

RESIDENTIE
gustave

VERKOOPLASTENBOEK

1	VOORSTELLING PROJECT	5
1.1	Algemene beschrijving.....	5
1.2	Bijna Energie Neutraal	5
2	PARTNERS	6
3	CONSTRUCTIE	7
3.1	Vorbereidende werken.....	7
3.2	Grond- en funderingswerken	7
3.3	Rioleringen	7
3.4	ruwbouwwerken kelderverdieping.....	7
3.5	Bovengrondse ruwbouwwerken	8
3.5.1	Structuur	8
3.5.2	Gevels	8
3.6	Buitenschrijnwerk	8
3.6.1	Ramen en buitendeuren	8
3.6.2	Balustrades	9
3.6.3	Sectionaalpoort	9
3.7	Dakwerken.....	9
3.7.1	Platte daken	9
3.7.2	Regenwaterafvoer	9
3.7.3	Valbeveiliging	9
3.8	Terrassen	9
4	AFWERKING	10
4.1	Afwerking gemeenschappelijk delen	10
4.1.1	Bovengrondse gemeenschappelijke delen	10
4.1.2	Ondergrondse gemeenschappelijke delen en bovengrondse fietsenberging	10
4.2	Afwerking parkeerplaatsen en privatieve kelderbergingen	10
4.3	Afwerking appartementen	11
4.3.1	Vloerafwerking	11
4.3.2	Wand- en plafondaafwerking	11
4.3.3	Wandtegels	11
4.3.4	Raamtabletten	12
4.3.5	Gordijnkasten	12
4.3.6	Binnendeuren	12
4.3.7	Keuken	12
5	TECHNISCHE INSTALLATIES.....	14
5.1	Elektriciteit	14
5.1.1	Algemeen	14
5.1.2	Elektriciteit – gemeenschappelijke delen	14
5.1.3	Elektriciteit – appartementen	14
5.1.4	Videofooninstallatie	16
5.1.5	Privatieve kelderbergingen	16
5.1.6	PV-installatie	16
5.2	Verwarming	16
5.3	Sanitair.....	17

5.3.1	Algemeen	17
5.3.2	Leidingen	17
5.3.3	Sanitaire toestellen	17
5.4	Ventilatie	18
5.5	Liften	19
5.6	Brandbeveiliging.....	19
5.6.1	Algemeen	19
5.6.2	Gemeenschappelijke delen	19
5.6.3	Appartementen	19
6	TUIN- EN OMGEVINGSAANLEG	20
7	KEUZEMOGELIJKHEDEN EN KOPERSBEGELEIDING.....	21
7.1	algemeen	21
7.2	verloop.....	21
8	ALGEMENE BEPALINGEN EN VERKOOPVOORWAARDEN.....	22
8.1	afmetingen	22
8.2	Materialen	22
8.3	Meetcode	22
8.4	Verkoopprijs	22
8.5	Nutsaansluitingen	23
8.6	Droogstoken.....	23
8.7	onttrekken van werken.....	23
8.8	Handelswaarde	24
8.9	Krimp- en zettingsbarsten	24
8.10	Medewerking koper.....	24
8.11	Opleveringen.....	24
8.12	Tienjarige aansprakelijkheid.....	25
8.13	Betaling.....	25
8.14	Termijnen en verletdagen	25
8.15	Toegang tot de werf en communicatie.....	25
8.16	Onderhoud	26
8.17	Tegenstrijdigheden	26

1 VOORSTELLING PROJECT

1.1 ALGEMENE BESCHRIJVING

Residentie Gustave is gelegen op de hoek van Paradijsstraat, Groenstraat en Servaas Daemsstraat te Noorderwijk-Herentals.

Het nieuwbouwproject bestaat uit 3 losstaande gebouwen met in totaal 20 hedendaagse appartementen (met 2 of 3 slaapkamers) en 1 commerciële ruimte:

- Gebouw A – Servaas Daemsstraat 2: 5 appartementen en 1 commerciële ruimte
- Gebouw B – Paradijsstraat 1: 8 appartementen
- Gebouw C – Groenstraat 2: 7 appartementen

Elk gebouw heeft een eigen inkomhal en lift- en traphal.

Onder de gebouwen bevindt zich een kelderverdieping met privatieve parkeerplaatsen en bergingen, technische lokalen en een gemeenschappelijke vuilnisberging. Vanuit elk gebouw is de kelderverdieping bereikbaar met de lift en de trap.

De inrit van de ondergrondse parking bevindt zich langs de Groenstraat. Op tuinniveau is er naast de inrithelling een gemeenschappelijke fietsenberging. Vooraan de commerciële ruimte zijn er private parkeerplaatsen voor de klanten van de commerciële ruimte.

De gebouwen zijn omgeven door tuinen: enerzijds de voortuinen met toegangspaden naar de inkomhallen van de 3 gebouwen, anderzijds de afgesloten binnentuin met gemeenschappelijk groen en met de privatieve tuinen.

1.2 BIJNA ENERGIE NEUTRAAL

Het project 'Residentie Gustave' staat garant voor duurzaam bouwen, waarbij rekening gehouden wordt met de woonkwaliteiten van vandaag en in de toekomst.

Alle appartementen zijn BEN (Bijna Energie Neutraal), wat betekent dat het E-peil van elk appartement maximaal 30 bedraagt. Bouwen volgens de BEN-principes wordt vanaf 2021 de standaard voor nieuwbouwwoningen in Vlaanderen en Europa. BEN-woningen verbruiken zeer weinig energie voor verwarming, ventilatie en warm water.

Een BEN-appartement dient te voldoen aan verschillende eisen: Het E-peil van onze appartementen zal lager of gelijk zijn aan E30, het K-peil van het gebouw lager of gelijk aan K40. Ook de netto-energiebehoefte voor verwarming, het risico op oververhitting en de ventilatie worden afgestemd op de specifieke BEN-eisen. De groene energie wordt gehaald uit het gebruik van een lucht/water-warmtepompstelsel en van zonnepanelen per appartement.

2 PARTNERS

Volgende ontwerp- en studiebureaus zijn betrokken bij de realisatie van dit woonproject.

Architect	De Architecten nv Felix Timmermansplein 1 2500 Lier
Ingenieur stabiliteit	Ingenieursbureau Christiaan Claes bvba Dorpsstraat 35 2590 Berlaar
Ingenieur infrastructuur	Infrabo nv Langstraat 65 2260 Westerlo
EPB-verslaggever	PI Consult bvba Mechelbaan 140 2861 Onze-Lieve-Vrouw-Waver
Veiligheidscoördinator	FI Safety Consult bvba Gestelhoflei 2c 2820 Bonheiden
Advies beplanting	Lanscap bvba Nijlensesteenweg 262 2270 Herenthout

De erelonen van de ontwerp- en studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijzen, met uitzondering van eventuele wijzigingen op vraag van de koper zelf waarvoor bijkomend studiewerk vereist is.

3 CONSTRUCTIE

3.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

De voorbereidende werken omvatten alle werkzaamheden om het terrein bouwrijp te maken, zoals het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en struiken, het nivelleren van het terrein, eventueel het verlagen van het grondwaterpeil, zodat de werken in de beste omstandigheden kunnen uitgevoerd worden.

3.2 GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd om de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse Wetgeving. Alle overtollige grond wordt van het terrein verwijderd.

De aanzet van de funderingen zal een zuiver uniform vlak vertonen en voldoende grondweerstand hebben om de belasting van het gebouw op de grond over te dragen. Voorafgaandelijk werden diepsonderingen uitgevoerd ter bepaling van het draagvermogen van de ondergrond.

De fundering bestaat uit een algemene funderingsplaat, die plaatselijk verdikt wordt, en funderingszolen- en stroken voor de fundering van een deel van gebouw C. De exacte afmetingen en betonkwaliteit worden bepaald door de ingenieur stabiliteit.

Onder de funderingen wordt een aarding geplaatst.

3.3 RIOLERINGEN

Het rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de stedelijke voorschriften met een gescheiden afvalwatersysteem in kunststof met de nodige toezichtputten. Buiten het gebouw worden de leidingen in volle grond geplaatst. In de ondergrondse verdieping wordt het rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen. Per gebouw wordt een septische put voorzien.

Het regenwater afkomstig van de dakoppervlakken wordt via regenwaterafvoeren verzameld in een gemeenschappelijke regenwatertank per gebouw. Het regenwater wordt gerecupereerd om de toiletten in de appartementen te spoelen. De overloop van elke regenwatertank is aangesloten op een infiltratiebekken in de voortuin. De overloop van het infiltratiebekken wordt aangesloten op de straatriolering.

3.4 RUWBOUWWERKEN KELDERVERDIEPING

De wanden van de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in gewapend beton en/of betonblokken, achter de hand gevoegd.

De platen boven de kelderverdieping worden uitgevoerd in gewapend beton (ter plaatse gestort, welfsels of breedplaatvloeren). De onderzijde van de platen is glad en blijft in zicht. De voegen tussen elementen blijven zichtbaar. Waar nodig worden ook stalen liggers voorzien.

De keldervloer wordt uitgevoerd in gepolierde beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden vloer is, zijn kleurverschillen en krimpscheuren mogelijk. Ook plaatselijke niveaoverschillen zijn niet uit te sluiten.

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

De ondergrondse parking is met de wagen bereikbaar via een inrithelling.

3.5 BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN

3.5.1 Structuur

De wanden worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur stabiliteit. De dragende wanden worden uitgevoerd in silicaatsteen, beton en betonblokken. De niet-dragende wanden worden uitgevoerd in silicaatsteen, gipsblokken of cellenbeton.

Woningscheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische en thermische isolatie.

De vloer- en plafondplaten worden uitgevoerd in gewapend beton, ter plaatse gestort, of met behulp van welfsels of breedplaatvloeren. Waar nodig worden structurele elementen in staal voorzien.

3.5.2 Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevel wordt uitgevoerd met een geventileerde spouw voorzien van thermische isolatie met een dikte volgens de EPB-studie.

Het gevelmetselwerk van de buitengevels van de appartementen en de commerciële ruimte wordt uitgevoerd met dunne voegen met een dunmortelbed. De buitengevel van de fietsenberging wordt afgewerkt met een duurzame houten bekleding.

3.6 BUITENSCHRIJNWERK

3.6.1 Ramen en buitendeuren

De ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in thermisch onderbroken, aluminium profielen die beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorgangscoefficiënt.

De bewegingsrichtingen en de indelingen van de ramen en deuren zijn zoals aangegeven op de gevelplannen. Alle ramen en deuren worden voorzien van de nodige raambeslagen.

De exacte kleurkeuze is volgens de keuze van de architect.

De raamdorpels op de verdiepingen worden voorzien in aluminium in dezelfde kleur als de ramen. De raamdorpels op het gelijkvloers worden uitgevoerd in blauwe hardsteen.

Voor de beglazing wordt gebruik gemaakt van dubbele beglazing met een U_g -waarde kleiner dan of gelijk aan $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. De typebeglazing wordt bepaald door de EPB-studie. De gelaagdheid van de beglazing wordt voorzien conform de norm NBN S23-002.

Wijzigingen in het buitenschrijnwerk kunnen niet toegestaan worden.

Indien de koper als meerwerk een buitenzonwering wenst te laten plaatsen, dan worden type en kleur bepaald door de architect om een eenvormig uitzicht te waarborgen.

3.6.2 Balustrades

Op de verdiepingen worden balustrades voorzien aan de ramen die tot op vloerniveau geopend worden. De balustrades bestaan uit metalen spijlen in dezelfde kleur als de raamprofielen.

3.6.3 Sectionaalpoort

De inrithelling naar de ondergrondse parking wordt afgesloten met een geautomatiseerde sectionaalpoort die bediend wordt met een afstandsbediening. Er wordt 1 afstandsbediening voorzien per parkeerplaats. Onderaan de helling wordt een elektrisch oog voorzien voor de automatische opening van de poort.

3.7 DAKWERKEN

3.7.1 Platte daken

Op de platte daken wordt een uitvulling met isolerend schuimbeton aangebracht om de nodige helling te bekomen voor de afwatering.

De dakbedekking bestaat uit een damp scherm, isolatie conform de EPB-studie en een bitumineuze dakdichting. Bovenop de dakdichting wordt een ballastlaag in kiezels voorzien.

Langs de randen van de platte daken worden dakrandprofielen in aluminium voorzien, kleur volgens de keuze van de architect.

Het platte dak boven de parkeergarage wordt opgebouwd als een intensief groendak.

3.7.2 Regenwaterafvoer

De regenwaterafvoeren tegen de gevels worden uitgevoerd in metaal en zijn gelakt in een kleur bepaald door de architect. De niet-zichtbare regenwaterafvoeren in de technische schachten worden uitgevoerd in polyethyleen.

De daken en terrassen op de verdiepingen beschikken ook over spuwvers.

3.7.3 Valbeveiliging

Op het dak van de bovenste verdieping van de gebouwen wordt een valbeveiligingssysteem d.m.v. vaste ankerpunten voorzien.

3.8 TERRASSEN

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in geprefabriceerde elementen van architectonisch beton. De verticale buitenzijden van de terrassen worden afgewerkt met dezelfde gevelsteen als de gevels. De opstanden van de terrassen worden bekleed met een aluminium muurkap.

De terrassen op de verdiepingen worden voorzien van een borstwering volgens de geldende normering. De borstwering bestaat uit metalen spijlen, afgewisseld met een vol paneel. Het geheel wordt uitgevoerd in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd met lichtgrijze betontegels.

4 AFWERKING

4.1 AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJK DELEN

4.1.1 Bovengrondse gemeenschappelijke delen

De bovengrondse gemeenschappelijke delen (inkomhallen, lift- en traphallen) worden verzorgd en stijlvol afgewerkt volgens de richtlijnen van de architect.

De vloeren en trappen worden afgewerkt met keramische of natuurstenen tegels met gelakte plinten in mdf. In de inkomzone van elke inkomhal wordt een vloermat voorzien, die verzonken wordt geplaatst.

De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De trappen worden voorzien van een metalen handgreep.

Het deurgeheel tussen de inkomhal en de lift- en traphal wordt uitgevoerd als een beglaasd binnenschrijnwerkgeheel met aluminium profielen, in een kleur volgens de keuze van de architect. Het deurslot wordt opgenomen in het sleutelplan. De deur kan ook geopend worden met behulp van de videofooninstallatie.

De deur tussen de lift- en traphal en de trap naar de ondergrondse verdieping wordt uitgevoerd als een houten, brandwerende schilderdeur. Het deurblad en de deuroplijsting wordt geschilderd.

In de inkomhal van elk gebouw wordt een brievenbusgeheel voorzien. Elk gebouw wordt voorzien van een huisnummer.

4.1.2 Ondergrondse gemeenschappelijke delen en bovengrondse fietsenberging

De vloeren, wanden en plafonds worden uitgevoerd in beton en/of betonblokken en blijven in zicht. De wanden en de plafonds worden niet geschilderd. De vloer van de bovengrondse fietsenberging wordt uitgevoerd in beton of voorzien van een afwerking in keramische tegels.

De trappen tussen het gelijkvloers en de ondergrondse verdieping worden uitgevoerd in prefab beton met ingestorte antislip-trapneuzen. Ze worden voorzien van een metalen handgreep.

De deuren worden uitgevoerd in houten schilderdeuren. Brandwerende deuren worden geplaatst daar nodig, dit volgens de voorschriften van toepassing en de vereisten van de brandweer. De deurbladen en de deuroplijstingen worden geschilderd.

In de bovengrondse fietsenberging worden stalen beugels voorzien.

De ondergrondse gemeenschappelijke delen en de bovengrondse fietsenberging worden borstelschoon opgeleverd.

4.2 AFWERKING PARKEERPLAATSEN EN PRIVATIEVE KELDERBERGINGEN

De vloer-, wand- en plafondafwerking van de parkeerplaatsen en de privatieve kelderbergingen is dezelfde als die van de ondergrondse gemeenschappelijke delen.

De open parkeerplaatsen in de ondergrondse worden voorzien van een belijning en nummering.

De deuren worden uitgevoerd in houten schilderdeuren. Brandwerende deuren worden geplaatst daar nodig, dit volgens de voorschriften van toepassing en de vereisten van de brandweer. De deurbladen

en de deuromlijstingen worden geschilderd. De deuren worden geplaatst inclusief een cilinder die opgenomen wordt in een sleutelcombinatie.

Ter plaatse van kelderbergingen en/of parkeerplaatsen kunnen volgens noodzaak leidingen voor technieken, riolerings- en verluchtungsleidingen in zicht opgehangen worden tegen de plafonds of bovenaan de wanden.

De parkeerplaatsen en de privatieve kelderbergingen worden borstelschoon opgeleverd.

4.3 AFWERKING APPARTEMENTEN

4.3.1 Vloerafwerking

De ondervloer is een gewapende cementgebonden dekvloer, die losliggend geplaatst wordt op een akoestische scheidingslaag en een thermisch isolerende uitvullaag, conform de EPB-studie. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan.

De vloeren van het volledige appartement worden afgewerkt met keramische tegels. De tegels worden gekleefd op de chape in een recht patroon en ingevoegd met een geprefabriceerde voegmortel.

De voorziene handelswaarde voor de levering van de keramische vloerafwerking bedraagt:

- Keramische tegels: 35 EUR/m² excl. BTW
- Plint uit keramische tegel (hoogte 7 cm): 8 EUR/m excl. BTW

De koper kan tegels kiezen in een toonzaal die wordt aangewezen door de bouwheer, tot een aankoopwaarde op basis van de vermelde handelswaardes. Indien de koper kiest voor tegels met een hogere handelswaarde zal de meerprijs verrekenend worden. De koper kan in de toonzaal ook kiezen voor een ander type vloerbedekking (parket, laminaat,..).

De plaatsing van de tegels en plinten is inbegrepen in de prijs van het appartement en wordt voorzien op basis van een standaardtegelformaat (van 30x30 cm tot 45x45 cm), met rechte plaatsing. Andere afmetingen, andere verbindingen, speciale motieven, gegerectificeerde tegels, diagonale plaatsing en/of plaatsing van natuurstenen of andere materialen (parket, ...) kunnen een wijziging van de prijs voor de plaatsing tot gevolg hebben.

4.3.2 Wand- en plafondaafwerking

De plafonds en de binnenmuren van het appartement worden bepleisterd met gips en/of spuitpleister of afgelid in geval van gipsblokken. De bepleistering wordt vlak en "klaar voor de schilder" afgewerkt: de schilder (aangesteld door de koper) dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren en plamuren).

4.3.3 Wandtegels

In de badkamer worden de wanden rondom het bad of de douche betegeld tot op plafondhoogte. De opstand van het bad wordt eveneens betegeld.

De voorziene handelswaarde voor de levering van de keramische wandtegels bedraagt 25 EUR/m² excl. BTW.

De koper kan tegels kiezen in een showroom die wordt aangewezen door de bouwheer, tot een aankoopwaarde op basis van de vermelde handelswaardes. Indien de koper kiest voor tegels met een hogere handelswaarde zal de meerprijs verrekenend worden.

De plaatsing van de tegels is inbegrepen in de prijs van het appartement en wordt voorzien op basis van een standaardtegelformaat (van 20x20 cm tot 25x40 cm), met rechte plaatsing. Andere afmetingen, andere verbindingen, speciale motieven, gegerectificeerde tegels, diagonale plaatsing en/of plaatsing van natuurstenen hebben een wijziging van de prijs voor de plaatsing tot gevolg.

4.3.4 Raamtabletten

Aan de binnenzijde van ramen die uitgeven op een dak, worden raamtabletten in natuursteen voorzien. De voorziene handelswaarde bedraagt 150 EUR/lm.

4.3.5 Gordijnkasten

Gordijnkasten worden standaard niet voorzien.

4.3.6 Binnendeuren

De inkomdeur van het appartement (deurblad 211,5 cm hoog) is een brandwerende schilderdeur met een 3-puntssluiting met dubbele penschoten en voorzien van een veiligheidscilinder, die opgenomen wordt in een sleutelplan. De deur wordt opgehangen in een deurkader in mdf.

De deur is voorzien van een deurklink (aan de privatieve zijde) en een deurknop (aan de zijde van de trap- en lifthal) in roestvast staal. Op ooghoogte (ca 160 cm) wordt een deurspion met afdekklepje geplaatst.

Het deurblad en het deurkader worden aan de gangzijde geschilderd in een kleur bepaald door de architect.

De binnendeuren van het appartement (deurblad 211,5 cm hoog) zijn schilderdeuren met een deurblad in tubespaan, opgehangen aan een te schilderen omlijsting in mdf en voorzien van deurklinken in roestvast staal.

De deurbladen worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen de onderzijde en de vloerbekleding, dit om te voldoen aan de ventilatienormen, ten nadele van het akoestisch comfort binnen in één appartement.

De deurbladen en omlijstingen zijn klaar voor de schilder. De schilder, aangesteld door de koper, dient te zorgen voor de voorbereiding van de ondergrond (schuren, plamuren,...).

De handelswaarde voor het leveren en plaatsen van een in basis voorziene binnendeur bedraagt 200EUR/stuk (excl BTW, incl plaatsing).

De koper wordt de mogelijkheid geboden om een andere binnendeurkeuze te maken, na goedkeuring van de daarmee gepaard gaande offerte. Indien de koper zou opteren voor een ander type deur waarvoor de wanden dienen te worden voorbereid, zal dit afzonderlijk verrekend worden.

4.3.7 Keuken

Voor de keuken van elk appartement is een basisopstelling uitgewerkt die past binnen het vooropgestelde budget. Het basisbudget voor de levering en plaatsing van de keuken staat vermeld in de onderstaande tabel.

In de basisopstelling van de keuken is inbegrepen:

- Keukenmeubilair (geheel van kasten, schuiven en werkblad)
- Besteklade en vuilnisbakje
- 2 spoelbakken (klein-groot) met verlek en eengreepsmengkraan (merk Franke)
- keukentoeestellen (merk Siemens): vaatwasmachine, koelkast met diepvrieszone, recirculatiedampkap, keramische kookplaat, oven en microgolfoven, of combi-oven.

De koper is vrij zijn keuken en inbouwtoestellen naar zijn wensen aan te passen en dit in zoverre dit technisch mogelijk is. Aanpassingen en keuzes die het basisbudget overschrijden, worden verrekend. Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

De dampkap dient steeds van het recirculatietype met koolstoffilter te zijn. Er wordt geen gasaansluiting voorzien voor het gebruik van een gasfornuis.

appartement	budget keuken
A.1.01	€ 7.879
A.1.02	€ 6.895
A.1.03	€ 7.221
A.2.01	€ 7.879
A.2.02	€ 6.895
B.0.01	€ 7.674
B.0.02	€ 7.273
B.0.03	€ 6.432
B.1.01	€ 7.674
B.1.02	€ 7.273
B.1.03	€ 6.432
B.2.01	€ 7.674
B.2.02	€ 7.273
C.0.01	€ 7.273
C.0.02	€ 7.674
C.0.03	€ 6.432
C.1.01	€ 7.273
C.1.02	€ 7.794
C.1.03	€ 6.432
C.2.01	€ 8.168

Alle bedragen zijn excl. BTW

5 TECHNISCHE INSTALLATIES

5.1 ELEKTRICITEIT

5.1.1 Algemeen

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

Er worden individuele elektriciteitsmeters voorzien voor:

- Elk appartement
- De gemeenschappelijke delen van elk gebouw
- De ondergrondse parking

De elektriciteitsmeters bevinden zich in de tellerlokalen op de ondergrondse verdieping. De kosten voor de levering, de plaatsing, de aansluiting en de opening van de meters zijn ten laste van de kopers.

Op de bovengrondse verdiepingen worden de elektrische leidingen ingewerkt in de wanden en in de vloeren. Op de ondergrondse verdieping worden de leidingen zichtbaar in opbouw geplaatst.

5.1.2 Elektriciteit – gemeenschappelijke delen

De elektrische installatie voor de gemeenschappelijke delen omvat:

- De elektrische borden en leidingen voor de gemeenschappelijke technische installaties (verlichting, liften, pompen regenwaterrecuperatie, brandtechnische voorzieningen, videofooninstallaties, sectionaalpoort)
- De verlichtingsarmaturen op de bovengrondse verdiepingen zijn opbouwarmaturen voor LED-verlichting, gekozen door de architect. De verlichting wordt bediend met bewegingsdetectoren.
- De verlichtingsarmaturen op de ondergrondse verdieping zijn TL-opbouwarmaturen. De verlichting wordt bediend met bewegingsdetectoren of schakelaars (in de technische lokalen).
- Veiligheidsverlichting wordt voorzien volgens de voorschriften.
- Buitenverlichting: langs het gemeenschappelijke tuinpad van de afgesloten binnentuin en tegen de buitengevel van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt buitenverlichtingsarmaturen geplaatst. De buitenverlichting wordt bediend met een schemerschakelaar.

5.1.3 Elektriciteit – appartementen

Het elektrisch bord van het appartement wordt voorzien in de berging in het appartement.

Alle schakelaars en stopcontacten in het appartement zijn van het merk Niko (kleur: wit).

In het appartement worden geen verlichtingstoestellen voorzien. Bij de voorlopige oplevering worden de lichtpunten afgewerkt met socket en lamp. In betonnen plafondelementen kunnen geen inbouwspots voorzien worden.

Op het terras wordt 1 lichtarmatuur (schakelaar in leefruimte) voorzien op de gevel. Om uniformiteit van de buitengevels te bekomen, wordt het type en de positie van het armatuur bepaald door de architect.

In basis worden volgende lichtpunten, schakelaars, stopcontacten en aansluitpunten voorzien:

- Inkomhal (appartementen A.1.03, B.0.03, B.1.03, C.0.03 en C.1.03):
 - o 1 lichtpunt bediend met 1 schakelaar
 - o 1 rookmelder
- Inkom- en nachthal (overige appartementen):
 - o 3 lichtpunten, gezamenlijk bediend, met 3 wisselschakelaars
 - o 1 enkel stopcontact
 - o 1 rookmelder
- nachthal (appartementen A.1.03, B.0.03, B.1.03, C.0.03 en C.1.03):
 - o 1 lichtpunt, bediend met 2 wisselschakelaars
- Leefruimte:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 1 lichtpunt, bediend met 2 wisselschakelaars
 - o 1 schakelaar voor de bediening van de terrasverlichting
 - o 2 dubbele stopcontacten
 - o 2 enkele stopcontacten
 - o 1 aansluitpunt tv-distributie (coax)
 - o 1 aansluitpunt telefonie/data (RJ45)
 - o Binnenpost videofonie
- Keuken:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 2 dubbele stopcontacten
 - o 6 (of 5) enkele stopcontacten voor respectievelijk de kookplaat, dampkap, koelkast, vaatwasser, oven en microgolfoven (of combi-oven)
- Slaapkamer 1:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 2 dubbele stopcontacten
 - o 1 enkel stopcontact
- Slaapkamer 2:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 1 dubbel stopcontact
 - o 1 enkel stopcontact
- Slaapkamer 3 (indien van toepassing):
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 1 dubbel stopcontact
 - o 1 enkel stopcontact
- Bureau (appartement C.2.01):
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 1 dubbel stopcontact
- Badkamer:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 2 enkele stopcontacten (appartementen A.1.01, A.1.03 en A.2.01) of 1 dubbel stopcontact (alle andere appartementen)
- Berging:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar
 - o 5 enkele stopcontacten
 - o 2 enkele stopcontacten voor respectievelijk de ventilatie-unit en de verwarmingsinstallatie
- Wc:
 - o 1 lichtpunt, bediend met 1 schakelaar

Voor de telefonie en de kabeldistributie voorziet de bouwheer enkel de bekabeling voor telefoon in de gesloten schachten van de kelderverdieping tot in de berging van de appartementen, en van de berging tot de contactdozen in de leefruimte van het appartement. De aansluiting op het telefoonnet en op het kabelnetwerk (abonnementskosten, modem,..) zelf is niet voorzien en dient door de koper zelf georganiseerd te worden.

De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de elektrische installatie naar eigen wensen. De koper mag de positie van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten wijzigen of vermeerderen. Bijkomende aantallen zullen verrekend worden. Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen, vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag.

5.1.4 Videofooninstallatie

Elk gebouw wordt uitgerust met een videofooninstallatie. Deze installatie omvat:

- In de inkomhal op het gelijkvloers: een buitenpost met geïntegreerde camera, luidspreker en een oproepknop per appartement met naamplaathouder
- In de leefruimte van elk appartement: een muurvideofoon met slotbediening, en een bel die verschillende tonen laat weerklinken voor oproepen die van de inkomhal of van de bel naast de voordeur van het appartement komen.
- In de trap- en lifthal naast de inkomdeur van het appartement: een belknop met naamplaathouder

5.1.5 Privatieve kelderbergingen

In elke individuele kelderberging wordt voorzien:

- een TL-verlichtingsarmatuur, bediend met een schakelaar
- Een stopcontact

Beide elementen worden aangesloten op de privatieve teller van het respectievelijke appartement.

5.1.6 PV-installatie

Elk appartement beschikt over zijn eigen zonnepaneleninstallatie. De panelen worden voorzien op het dak van het respectievelijke gebouw. Iedere installatie heeft een eigen omvormer die geplaatst wordt in de berging van het appartement.

5.2 VERWARMING

De appartementen worden verwarmd met een individuele verwarmingsinstallatie d.m.v. een warmtepompsysteem met vloerverwarming.

De lucht-waterwarmtepomp bestaat uit een buiten-unit die opgesteld is op het dak en een binnen-unit die in de berging van appartement wordt geplaatst. Elke warmtepomp is voorzien van een voorraadboiler die ook zorgt voor de voorziening van het sanitair warm water.

De vloerverwarming wordt in alle ruimtes van het appartement voorzien, met uitzondering van de berging en het toilet. De collectoren van de vloerverwarming worden voorzien in de berging en worden niet omkast.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -9°C:

- Leefruimte en keuken: 22°C
- Badkamer: 23°C
- Slaapkamers: 20°C
- Inkomhal en nachthal: 18°C

De verwarming wordt gestuurd door een weersafhankelijke regeling met buitenvoeler en een elektronisch bedieningspaneel, opgesteld in de leefruimte.

De koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

In geval van wijzigingen van de indeling van het appartement, telt het originele plan als basis voor de verrekening van de eventuele kosten van de verhoging van de vloerverwarmingsinstallatie (bv als een plaats, voorzien aan 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten laste van de koper).

5.3 SANITAIR

5.3.1 Algemeen

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De installatie zal gekeurd worden door een erkend organisme.

Er worden individuele watermeters voorzien voor:

- Elk appartement
- De gemeenschappelijke delen van elk gebouw

De watermeters bevinden zich in het tellerlokaal op de ondergrondse verdieping van het respectievelijke gebouw. De kosten voor de levering, de plaatsing, de aansluiting en de opening van de meters zijn ten laste van de kopers.

In elk gebouw wordt een regenwaterrecuperatiesysteem voorzien. Het gerecupereerde regenwater wordt gebruikt voor het spoelen van de toiletten in de appartementen en voor de dubbele dienstkraan voor de tuin. Wanneer het peil van het recuperatieregenwater onder een bepaald niveau daalt, wordt er automatisch overgeschakeld naar stadswater. De leiding met stadswater is aangesloten op de gemeenschappelijke waterteller van het respectievelijke appartementsgebouw.

5.3.2 Leidingen

Alle wateraanvoerleidingen (stijgleidingen en leidingen in het appartement) worden uitgevoerd in meerlagige kunststofbuizen. In het appartement zijn de leidingen ingewerkt in de vloer en in de wanden tot aan de aansluitkranen van de sanitaire toestellen. In de ondergrondse verdieping zijn de leidingen zichtbaar.

Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen (HDPE). In het appartement zijn de leidingen ingewerkt in de vloer en in de wanden, tenzij anders vermeld. In de ondergrondse verdieping zijn de leidingen zichtbaar.

Voor de aan- en afvoerleidingen wordt uitgegaan van de toestellen zoals opgenomen op het verkoopplan van het appartement.

5.3.3 Sanitaire toestellen

Het basisbudget van de handelswaardes van de sanitaire toestellen is afhankelijk van het appartement. De plaatsing van de toestellen is inbegrepen in de prijs van het appartement. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het basisbudget per appartement.

appartement	budget sanitaire toestellen
A.1.01	€ 4.212
A.1.02	€ 3.049
A.1.03	€ 3.049
A.2.01	€ 4.212
A.2.02	€ 3.049
B.0.01	€ 3.049
B.0.02	€ 3.049
B.0.03	€ 3.031
B.1.01	€ 3.049
B.1.02	€ 3.049
B.1.03	€ 3.031
B.2.01	€ 3.049
B.2.02	€ 3.049
C.0.01	€ 3.049
C.0.02	€ 3.049
C.0.03	€ 3.031
C.1.01	€ 3.049
C.1.02	€ 3.049
C.1.03	€ 3.031
C.2.01	€ 3.557

Alle bedragen zijn excl. BTW

Standaard worden in elk appartement volgende toestellen voorzien:

- Wc:
 - o hangtoilet met inbouwspiegelreservoir en duwplaat met dubbele toets om water te besparen
 - o handenwasser
- badkamer:
 - o douche (appartementen A.1.01 en A.2.01) of bad (overige appartementen) met thermostatische kraan en douche- of badset
 - o badkamermeubel met dubbele lavabo, onderbouwkast met 2 lades en spiegelkast
- berging:
 - o dubbele dienstkraan voor de aansluiting van een wasmachine

De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de sanitaire toestellen naar eigen keuze, in de door de bouwheer aangeduide toonzaal. Indien de gekozen sanitaire toestellen het basisbudget overschrijden, zal de meerprijs verrekend worden.

Indien de koper ervoor opteert om toestellen te verplaatsen, bij te vragen of weg te laten – hetgeen wijzigingen aan het sanitair leidingnet met zich meebrengt – wordt er verrekening gemaakt op basis van de inplanting van de toestellen op het basisplan en de gewijzigde posities.

5.4 VENTILATIE

Om het energieverbruik in de appartementen te verminderen, wordt de verluchting van het appartement gerealiseerd met een individueel ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie.

In de leefruimte en de slaapkamers wordt verse lucht ingeblazen. In de vochtige ruimtes (keuken, toilet, berging en badkamer) wordt lucht afgevoerd. De warmtewisselaar van het ventilatiesysteem

recupereert een deel van de warmte die anders verloren zou gaan bij gebruik van een klassiek ventilatiesysteem, en zorgt tijdens koude periodes voor een voorverwarming van de verse lucht.

De ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging, boven een verlaagd plafond in het toilet of in een nis naast de schacht. Er wordt geen omkasting voorzien rond de ventilatie-unit.

De ventilatiekanalen worden weggewerkt in de betonplaat van het plafond of geplaatst boven een verlaagd plafond. Enkel in de berging blijven de kanalen zichtbaar. In elke ruimte wordt een af- of toevoermond geplaatst die wordt ingeregeld volgens het vereiste debiet.

Omwille van het ventilatiesysteem dient een droogkast verplicht van het condensatietype te zijn.

5.5 LIFTEN

In elk gebouw wordt een elektrische personenlift voorzien. Elke verdieping is bereikbaar met de lift.

Het hefvermogen van de lift bedraagt 630 kg (8 personen). De lift is toegankelijk voor een rolstoelgebruiker.

De lift is uitgerust met opengaande schuifdeuren in inox, die automatisch geopend worden bij een hindernis. De liftcabine is afgewerkt met decoratieve wanden, een spiegel, een vals plafond met ingebouwde verlichting, plinten en een leuning. De vloerafwerking van de gemene delen loopt door in de lift.

Elke lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. De abonnementsaanvraag voor de telefoonlijn gebeurt door de bouwheer op naam van de vereniging van mede-eigenaars.

5.6 BRANDBEVEILIGING

5.6.1 Algemeen

Het project wordt uitgevoerd volledig conform de wettelijke bepalingen en de voorschriften van de brandweer.

5.6.2 Gemeenschappelijke delen

In de gemeenschappelijke delen en in de ondergrondse parking wordt een branddetectie-installatie voorzien conform de bepalingen van de brandweer.

In de lift- en traphal op elke verdieping en in de ondergrondse parking worden poederblussers voorzien. In de ondergrondse parking worden eveneens 2 brandhaspels geplaatst.

Bovenaan de lift- en traphal van elk gebouw wordt een rookkoepel voorzien, waarvan de bediening op het gelijkvloers geplaatst wordt.

In de ondergrondse parking wordt CO-detectie en een afvoeropening met een ventilator voorzien.

5.6.3 Appartementen

De inkomdeur van het appartement is voorzien als een brandwerende deur EI30.

In elk appartement wordt een autonome rookmelder voorzien in de inkomhal.

6 TUIN- EN OMGEVINGSAANLEG

De tuin- en omgevingsaanleg rondom en tussen de gebouwen wordt uitgevoerd volgens het tuinplan en omvat:

- Toegangspaden naar de inkomhallen van de verschillende gebouwen
- Parkeerplaatsen voor de commerciële ruimte
- Groenzones langs de toegangspaden en parkeerplaatsen
- Tuinzone, afgesloten en enkel toegankelijk voor de bewoners van Residentie Gustave. Deze tuinzone omvat een tuinpad, groenzones en de privatieve tuinen.

De verhardingen (parking van de commerciële ruimte, toegangspaden naar de inkomhallen en het gemeenschappelijk tuinpad) worden uitgevoerd in waterdoorlatende klinkers en/of gebakken straatstenen.

Het gemeenschappelijk tuinpad wordt afgesloten met 2 poorten waarvan het cilinderslot wordt opgenomen in het sleutelplan.

De groenzones langs de toegangspaden, de parkeerplaatsen en de tuinpaden worden aangelegd met bomen, hagen, vaste planten, bloemen en grassen.

De privacy van de privatieve tuinen wordt verzekerd door wintergroene hagen die als een natuurlijke afscheiding de tuinen afboorden. In de privatieve tuinen wordt gazon gezaaid.

De beplantingen en inzaaiingen gebeuren rekening houdende met de seizoenen. Het eventueel noodzakelijk uitstellen van de beplantingen en inzaaiingen naar het plantseizoen moet aanzien worden als een uitgesteld werk en kan geen reden zijn tot het niet overgaan tot de voorlopige oplevering.

De volledige tuinaanleg wordt uitgevoerd door de bouwheer. Vanaf de voorlopige oplevering is het onderhoud van de tuinen van de gelijkvloerse appartementen ten laste van de respectievelijke eigenaars en is het onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen ten laste van de gemeenschap van eigenaars. Het onderhoud van de hagen is eveneens ten laste van de gemeenschap van eigenaars, om een uniform uitzicht te verzekeren.

De koper wordt er in deze ook specifiek op gewezen dat andere constructies in de tuin dan deze voorzien op de plannen van de bouwheer niet zijn toegelaten, zelfs niet op eigen initiatief na de voorlopige oplevering.

7 KEUZEMOGELIJKHEDEN EN KOPERSBEGELEIDING

7.1 ALGEMEEN

De appartementen worden voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek. De koper krijgt de mogelijkheid om keuzes te maken binnen deze basis en om wijzigingen door te voeren ten opzichte van deze basis, voor zover de planning van de werken en de technische randvoorwaarden dit toelaten. De koper wordt op professionele manier begeleid in dit proces door een verantwoordelijke voor de klantenopvolging.

In volgende onderdelen kunnen keuzes en/of wijzigingen gemaakt worden:

- Positie niet-dragende wanden binnen het appartement
- Elektrische installatie (positie en aantal lichtpunten, schakelaars, stopcontacten)
- Sanitaire toestellen
- Afwerking vloer
- Keuken
- binnendeuren

De projectleider en/of kopersbegeleider zal steeds de mogelijkheden inschatten volgens de planning en kan om technische redenen en/of in het kader van de uitvoeringsplanning steeds bepaalde keuzes weigeren.

Meerkosten ten gevolge van wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend.

7.2 VERLOOP

Na de aankoop wordt de koper door de kopersbegeleiding in detail geïnformeerd over de keuzemogelijkheden en het verloop en de planning waarbinnen de eventuele keuzes gemaakt dienen te worden om de organisatie en de planning van de bouwwerken vlot en volgens afspraak te laten verlopen. De kopersbegeleiding zal op dat moment ook melden bij welke leveranciers de keuzes kunnen gemaakt worden. De koper krijgt een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeringen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem gevraagd.

Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper gecontacteerd worden door de kopersbegeleiding voor de bespreking van de door koper gewenste inrichting.

De koper zal zijn keuze maken in de aangeduide toonzalen en zal hier ook een offerte dienen te ondertekenen. De toonzaal zal de ondertekende offerte bezorgen aan de kopersbegeleiding. De kopersbegeleiding zal een technische controle uitvoeren en een finale offerte, al dan niet vervolledigd met meer- en/of minprijzen omwille van eigen werken, bezorgen aan de koper ter goedkeuring. Pas na goedkeuring van de offerte op een document van de kopersbegeleiding, wordt de keuze als definitief beschouwd. Wijzigingen na deze goedkeuring kunnen enkel doorgevoerd worden mits de goedkeuring van de kopersbegeleiding.

Voor alle keuzes en goedkeuring die niet tijdig zijn bevestigd, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting te hebben gekozen. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnsverlenging en administratieve kosten. De bouwheer is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

8 ALGEMENE BEPALINGEN EN VERKOOPVOORWAARDEN

8.1 AFMETINGEN

De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect en de raadgevende ingenieur op het ogenblik van de studies van de stedenbouwkundige vergunning en de opmaak van het uitvoeringsdossier. Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn theoretische maten en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

8.2 MATERIALEN

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen zoals beschreven in het lastenboek. De in de beschrijving vermelde materialen kunnen in gezamenlijk overleg tussen architect en bouwheer vervangen worden door gelijkwaardige materialen om technische redenen, om economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, leveringstermijn onverenigbaar met de voortgang de werken, bevoorradingsproblemen, veiligheid, faling van leveranciers,...), indien de wijzigingen gevraagd worden door de ingenieur stabiliteit, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de nutsmaatschappijen of omdat de bouwheer en de architect van oordeel zijn dat de wijzigingen de privaatieve of gemeenschappelijke delen of het nut ervan verbeteren.

8.3 MEETCODE

De bruto vloeroppervlakte van een appartement wordt als volgt berekend:

- De oppervlakte is begrensd door:
 - o de buitenzijde van de buitengevels
 - o het midden van de scheidingsmuren tussen 2 of meerdere appartementen
 - o het midden van de scheidingsmuren met de gemeenschappelijke ruimtes
- Binnenmuren, structurele elementen en de schacht voor privaatieve technieken van de appartementen worden inbegrepen.
- Privaatieve terrassen zijn niet inbegrepen.

De oppervlakte van het terras wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

8.4 VERKOOPPRIJS

De verkoopprijs is vast en wordt niet geïndexeerd.

Volgende kosten zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De kosten voor registratie van de grondaandelen, de BTW op de constructiewaarde van de privaatieve delen, de notariskosten voor de verkoopakte, de kosten voor de basisakte.
- De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, riolering, teledistributie, telefoon,..).
- De kosten van eventuele meer- en minwerken of de kosten voor wijzigingen qua inrichting of afwerking die niet standaard voorzien zijn.
- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.

8.5 NUTSAANSLUITINGEN

De definitieve aansluitingen op alle openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefonie, kabeldistributie en riolering) worden globaal aangevraagd door de bouwheer. De kosten van deze aansluitingen die door de verschillende nutsmaatschappijen worden aangerekend, zijn ten laste van de kopers en zijn bijgevolg niet inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

De kosten zullen aangerekend worden via de bouwheer met een duidelijke detaillering per nutsmaatschappij. De nutsvoorzieningen voor de gemeenschappelijke delen zullen pro rata toegerekend worden aan de individuele eenheden op basis van hun quotiteiten of per eenheid.

De bouwheer zal een provisie voor de aansluitingskosten aanrekenen. De provisie bedraagt 3000 EUR excl. BTW, te betalen bij het verlijden van de aankoopakte. De finale afrekening (in meer of in min) gebeurt bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Om de aansluitingskosten te bewijzen zal de bouwheer de facturen van de nutsmaatschappijen voorleggen. De kosten worden verhoogd met een coördinatiefee van 10% voor de aannemer.

Leveringscontracten voor de verschillende nutsleidingen kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden afgesloten. Op de koper rust de verplichting tot het openen van de meters.

8.6 DROOGSTOKEN

De kosten van de verwarming vóór de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper of eigenaar van een kavel voor zijn kavel wanneer het verwarmen gebeurt op vraag van de koper om een vluggere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van door de koper gevraagde uitvoeringen (bv. parket, gietvloer,...).

8.7 ONTTREKKEN VAN WERKEN

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (bv. keuken, sanitair, vloerafwerking,..) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Bovendien dient de koper dit tijdig aan te vragen en mogen er geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning.

Het bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betalingsschijf. Dergelijke elementen kunnen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract genomen worden.

De verschillende budgetposten (vloeren, wanden, sanitair, keuken) kunnen niet overlappend gebruikt worden (bv. een lager budget voor sanitair kan niet gebruikt worden voor een extra budget voor de vloerafwerking, etc.) en er zal geen budget worden teruggestort indien een budgetpost niet volledig wordt gebruikt.

De werken die de koper wenst uit te voeren in eigen beheer, kunnen pas starten na de voorlopige oplevering van het appartement, na de volledige betaling van de afgesproken koopsom en na de vrijgave van de door de verkoper gestelde borg.

De aannemer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper zorgt ervoor dat de gemene delen niet beschadigd worden omwille van de eigen uitgevoerde werken, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan voor de mede-eigenaars. De door de koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier onder meer het draagvermogen van de structuren, de thermische en akoestische isolatie en de goede werking van de elektrische,

sanitaire en luchttechnische installatie, zowel van de appartementen als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en werken te laten uitvoeren aan zijn appartement alvorens de oplevering van het appartement heeft plaatsgevonden. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar-koper voor wat zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn betreft.

8.8 HANDELSWAARDE

Onder handelswaarde dient verstaan te worden: de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, levering op de werf, exclusief plaatsing (tenzij expliciet vermeld).

8.9 KRIMP- EN ZETTINGSBARSTEN

Omdat het gebouw nieuw is, kunnen er krimp- en zettingsbarstjes ontstaan (t.g.v. algemene of gedeeltelijke zettingen van het gebouw, krimp, droging, overgang tussen materialen,...). Noch de verkoper, noch de ingenieur stabiliteit kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. Dit verschijnsel kan dan ook nooit beschouwd worden als een verborgen gebrek.

Bijgevolg wordt aangeraden de schilderwerken ten vroegste één jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op een ogenblik dat het gebouw zich "gezet" heeft en meestal minder nieuwe scheurtjes te verwachten zijn. De kosten voor het herstellen van schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

8.10 MEDEWERKING KOPER

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

De koper stelt de aannemer in de mogelijkheid de verbintenis uit te voeren. Bijgevolg is hij verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer aan hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem gekochte appartement.

Indien geen antwoord ontvangen wordt binnen deze periode, kan de aannemer de volgende maatregelen nemen om de planning van de werken niet in het gedrang te brengen:

- De voortgang van de werken wordt verzekerd door het appartement verder standaard af te werken.
- De uitvoeringstermijn van het appartement kan verlengd worden met het aantal dagen dat de koper verzaakt te antwoorden. Indien hier extra kosten mee gepaard gaan, worden deze ook doorgerekend aan de koper.

8.11 OPLEVERINGEN

Na de beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Het appartement wordt voor de oplevering schoongemaakt. Werf- en bouwafval, puin, e.d. worden verwijderd.

De oplevering gebeurt door de bouwheer en de eigenaar/koper. De bouwheer kan de oplevering van de parkeerplaatsen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of de handelsruimte.

Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridisch of technisch raadgever en expert. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de koper. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

Eens er schriftelijk overgaan is tot de voorlopige oplevering, is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.

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

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

8.12 TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering. De aansprakelijkheid komt ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

8.13 BETALING

De koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, commerciële ruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100% werd betaald.

8.14 TERMIJNEN EN VERLET DAGEN

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in 'werkbare werkdagen' in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag gerekend worden: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen in de bouwsector, de compensatierustdagen in de bouwsector en weerverletdagen.

De weerverletdagen worden bepaald door de tabellen van het KMI. Er wordt overeenkomen dat als weerverletdagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder 0°C, en/of meer dan 2 uur regen/etmaal, en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u, en/of dagen waarbij om 7u 's ochtends de bodem bedekt is met sneeuw. Wanneer door verschillende regen- of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet onmiddellijk kan gewerkt worden door de gevolgen van sneeuw, regen of vorst, zal een extra weerverletdag worden toegekend.

Verletdagen veroorzaakt buiten de wil van de aannemer (bv. omwille van onwerkbaar terrein, archeologisch onderzoek, overmacht,...) kunnen de uitvoeringstermijn beïnvloeden. Deze verletdagen, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk zou zijn om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen, zijn niet mee opgenomen in de voorziene uitvoeringstermijn.

8.15 TOEGANG TOT DE WERF EN COMMUNICATIE

Om veiligheidsredenen is de toegang tot de werf strikt verboden.

Uitzonderlijk mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf bezoeken, na afspraak, indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de klantenbegeleiding of de werfleider van de aannemer.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer. Hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten project. Hij mag evenmin rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen.

8.16 ONDERHOUD

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het WTCB.

Bij schade door gebrek aan onderhoud, is de bouwheer ontslagen van zijn verantwoordelijk ter zake. Bij betwisting legt de syndicus een geldig bewijs van periodiek onderhoud voor.

8.17 TEGENSTRIJDIGHEDEN

De verkoopovereenkomst, onderhavig lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. De documenten zijn met de grootste zorg opgesteld. Mochten er toch zichtbare tegenstrijdigheden vastgesteld worden, dan gelden de documenten in de volgende volgorde:

- Basisakte
- Aankoopakte
- Compromis
- verkooplastenboek
- verkoopplannen

Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair is op de plannen enkel getekend ter illustratie en maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

Dit bestek omvat 27 bladzijden en is opgemaakt om te voegen bij de verkoopovereenkomst.

Om elk misverstand te vermijden gelden enkel schriftelijke overeenkomsten tussen de partijen. Op eenvoudig verzoek van één van de partijen zullen de mondelinge overeenkomsten worden omgezet in schriftelijke. De koper verklaart dat het appartement zal worden gebouwd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer ondertekend.

De koper verklaart hierbij grondig kennis genomen te hebben van hetgeen in dit bestek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek aan de koper uitgelegd.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Appartement:
Autostaanplaats:
Berging:

Datum ondertekening

Voor akkoord

voor akkoord

De koper

de verkoper