoeligheid, echter aanleiding geven tot het uitlopen van de contractuele uitvoeringstermijn.

6.5 VLOEROVERGANGEN

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Als de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staan de promotor en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

De plaats van de uitzetvoeg hangt af van het type deur dat de koper gekozen heeft. Het is de verantwoordelijkheid van de koper hier duidelijk en schriftelijk over te communiceren.

6.6 WANDBETEGELING

De wanden in de badkamers worden afgewerkt met keramische wandtegels aan de douche met een totale oppervlakte van maximaal 10 m² per badkamer. Deze tegels (formaat 60x60) hebben een handelswaarde van 42,00 €/m² (incl. 21% btw) en worden standaard grijs ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs is voor een standaardformaat tegel van 60 x 60 cm inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Voor kleinere en/of grotere formaten en gerectificeerde tegels kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

6.7 KEUKEN

De particuliere handelswaarde van de keuken in de appartementen, inclusief plaatsing, bedraagt 10.000 € excl. 21% btw.

6.8 BINNENSCHRIJNWERK

Inkomdeuren en binnendeuren tot appartementen zijn vlakke schilderdeuren met houten omlijsting, tubespaanvullingen en standaard deurbeslag. De draairichting is aangeduid op de grondplannen van de architect. Draairichtingen kunnen aangepast worden op vraag van de koper maar dienen door de koper tijdig (voor deadlines) gemeld te worden aan de promotor/bouwheer. De correcte plaats van schakelaars is de verantwoordelijkheid van de koper. Er zijn geen gordijnkasten voorzien, noch enig ander los of vast binnenmeubilair.

7 TECHNISCHE INSTALLATIES

7.1 AANSLUITINGEN

Elk appartement heeft een eigen digitale elektriciteitsmeter en een watermeter die zich bevinden in de betreffende bergingen of tellerlokalen. In de appartementen is een aansluiting voorzien voor telecom.

De aansluitingskosten en voorbereidende werken voor elektriciteit, water, warmtepomp en telecomdistributie (eventueel een gemeenschappelijke waterontharder), het plaatsen van de diverse meters en de aansluitingskosten van de riolering zijn ten laste van de koper. Eveneens ten laste van de koper zijn de keuringen van elektriciteit, water, zonnepanelen en riolering. De kost voor aanleg, aansluiting, voorbereidende werken van de warmtepomp bedraagt 1.500 € en zal apart gefactureerd worden. Een elektrisch laadpaalsysteem voor wagens kan voorzien worden en zal doorgerekend worden aan de koper.

7.2 CENTRALE VERWARMING

Voor verwarming en sanitair voorzien we een systeem op basis van warmtepompen. In de appartementen gebeurt de warmteafgifte door vloerverwarming. In de berging, inkom- en nachthal wordt géén vloerverwarming voorzien. Indien gewenst kan de vloerverwarming in de volledige wooneenheid geplaatst worden mits goedkeuring van de bijhorende offerte.

Er wordt geen koeling voorzien in de appartementen omdat in dat geval het vooropgestelde E-peil niet gehaald kan worden. Er bestaat een beperkte technische mogelijkheid voor de koper om later zelf koeling te installeren in zijn appartement, doch dit dient dan te gebeuren na de voorlopige oplevering. In elk geval kan de promotor niet verantwoordelijk gesteld worden voor de eventuele non-conformiteit met EPB hierdoor. Indien gewenst kan er een actieve koeling voorzien worden via de warmtepomp. Let op, deze optie is niet standaard ingebouwd.

In geen enkele van de wooneenheden kunnen gashaarden voorzien worden omdat de nutsmaatschappij geen gastoevoer meer levert. Warmtepompunits kunnen een minimaal geluid produceren, dit is echter volkomen normaal en wordt als tolereerbaar en niet-onaangenaam ervaren.

7.3 VENTILATIE

Ventilatie van het appartement gebeurt door een ventilatiesysteem type C+. Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient die van het type met ingebouwde condensatie te zijn. Dampkappen moeten van het type recirculatie zijn. De ramen hebben roosters zoals de EPB-calculatie voorziet.

7.4 SANITAIRE INSTALLATIE

7.4.1 Sanitaire installatie – algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de normen en voorschriften van het plaatselijke waterbedrijf en de stedelijke verordeningen en hygiënevoorschriften.

De collectoren worden open geplaatst in de berging, boven de plint en zonder omkasting.

Alle aanvoerleidingen zijn uitgevoerd in dubbelwandige kunststof. De afvoerbuizen, valbuizen en sanitaire kolommen worden in pvc of PE uitgevoerd en hebben een aangepaste diameter om afwatering te verzekeren.

7.4.2 Individuele installatie per appartement

Voor sanitaire afvoer- en toevoerleidingen wordt uitgegaan van volgende toestellen, overeenkomstig het basisplan van het appartement:

Toilet

- Toilet: aanvoer koud water, afvoer
- Handenwasser: aanvoer koud water, afvoer

Badkamer

- Douche: aanvoer koud/warm water; afvoer (standaard is een douche voorzien, indien bijkomend gekozen wordt voor een bad, geldt de meerprijs aanvoer koud/warm-leidingen en afvoer.)
- Dubbele of enkele wastafel: aanvoer koud/warm water, afvoer

Berging

- Warmtepompunit: aanvoer koud water, afvoer
- Wasmachine: aanvoer koud water, afvoer

Keuken

- Spoeltafel: aanvoer koud/warm water, afvoer
- Afwasmachine: aanvoer koud water, afvoer

7.4.3 Sanitaire toestellen voor appartementen

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief. De levering en plaatsing van sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren in appartementen zijn berekend op een handelswaarde (excl. btw) van:

- Wooneenheden 1, 2, 3, 4, 5 en 12 aan € 3.715,31 (excl. btw).
- Wooneenheid 6 aan € 4.754,91 (excl. btw).
- Wooneenheden 7, 8, 9, 10, 11 aan € 3.231,31 (excl. btw).

Deze bedragen zijn exclusief de douchegoot, die wordt geplaatst door de vloerders. Als u wenst te opteren voor een douchebak, wordt het sanitair budget verhoogd met € 650 (incl. 21% btw).

De standaardhoogte van een toilet kan variëren tussen 40 en 45cm, gemeten vanaf de begane (onafgewerkte) vloer tot onder de WC bril. Indien de koper een bepaalde wens hieromtrent heeft, is het de verantwoordelijkheid van de koper om dit duidelijk te communiceren en aan te duiden op het sanitairplan.

7.5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

7.5.1 Elektrische installatie – algemeen

Alle materialen zijn CEBEC-gekeurd, de installatie wordt door een erkend controleorganisme gekeurd. Keuringskosten zijn ten laste van de koper. De elektriciteitsuitrusting is gesplitst in meerdere stroomkringen om overbelasting tegen te gaan. Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten op de wettelijke aarding onder de fundering. De voedingskabel van het net tot aan de teller en de aansluitingskosten worden voorzien en betaald door de promotor aan de leverancier en nadien gefactureerd aan de koper. Voedingen voor lichtpunten, stopcontacten en schakelaars zijn voorzien volgens onderstaande beschrijving.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het type NIKO Original, in standaard witte kleur of gelijkwaardig. Om akoestische redenen zijn inbouwspots in de betonnen draagvloeren niet toegelaten.

7.5.2 Individuele elektrische installatie per appartement

De hieronder vermelde configuratie is standaard voor alle appartementen. Als er een verkoopovereenkomst ondertekend is vóór uitvoering van de elektrische installatie, kan de koper desgevallend hiervan afwijken. De standaardhoogte van de stopcontacten bedraagt circa 25-30 cm gemeten vanaf het afgewerkt vloerniveau. Als er geopteerd wordt voor andere afmetingen, zal dit op de individuele elektrische plannen vermeld worden. De standaardhoogte van schakelaars wordt aangehouden tenzij er specifiek van wordt afgeweken. Er zal dan door de promotor een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden, op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer verrekend zullen worden. Eventuele gewenste aanpassingen na uitvoering van de elektrische leidingen zijn enkel mogelijk vóór de uitvoering van de afwerklaag op de draagvloeren en tegen daarbij horende meerprijs.

De volgende elektrische installatie is voorzien per appartement:

Inkom en/of nachthal

- 1 lichtpunt, bediend met 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 deurbel

Afzonderlijk toilet

- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar

Woonkamer

- 2 lichtpunten, bediend met 2 schakelaars
- 6 stopcontacten

- 1 contactdoos UTP/coax
- thermostaat verwarming
- binnenpost belinstallatie met scherm

Keuken

- 1 dubbel + 1 enkel stopcontact boven het werkblad
- 1 geschakeld stopcontact tegen keukenwand boven tablet (voor extra verlichting)
- 1 voeding voor stopcontact(en) eiland 1,50 meter kabel
- 1 centraal lichtpunt met schakelaar
- voedingen voor keukentoeestellen: dampkap, kookvlak met neusdoos, combi-oven, koelkast en vaatwasser

Hoofdslaapkamer

- 1 lichtpunt, bediend met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten
- 1 contactdoos UTP

Bijkomende slaapkamers

- 1 lichtpunt, bediend met 2 schakelaars
- 3 enkele stopcontacten
- 1 contactdoos UTP

Badkamer

- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact aan het lavabomeubel
- 1 enkel stopcontact
- 1 lichtpunt geïntegreerd in spiegel aan het lavabomeubel bediend met 1 schakelaar aan de deur

Bergruimte

- 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
- 1 dubbel stopcontact voor wasmachine en droogkast
- 1 dubbel stopcontact modem
- 1 enkel stopcontact
- 2 vaste voedingen voor warmtepomp en ventilatiesysteem

Terras

- 1 lichtpunt met armatuur, bediend met 1 schakelaar per terras

Privatieve kelderberging

- 1 stopcontact
- 1 lichtpunt met sensor

7.5.3 Gemeenschappelijke delen

De architecten hebben het verlichtingsconcept van de gemene delen vormgegeven. Alle gemeenschappelijke delen worden maximaal uitgerust met ledverlichting. De verlichting van het trappenhuis wordt in opbouw voorzien. Er komt een noodverlichtingsinstallatie volgens de geldende brandweervoorschriften.

7.6 ALGEMENE BEMERKINGEN

De promotor is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen betreffende constructie, maten en kleuren, of eventuele aanpassingen aan de draagstructuur op basis van de stabiliteitsstudie.

Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in kleur, textuur of structuren en/of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover die vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

De promotor behoudt zich het recht voor om sommige materialen, voorwerp uitmakend van dit lastenboek, te vervangen door gelijkwaardige materialen, voor zover ze geen minderwaarde hebben t.o.v. het oorspronkelijk voorziene. Dit is van toepassing

wanneer de beschreven materialen niet tijdig beschikbaar zouden zijn door gevallen van overmacht of andere, of eventueel door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen ...), bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de promotor meent dat deze wijziging de private/gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.

In onderhavig verkooplastenboek wordt de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarden inbegrepen, tenzij expliciet vermeld.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan de standaard voorzieningen, kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft. De technische en eventuele financiële impact van deze wijzigingen dient binnen de uitvoeringsplanning afgerond te worden. Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een extra plaatsingskost zal worden aangerekend. Bepaalde wijzigingen van afwerking en/of wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen, zijn niet mogelijk. Alle meerwerken en wijzigingen worden slechts uitgevoerd mits voorafgaande en tijdige goedkeuring door de koper.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer en deze staat dit toe, dan zal de koper 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. De resterende 30% zal aangerekend worden in een laatste betalingschijf meerwerken. Dit kan enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van de wooneenheid zelf of op eigen initiatief (door bv. een zelfgekozen onderaannemer) werken uit te voeren. Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering. De bouwheer wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper over de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. Wijzigingen aan dragende wanden en wanden van de technische schachten zijn niet mogelijk. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement aan hem verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend.

De promotor stelt een klantenbegeleider aan.

7.6.1 Aanvullende uitvoeringsbeschrijving

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Enkel de posten beschreven in dit lastenboek zijn voorzien in de prijsberekening. Eventuele afwijkingen van de beschrijvingen vermeld in dit lastenboek zijn enkel van toepassing als ze in een contractbijlage worden vermeld en verrekend. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details. De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen. Alle informatie dient via de promotor of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen.

Bij de voorlopige oplevering van het gebouw wordt steeds een onderhoudsboekje afgegeven met bijkomende tips. Het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator en het EPB-dossier worden binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering afgeleverd. Deze dienen door de koper te worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het gebouw.

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat ook in voor de opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

7.6.2 Plannen

De plannen van het appartement die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na opmeting van het terrein door de landmeter-expert. De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan afwijken van de gedigitaliseerde 3D-beelden.

De bruto verkoopbare oppervlakte van een appartement betreft de oppervlakte van elke woonverdieping gemeten langs de buitenomtrek van de buitenwanden (gevel) enerzijds en tot het hart van de woningscheidende wanden anderzijds en met een vrije hoogte ≥ 180 cm. De bruto verkoopbare oppervlakte omvat ook de oppervlakte ingenomen door binnenwanden, leiding- en verluchtingskokers, bergingen en circulatieruimte.

7.6.3 Materialen en handelswaardes

De klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeningen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes. Wanneer wijzigingen en/of keuzes voor een derde keer dienen te worden herzien, kan een forfaitaire vergoeding van € 250,00 (excl. btw) aangerekend worden. Dit bedrag dekt het extra uurloon en de administratieve kosten om deze wijzigingen te verwerken.

De koper dient zich te schikken naar de algemene planning der werken om deze besprekingen te voeren. Alle eventuele wijzigingen dienen met de bouwheer of zijn afgevaardigde besproken te worden. Alle documenten dienen voor uitvoering ondertekend te worden.

De nutskosten, de aanlegkosten en keuringen worden apart aangerekend in een slotfactuur.

7.6.4 Bijkomende opmerkingen

In geval van tegenspraak tussen de verschillende documenten heeft het document naar keuze van de promotor prioriteit. De plannen zijn opgemaakt door de architect en eventuele raadgevende ingenieurs op het ogenblik van de studies voor de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. De afmetingen die zijn opgegeven zijn theoretische 'ruwbouw'-afmetingen zonder afwerking (afstand tussen de muren vóór eventuele muurafwerking) die niet gegarandeerd zijn. Minimale afwijkingen bij de uitvoering van de werken blijven dus mogelijk. Verschillen die binnen de algemeen aanvaardbare afwijkingen liggen, zijn ten voordele of ten nadele van de koper en dit zonder enige prijsaanpassing.

Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.

Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie om een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen. De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van een van de merken die in dit bestek bij wijze van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften.

Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (bv. muren van technische kokers, kleurwijzigingen, materiaalwijzigingen ...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.

Het is verboden om constructies aan of op de terrassen te plaatsen/te bevestigen zonder voorafgaand akkoord van de Vereniging van Mede-Eigenaars. De terrassen zijn niet uitgerust om zware lasten te dragen zoals jacuzzi's en zwembaden. Schade door zulke ingrepen zijn dan ook niet ten laste van de bouwheer, architect of ingenieur.

Om veiligheidsredenen is het verboden om de werf te betreden zonder begeleiding van de klantenbegeleider, projectleider of promotor. Zelfs in dit geval zal elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering plaatsvinden op eigen risico, waarbij de koper geen verhaal kan uitoefenen tegen de verkoper/bouwheer, de architect of de aannemer in geval van een gebeurlijk ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Er worden per appartement drie werfbezoeken georganiseerd na de chape- en pleisterwerken, waarvan één pré-(voorlopige)oplevering. Opmetingen door eigen aannemers zoals een schilder of maatwerk, moeten tijdens dit bezoek gebeuren of kunnen plaatsvinden na voorlopige oplevering.

8. BETALINGEN

8.1 Appartementen

De overeengekomen prijs zal als volgt betaald worden:

A. Bij het tekenen van de verkoopovereenkomst: een voorschot van 5% op de totale koopsom

B. Bij het verlijden van de akte: de grondwaarde + registratiekosten op de grond met aftrek van de al betaalde voorschotsom + de notariskosten en deelnamekosten in de basisakte. Het tot dan uitgevoerd percentage bouwwaarde verhoogd met de btw.

C. Het saldo van de bouwprijs

- I. Kelderplaat 15%
- II. Vloerplaat GVL 10%
- III. Vloerplaat VD1 10%
- IV. Vloerplaat VD2 10%
- V. Plaat dak 10%
- VI. Dak 10%
- VII. Buitenschrijnwerk 5%
- VIII. Leidingen 5%
- IX. Chape 5%
- X. Pleister 5%
- XI. Tegelwerken 5%
- XII. Binnenschrijnwerk + keukens 5%
- XIII. Afrekening + min/meerwerken bij VO en voor ingebruikname 5%

De notariële akte zal verleden worden door notaris Hougaerts & Peyls met standplaats te Tongeren, eventueel met tussenkomst van een tweede notaris gekozen door de koper, wetende dat de aanduiding van een tweede notaris geen verhoging van de kosten met zich meebrengt. De bouwprijs is voor herziening vatbaar in overeenstemming met de wettelijke herzieningsclausule op basis van de extreme stijging van loonkosten en materialenprijzen. Dit is uiterst zeldzaam en zal steeds gestaafd moeten worden.

8.2 VERPLICHTINGEN DER PARTIJEN

De verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en volledige betaling van de koopsom door de koper, inclusief meerwerken en nutsvoorzieningen.

De koper heeft de verplichting het onroerend goed in ontvangst te nemen en er de prijs voor te betalen overeenkomstig art. 1582, 1650 en volgenden van het BW. De koper zal de woning niet in bezit nemen voordat de verkoper hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van de woning wordt een PV van voorlopige oplevering opgemaakt in 2 exemplaren en ondertekend door beide partijen en de architect. Hierna worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van de woning, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

8.3 HANDELSWAARDE

Onder het begrip handelswaarde dient te verstaan: 'de particuliere toonzaal verkoopprijzen' in de gebruikelijke handel. Bij het geheel en/of gedeeltelijk niet uitvoeren van bepaalde werken door de bouwheer ten gevolge van een gewijzigde keuze door de koper, zullen de verrekende eenheidsprijzen aan kostprijs gebeuren aangezien bij de prijsbepaling van het woning rekening gehouden werd met onze gebruikelijke aankoopkortingen voor het volledige project. Dit kan alleen in de mate dat de aannemer/bouwheer/architect hiervoor zijn akkoord geeft. Het is de koper niet toegelaten om zelf via derden werken uit te voeren op de werf voor de voorlopige oplevering. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ter financiële laste van de koper.

8.4 WAARBORG

De verkoper levert een 100% voltooiingsgarantie verstrekt door een erkende financiële instelling, deze zal aanwezig zijn bij het verlijden dan de notariële akte. Aan al de wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt volstaan.

De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat het gebouw nieuw is en dat er zich lichte algemene zettingen kunnen voordoen waardoor zich lichte barsten kunnen vertonen. Deze zijn inherent aan een nieuwbouw en noch de bouwheer, noch de aannemer, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden.

De promotor is tevens niet verantwoordelijk voor de eventuele schade teweeggebracht door vroegtijdige schilderwerken of behangwerken door de kopers.

9 BIJKOMENDE OPMERKINGEN

Het is in uw eigen belang dat u de materiaalkeuzes binnen de gestelde termijn bevestigt opdat wij de uitvoeringstermijn kunnen respecteren en tijdig kunnen opleveren.

Eventuele aanduidingen en/of omschrijvingen van meubilair en materialen op de plannen zijn louter ter informatie om een beeld te geven van de mogelijke inrichting en afwerking. De meubels zijn dan ook niet in de verkoop inbegrepen.

De indienststelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle instantie. Deze keuring is ten laste van de aannemer.

Eveneens zijn alle boetes ten gevolge van het niet naleven van de sociale zekerheid wetgeving, ten laste van de aannemer alsook de boetes voor het niet behalen van de vooropgestelde EPB-eisen.

Als op verzoek van de koper, niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak, ...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de verkoper worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienststelling van de sanitaire installatie.

De bouwheer behoudt zich het recht voor om, zonder voorafgaandelijk bericht, elk product of materiaal van een der merken die in dit bestek bij wijze van inlichting worden vermeld, te vervangen door een evenwaardig product of materiaal. Hetzelfde

voorbehoud geldt met betrekking tot eventuele wijzigingen op grond van wettelijke reglementeringen en andere verplichte voorschriften. Ook wanneer uit de technische studies blijkt dat er zich bepaalde wijzigingen opdringen (bv. muren van technische kokers...), behoudt de bouwheer zich uitdrukkelijk het recht voor, zonder voorafgaandelijk bericht, deze wijzigingen door te voeren.