

PROJECT BROUWMEESTER
Residentie HOP
Verkooplastenboek

een ontwikkeling van
Ciril nv

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	3	4.1. Algemeen.....	12
1.1. Het team.....	3	4.2. Het afsluiten van de bouwplaats.....	12
1.2. Ligging.....	4	4.3. Afbraakwerken.....	12
1.3. Beschrijving.....	4	4.4. Grondwerken.....	12
1.4. Indeling.....	4	4.5. Funderingen, ondergrondse constructies en kelders.....	12
2. Afwerking en technische uitrusting van de privatieve delen.....	5	4.6. Dragende structurelementen.....	12
2.1. Keuken.....	5	4.7. Vochtisolatie.....	12
2.2. Sanitair.....	5	4.8. Rioleringen.....	13
2.3. Vloer- en muurbekleding.....	5	4.9. Metselwerk.....	13
2.4. Binnenschrijnwerk.....	6	4.10. Gevelafwerking.....	13
2.5. Pleisterwerken.....	6	4.11. Buitenschrijnwerk en buitenzonnewering	13
2.6. Verlaagde plafonds.....	6	13	
2.7. Decoratiewerken.....	6	4.12. Dakbedekking.....	13
2.8. Elektrische installatie.....	7	4.13. Regenwaterafvoeren.....	13
2.9. Videofooninstallatie.....	8	4.14. Technische schachten.....	13
2.10. Teledistributie en telefoon.....	8	4.15. Terrassen.....	14
2.11. Zonnepanelen.....	8	4.16. Thermische isolatie.....	14
2.12. Centrale Verwarming en warmwaterproductie.....	8	4.17. Akoestische isolatie.....	14
2.13. Ventilatie.....	9	4.18. Omgevingsaanleg.....	14
2.14. Ondergrondse autostaanplaatsen.....	9	5. Algemene voorwaarden.....	15
2.15. Bovengrondse autostaanplaatsen.....	9	5.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen.....	15
Autoboxen.....	9	5.2. Toegang tot de werf.....	15
2.16. Individuele bergingen.....	9	5.3. Verzekering & risico, overdracht.....	15
2.17. Privé-tuinen.....	9	5.4. Tienjarige aansprakelijkheid.....	16
3. Afwerking en technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen.....	10	5.5. Eerste opkuis.....	16
3.1. Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal.....	10	5.6. Opleveringen - uitvoeringstermijnen....	16
3.2. Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen.....	10	5.7. Plannen.....	16
3.3. Fietsenstallingen.....	10	5.8. Erelonen van de ontwerper en studie bureaus.....	17
3.4. Binnenschrijnwerk.....	10	5.9. Zettingen.....	17
3.5. Liftten.....	10	5.10. Commerciële beelden, 3D-renderingen	17
3.6. Brandveiligheid.....	10	5.11. Nutsvoorzieningen.....	17
3.7. Elektrische installatie.....	11	5.12. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs	17
3.8. Sanitair.....	11	6. Klantenbegeleiding – Customer Experience.....	19
4. Algemene beschrijving van de werken .	12	6.1. De taken van de Koper en de Customer Officer.....	19
		6.2. Welke wijzigingen zijn mogelijk?.....	20
		6.3. Aanpassingen door de Koper i.f.v. de bouwfase.....	21
		6.4. Procedure en documentenflow.....	21
		6.5. Voorlopige oplevering.....	21

1. Algemeen

1.1. Het team

Verkoper:	Ciril nv Herkenrodesingel 4B 3500 Hasselt T: 011 22 45 26
Architect / Ontwerper/ Landschapsarchitect:	Archipelago nv Remylaan 2b 3018 Leuven T: 016 50 80
Studiebureau stabiliteit:	ATLAS Engineering bvba Achiel Cleynhenslaan 150 3140 Keerbergen
Studiebureau technieken/ EPB- & ventilatieverslaggever/ Veiligheidscoördinator:	Raco bvba Meylandtlaan 39 3550 Heusden-Zolder T: 011 81 19
Studiebureau akoestiek:	D2S International nv Jules Vandenbemptlaan 71 3001 Heverlee
Aannemer:	Houben nv Prins Bisschopssingel 36 3500 Hasselt

1.2. Ligging

Het project "Brouwmeester" is gelegen in de dorpskern van Werchter en grenst aan 2 straten, nl. de Beverlaak en de Sint Jansstraat. Centraal in het project ligt de focus op een grote collectieve tuinzone, een soort 'dorpstuin' met een verbinding voor fietsers en voetgangers.

1.3. Beschrijving

Het project "Brouwmeester" is een dorpsvernieuwingsproject. Het project bestaat uit drie residenties.

Residentie Gerst is gelegen ter hoogte van de Beverlaak. 18 appartementen worden rond een centrale patio gerealiseerd gecombineerd met een commerciële ruimte op het gelijkvloers. Het ontwerp van de Residentie Gerst refereert zich naar de vroegere gebouwen die tevens deel uitgemaakt hebben van de Jack-Op Brouwerij, door de typerende dakstructuur en gebruik van rode gevelsteen. De voorgevel van de huidige panden worden als representatief bevonden voor het verleden van Werchter. Om deze reden zal deze daarom bewaard blijven.

Residentie Mout is centraal gelegen op het perceel en bevindt zich in het binnengebied van de site. Hierin zullen 21 appartementen worden gerealiseerd en 2 grondgebonden woningen op de kopse kanten van het gebouw.

Residentie Hop is gelegen aan de Sint Jansstraat, recht tegenover de kerk. In dit gebouw zullen 7 appartementen worden gerealiseerd.

Onder Residentie Gerst en Mout wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met 84 staanplaatsen waarvan er 6 parkeerplaatsen

voorbehouden zijn voor de commerciële ruimte op het gelijkvloers aan de Beverlaak en 78 parkeerplaatsen voor de bewoners van de residenties. Onder deze 84 parkeerplaatsen vinden we ook 11 dubbele garageboxen terug. Verder worden er bovengronds ook 3 extra parkeerplaatsen voorzien ter hoogte van residentie Hop. Op vraag van de gemeente wordt er geïnvesteerd in autodelen, door 3 auto's ter beschikking te stellen. 2 zullen opgesteld staan ter hoogte van Residentie Hop aan de Sint Jansstraat en 1 op het kerkplein tegenover Residentie Hop

Op de site is er een groot aantal fietsenstallingen voorzien. Er is een fietsenhelling voorzien tussen de onderdoorgang onder residentie Gerst en de inrit naar de ondergrondse parking. Langs de toegang naar de Residentie Hop is er eveneens een fietsenstalling voorzien. Daar bevindt zich ook een 'trolley'berging.

1.4. Indeling

Het project "Brouwmeester" biedt een aanbod van 1, 2 en 3 slaapkamer appartementen. Het programma van het project omvat:

RESIDENTIE GERST:
18 appartementen waarvan 8 duplex-appartementen op niveau 2/3
1 commerciële ruimte op het gelijkvloers

RESIDENTIE MOUT:
21 appartementen en 2 woningen

RESIDENTIE HOP:
7 appartementen

2. Afwerking en technische uitrusting van de private delen

2.1. Keuken

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

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ✓ Spoeltafel met één greep-mengkraan
- ✓ Dampkap (uitsluitend met koolstoffilter)
- ✓ Keramische kookplaat
- ✓ Conventionele oven
- ✓ Koelkast
- ✓ Vaatwasmachine

De voorziene handelswaarde van de keuken bedraagt:

- **6.000 € excl. BTW**, voor alle één-slaapkamerappartementen
- **9.000 € excl. BTW**, voor alle twee-slaapkamerappartementen
- **12.000 € excl. BTW** voor appartement C1.3.1

2.2. Sanitair

Algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de plaatselijke waterleverancier en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. Elk appartement heeft zijn individuele watermeter, die opgesteld staat in de meterkast op de gelijkvloerse verdieping.

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

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

Sanitaire leidingen

Alle afvoerleidingen zijn uitgevoerd in dikwandig PVC.

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

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

Sanitaire toestellen in badkamer en toilet

De opstelling van de badkamer(s) en/of douchecel wordt weergegeven op het verkoopplan en cfr. onderstaande omschrijving. Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien en inbegrepen in de aankoop prijs (voor zover getekend op het verkoopplan):

- ✓ Lavabomeubel bestaande uit een onderkast met 1 of 2 lavabo's en ééngreepsmengkra(a)n(en) voor koud en warm water
- ✓ Spiegel met verlichting, afgestemd op de breedte van het lavabomeubel
- ✓ Ligbad in kunststof en ééngreepsmengkraan met douchekop
- ✓ Douchetub met beperkte hoogte, voorzien van een thermostatische mengkraan met douchekop op glijstang
- ✓ Hangtoilet met inbouwreservoir, spaarknop, wit verglaasd porselein met witte zitting en deksel, frontale witte bedieningsplaat met 2 toetsen
- ✓ Handenwasser in witte keramiek en koudwaterkraan

De voorziene particuliere handelswaarde zonder plaatsing van de sanitaire toestellen is:

- **3.000 € excl. BTW**, voor de één-slaapkamerappartementen
- **4.000 € excl. BTW**, voor de twee-slaapkamerappartementen
- **6.000 € excl. BTW**, voor appartement C1.3.1

2.3. Vloer- en muurbekleding

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

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de betonnen vloer tussen 2 wooneenheden wordt er een thermische uitvullingslaag, een akoestische vloercontactisolatie, indien van toepassing vloerverwarming en tot slot een cement-chape voorzien. Daarna wordt de vloer afwerking gekleefd op de cementchape (met uitzondering van laminaat, dat zwevend wordt geplaatst). Bijpassende plinten worden voorzien.

Onder de deuren waar de vloerbedekking langs beide zijden verschillend is (bijvoorbeeld: tegels/laminaat), wordt standaard een aluminiumkleurig overgangsprofiel voorzien.

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

Laminaat

Voorzien in de nachthal, de slaapkamer(s), de dressing(s), de bureau
Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **25 €/m²**
Plinten in MDF, te schilderen: **6 €/lm**
Deze vloerbekleding is een composietplaatmateriaal met een decoratieve en slijtvaste toplaag en wordt 'zwevend' uitgevoerd.

Keramische tegelvloer

Voorzien in de inkomhal, de leefruimte, de keuken, de badkamer(s), de berging(en), de toilet(ten)
Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **35 €/m²**
Plinten: **12,5 €/lm**
De plaatsing is voorzien voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 45/45 cm en 60/60 cm ligt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, andere (= niet rechte) legpatronen, andere kleuren voegwerk dan grijs, enz. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Keramische wandtegels

Voorzien in de badkamer(s) en douchecel, op de wanden boven de douchebak tot plafondhoogte of, indien er geen douchebak aanwezig is, boven het bad tot plafondhoogte, en tot een maximumhoogte van 2m40. In het geval van schuine plafonds wordt er tot aan het begin van het plafond betegeld of tot een maximum hoogte van 2m40.

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **25 €/m²**
De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen tussen 15/15 cm en 35/35 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, andere kleuren voegwerk dan wit, sierlijsten, listellen, enz. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.
Ook de nodige stopprofielen, kitwerken en waterdichting achter de in basis voorziene wandtegels in de douche zijn voorzien.

Raamtabletten

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

2.4. Binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type tubespaan schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op het verkoopplan van het appartement.

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

Inkomdeur appartement

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

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

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

Gordijnkasten

Deze worden niet voorzien.

2.5. Pleisterwerken

De plafonds en de binnenmuren worden 'klaar voor de schilder' bezet met (spuit)pleister of afgewerkt (bij toepassing van gipsblokken en silicaatstenen) cfr. de norm TV 199 en 201 van het WTCB. Deze norm beschrijft dat de oneffenheden nog uitgevuld en geschuurd dienen te worden door de schilder van de koper.

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

2.6. Verlaagde plafonds

Er worden verlaagde plafonds in gipskarton of gelijkwaardig voorzien, 'klaar voor de schilder' afgewerkt, daar waar het omwille van esthetische redenen vereist is (bijvoorbeeld voor het wegwerken van ventilatiekanalen, enz. en dus niet in de berging). De schuine plafonds in appartement op +3 worden eveneens met gipskarton of gelijkwaardig afgewerkt.

2.7. Decoratiewerken

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

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

De Koper wordt erop attent gemaakt dat hij niet in de afgewerkte vloeren mag boren. Dit omwille van het risico op beschadigen van leidingen die in de vloer zijn verwerkt, zeker wanneer er vloerverwarming is geplaatst.

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

2.8. Elektrische installatie

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

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

Ieder appartement heeft een individuele monofase elektriciteitsmeter (230V – 40A). Het individuele elektrische verdeelbord bevindt zich in de berging van het appartement en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroom-schakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische leidingen vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen van het appartement.

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

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privaatieve delen. De Koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement. Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. (Om akoestische en technische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breed-vloerplaten of welfsels gemaakt worden.) Eventuele verlichtingsarmaturen op terrassen zijn wel in de basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de ontwerper en de Verkoper. De Koper kan deze niet wijzigen aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van de residentie.

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

Woonkamer

- ✓ 2 plafondlichtpunten met elk 1 schakelaar (bij een aparte nachthal zal voor 1 lichtpunt een wisselschakelaar voorzien worden)
- ✓ 5 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 TV-aansluitpunt op plintheogte (coax)

- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor telefoon)
- ✓ 1 kamerthermostaat

Keuken

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 4 enkele stopcontacten boven het werkblad
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de koelkast
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de oven
- ✓ 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de dampkap
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de vaatwasmachine

Inkomhal

- ✓ 1 plafondlichtpunt met maximaal 2 schakelaars
- ✓ 1 deurbel (in de gemeenschappelijke hal)
- ✓ 1 rookmelder (in inkomhal of nachthal)

Nachthal

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

Gastentoilet

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

Berging

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

Badkamer en doucheceel

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 1 wandlichtpunt badkamermeubel aangesloten op schakelaar plafondlichtpunt
- ✓ 2 enkele stopcontacten

Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)

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

Andere slaapkamer(s)

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

Bureau

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

Dressing

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

Terras

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

Autoboxen

- ✓ 1 centraal lichtpunt met bewegingsdetectie

Open autostaanplaats

- ✓ Er worden in basis geen privacye stopcontacten, lichtpunten of schakelaars voorzien op de open autostaanplaatsen.

Individuele berging (kelder)

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

2.9. Videofooninstallatie

In het brievenbusgeheel van het inkomsas van het appartementsgebouw wordt een oproeptoestel geïnstalleerd. De binnenpost van de videofoon wordt in iedere wooneenheid in de woonkamer geïnstalleerd. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkomsas via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van elke wooneenheid wordt een bedruknop voorzien..

2.10. Teledistributie en telefoon

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elke wooneenheid.

Vanuit het technisch lokaal (meestal in de kelderverdieping) is er een verbinding naar het centraal aansluitpunt in de berging van elke wooneenheid.

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

2.11. E-PEIL

Voor alle wooneenheden zal er gebouwd worden volgens de EPB-eisen voor een bijna-energieneutraal (BEN) gebouw, E-peil maximaal 30. Aangezien een BEN wooneenheid nu reeds voldoet aan de toekomstige energienormen, heeft dit een positieve invloed op de waarde van uw wooneenheid. Tevens bespaart u onmiddellijk op de hoge energieprijzen en geniet u gedurende 5 jaar van een korting op uw onroerende voorheffing.

2.12. Zonnepanelen

Sommige appartementen zullen omwille van het te behalen E-peil voorzien worden van PV-panelen. Het aantal panelen wordt bepaald door de EPB-berekening.

2.13. Centrale Verwarming en warmwaterproductie

Individuele verwarming

De verwarming wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de woonkamer. De collector wordt zonder omkasting geplaatst in de berging van het appartement.

De appartementen van Residentie 'Hop' worden elk individueel verwarmd met een condenserende gaswandketel met gesloten verbrandingskamer. De ketel wordt tegen de wand in de berging van het appartement geplaatst. Het vermogen van de ketel wordt bepaald door het studiebureau. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de woonkamer. De collector wordt zonder omkasting geplaatst in de berging van het appartement.

De warmteafgifte gebeurt door middel van vloerverwarming. Er wordt geen vloerverwarming voorzien in bergingen en nacht- of inkomhal, tenzij dit noodzakelijk blijkt uit de berekeningen van de installateur.

In elke badkamer wordt er bijkomend een sierradiator voorzien.

Uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur.

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

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

Sanitair Warm Water

Sanitair warm water wordt geproduceerd door de condenserende gaswandketel.

De warmwaterproductie is gebaseerd op een maximaal debiet van 12 liter per minuut aan 40°C.

De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Daarom zal de installateur eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn. Eventuele bijkomende kosten ten gevolge van die keuzes zullen aan de Koper worden voorgelegd en doorgerekend.

2.14. Ventilatie

Ventilatiesysteem D

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke woonruimte op. Voor deze residentie wordt gebruikgemaakt van een systeem met mechanische toevoer en mechanische afzuiging met een individuele ventilatie-unit per appartement (systeem D). Deze unit wordt in de berging geplaatst.

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

Aandachtspunten rond ventilatie

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

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

2.15. Ondergrondse autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen bevinden zich in een afsluitbare ondergrondse parking onder Residentie Gerst en Residentie Mout. De inrit naar de ondergrondse verdieping is voorzien aan de Beverlaak.

De gemeenschappelijke toegangspoort is een geautomatiseerde poort met afstandsbediening en sleutelcontact. Eén handzender (of sleutel) per autostaanplaats wordt voorzien. Bijkomende handzenders kunnen via de syndicus aangekocht worden. Een slagboom scheidt de privatieve autostaanplaatsen van de autostaanplaatsen die bestemd zijn voor de commerciële ruimte. Deze slagboom zal ook bediend kunnen worden met deze afstandsbediening.

De plafonds zijn uitgevoerd in beton en muren in meegaand gevoegd metselwerk of beton. De muren en plafonds van de ondergrondse verdiepingen worden niet geschilderd. De vloer wordt afgewerkt als industriële bevloering

'gepolierde betonvloer'. De belijning en nummering van de autostaanplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf.

Voor de mindervalide autostaanplaatsen wordt de uitvoering die opgelegd wordt in het kader van de toegankelijkheidsnormen gerespecteerd. De verlichting zal verdeeld worden over alle autostaanplaatsen en rijwegen zodat er een globale verlichting in de parking aanwezig is. Deze verlichting wordt aangesloten op een aparte meter voor de gemeenschappelijke delen en werkt via een bewegingsdetectiesysteem.

2.16. Bovengrondse autostaanplaatsen

De aanleg maakt deel uit van de omgevingsaanleg en gebeurt conform de aanduidingen op de plannen van de omgevingsvergunning, opgemaakt door de ontwerper. De 2 bovengrondse autostaanplaatsen worden voorbehouden voor deelwagens.

2.17. Autoboxen

De afwerking van de autoboxen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimten in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur). Alle autoboxen zijn voorzien van een manuele kantelport en worden genummerd..

2.18. Individuele bergingen

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

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

Waar (brandtechnisch) mogelijk worden de tussenwanden niet over de volledige verdiepingshoogte uitgevoerd zodat een betere ventilatie van de bergingen bekomen wordt.

2.19. Privé-tuinen

De gelijkvloerse wooneenheid C.1.0.1. heeft een tuin aan de achterzijde van het gebouw. De tuin zal ingezaaid afgeleverd worden. De tuin is voorzien van een draadafsluiting, met een poortje dat uit geeft op het gemeenschappelijk pad achter de tuin. Klimop zal aangeplant worden tegen de draadafsluiting. Het terras wordt afgewerkt met betondallen.

3. Afwerking en technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen

3.1. Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal

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

De inkomdeur kan zonder sleutel geopend worden.

De sasdeur wordt voorzien van een elektrisch slot, zodat via de videofoon in het appartement de deur geopend kan worden voor bezoekers. Deze deur kan met de sleutel van het appartement geopend worden.

In de inkomhal van de residentie wordt een brievenbusgeheel met ingebouwde videofooninstallatie en huisnummering voorzien.

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

De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

3.2. Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen

De trappen worden beschouwd als evacuatietrappen en worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend, geprefabriceerd beton met ingewerkte trapneuzen en met leuning in gelakt staal of aluminium.

De plafonds van de traphallen naar de ondergrondse parking, zijn uitgevoerd in beton, de muren in meegaand gevoegd metselwerk of beton. Deze muren en plafonds worden niet geschilderd. De vloer wordt afgewerkt als industriële bevloering 'gepolierde betonvloer'.

De wanden en plafonds van de bovengrondse trapzalen worden afgewerkt met dunpleister dat geschilderd zal worden.

In de liftbordessen worden de wanden en plafonds gepleisterd en geschilderd. Op de vloer worden keramische tegels met bijpassende plinten of gepolierde beton voorzien, afhankelijk van de keuze van de ontwerper.

De lichtpunten in de traphal en op het liftbord worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften. De brandvertragende deuren die uitgeven op de traphal zijn voorzien van deurdrangers.

3.3. Fietsenstallingen

De fietsstelling naast de helling naar de ondergrondse parking en deels onder residentie Gerst voorziet plaats voor stallen van de fiets. Verder is er ook nog een fietsenstalling voorzien aan de trolley berging aan residentie Hop.

De fietsstallingen worden uitgerust met gegalvaniseerde stalen rekken, bevestigd op de grond of door middel van een alternatief met fietshaken.

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

3.4. Binnenschrijnwerk

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

Het binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen wordt geschilderd.

3.5. Liften

Alle appartementen zijn bereikbaar met een lift. Elke lift in het project is voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordend aan alle voorschriften betreffende veiligheid en gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. Het nuttige draagvermogen bedraagt 630 kg. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden.

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

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

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

3.6. Brandveiligheid

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

De ondergrondse parking is voorzien van een rookwarmte-afvoersysteem (RWA). Een ventilator creëert na detectie van rook een luchtstroom in de ondergrondse parking opdat de rook gestuurd wordt naar de voorziene afvoerschacht. Op deze manier kan de brandweer de brandhaard op een veiligere manier benaderen.

De uitvoering is volgens de geldende en opgelegde voorschriften op het ogenblik van de

toekenning van de (omgevings-)vergunning door de bevoegde overheid.

3.7. Elektrische installatie

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

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

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

Alle afdekplaten van inbouw materiaal zijn uitgevoerd in kunststof, type Niko Original of gelijkwaardig. De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op

een aparte meter die zich ook in het meterlokaal op de gelijkvloerse verdieping bevindt.

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

3.8. Sanitair

De hoofdwaterleiding wordt door de maatschappij in een meterkast op de gelijkvloerse verdieping binnengebracht. Naast de afzonderlijke meters per appartement is er ook een watermeter voor de gemeenschappelijke delen voorzien, waarop gemeenschappelijke dienstkraantjes, haspels, eventueel hydranten, enz. op worden aangesloten.

Alle meters worden geplaatst volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening.

Ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin op de site wordt een buitenkraan voorzien op het binnenplein, dat gevoed wordt met regenwater.

Ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke delen wordt voor de onderhoudsfirma van de vereniging van mede-eigenaars een onderhoudslokaal ingericht (gelegen onder gebouw Mout...) met een uitgietsbak.

4. Algemene beschrijving van de werken

4.1. Algemeen

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

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

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

4.2. Het afsluiten van de bouwplaats

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

4.3. Afbraakwerken

Indien bestaande gebouwen moeten worden gesloopt, gebeurt dit volgens de geldende milieutechnische regelgevingen en is dit inbegrepen in de verkoopprijs.

4.4. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en roleringen. De uitgravingen zijn voldoende diep

om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringswerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

4.5. Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

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

De wanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in waterdicht beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te creëren. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. De werken in gewapend beton zullen voldoen aan de voorschriften uit de geldende normen. Ook balken, lintelen en kolommen zijn in beton uitgevoerd volgens de studie van het studiebureau stabiliteit.

4.6. Dragende structurelementen

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

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de verkoop- en architectuurplannen.

In geval van renovatie wordt de dragende structuur behouden en eventueel verstevigd.

In geval van nieuwbouw wordt de dragende structuur van de gebouwen gevormd door kolommen en balken, vloerelementen, dragende binnen- en buitenmuren en trap- en liftkernen. De dragende muren worden uitgevoerd in beton of in verlijmd blok van kalkzandsteen of in metselwerk. Waar nodig worden betonnen of stalen kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd. Het is de kopers verboden enige wijziging aan deze structurelementen aan te brengen.

4.7. Vochtisolatie

Waar nodig plaatst de aannemer een vochtdichting volgens de regels der kunst. In alle muren op het gelijkvloerse niveau wordt een vochtwerende laag aangebracht. De vochtisolatie is over de volledige breedte van de muur voorzien.

4.8. Rioleringen

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

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

4.9. Metselwerk

Keldermetselwerk

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

Dragend metselwerk

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

Gemene scheidingsmuren

De muren tussen twee wooneenheden en de muren tussen een appartement en een gemeenschappelijke ruimte worden dubbelwandig uitgevoerd (met akoestische isolatie en een lichte voorzetwand in gipsblokken).

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen.

De mogelijkheid bestaat dat lichte wanden worden uitgevoerd als systeemwand met gipskartonplaten, vooral wanneer het gewicht van de wand op de vloerplaat te groot wordt in functie van de overspanning van de vloer.

4.10. Gevelafwerking

De gevelafwerking bestaat uit:

- ✓ rode gevelstenen met mogelijke kleurnuances;
- ✓ grijs gekleurd gevelpleisterwerk op isolatie;
- ✓ gevelelementen in zichtbaar blijvend, geprefabriceerd beton;

De gevelstenen zijn goed gebakken, vorstbestendig en niet verglaasd. Ze zullen bovendien een goede adhesie hebben met de mortel, naar keuze van de ontwerper.

Andere gevelmaterialen worden steeds op een stabiele onderstructuur bevestigd volgens de regels der kunst.

4.11. Buitenschrijnwerk en buitenzonnewering

De ramen worden uitgevoerd in aluminium buitenschrijnwerk of gelijkwaardig. De kleur wordt door de ontwerper en de Verkoper bepaald.

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

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

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

4.12. Dakbedekking

De hellende daken worden afgewerkt met een dakpan kleur en soort te bepalen door de architect. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume behoren worden geïsoleerd. De isolatiewaarden van het hellend dak is conform de EPB voorschriften.

Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

4.13. Regenwaterafvoeren

Voor de terrassen worden de afvoerleidingen zo veel mogelijk onzichtbaar geïntegreerd in de verticale leidingenkokers of in de spouw van de gevel.

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

4.14. Technische schachten

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, toe- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren. De technische schachten zijn schematisch aangeduid op de plannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De dimensies van deze schachten zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door het studie bureau technieken. Het om bouwtechnische redenen vergroten,

verkleinen, schrappen of verplaatsen van bestaande schachten of het toevoegen van bijkomende schachten kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs.

4.15. Terrassen

Prefabterrassen en -balkons worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton.

Bij dakterrassen, of terrassen boven een binnenruimte is er een afwerking in stijlvolle betontegels voorzien. Deze afwerking wordt ook voorzien voor de terrassen op volle grond. De keuze van de terrasafwerking is uniform voor heel het gebouw en wordt bepaald door de ontwerper. Een afwijkende keuze door de Koper is hier niet mogelijk.

Waar nodig zijn de terrassen voorzien van een metalen borstwering met verticale spijlen volgens de uitwerking van de ontwerper en cfr. de aanduidingen op de plannen.

Om constructieve en bouwkundige redenen is het mogelijk dat er aan de terrassen een op- of afstap aan de binnenzijde noodzakelijk is. Dit zal altijd duidelijk aangegeven staan op de verkoopplannen.

Een doeltreffende afwatering van de terrassen is voorzien.

4.16. Thermische isolatie

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

Alle onderdelen van het zogenaamde "beschermd volume" (buitengevels, vloeren en

daken) worden geïsoleerd, isolerende waarde en dikte voldoen aan de EPB-berekeningen.

4.17. Akoestische isolatie

Om te voldoen aan de akoestische eisen van "normaal akoestisch comfort", in overeenstemming met de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op gebied van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie. Tussen de verschillende lokalen binnen eenzelfde appartement worden geen akoestische eisen gesteld, wel tussen de appartementen onderling en tussen een appartement en de gemeenschappelijke ruimten.

De Verkoper heeft voor dit project een ingenieur akoestiek aangesteld.

4.18. Omgevingsaanleg

De buitenaanleg zal gebeuren volgens het ontwerp dat opgemaakt is door het ontwerp bureau Archipelago. Er zal voldoende aandacht worden besteed aan een onderhoudsluwe aanleg en beplanting. De voorziene paden laten toe dat het binnengebied doorwaadbaar is met de fiets of al wandelend.

Het binnengebied wordt grotendeels opgebouwd op het dak van de ondergrondse bouwlaag. Op de wortelbestendige dakdichting komt de volledige opbouw van het groendak, inclusief de drainage- en filterlagen. Ter hoogte van de verharding is er gerekend op zware lasten omdat de brandweer, hulpdiensten en eventuele verhuishagens het binnengebied moeten kunnen bereiken

5. Algemene voorwaarden

5.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De residentie wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Toegang tot de werf

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

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

5.3. Verzekering & risico, overdracht

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

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

5.4. Tienjarige aansprakelijkheid

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

5.5. Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering 'bezemschoon' schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

5.6. Opleveringen - uitvoeringstermijnen

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. De definitieve sleutels zullen tijdens deze oplevering en na integrale betaling van alle rekeningen overhandigd worden.

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

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

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

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

De uitvoeringstermijn van de bouwwerken is uitgedrukt in "werkbare werkdagen" zoals gebruikelijk in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden ("erkende weer- verletdagen"). Elke gebeurtenis die vanuit

menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de Verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, Lock down, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstroming, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben).

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

Indien de Koper de uitvoering van de bouw- werken verhinderd, heeft de Verkoper in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De Verkoper heeft eveneens recht op een bijkomende schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat.

5.7. Plannen

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

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

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

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

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muren.
- ✓ Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m

- ✓ De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- ✓ De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

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

5.8. Erelonen van de ontwerper en studiebureaus

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

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

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

5.9. Zettingen

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

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

De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen kunnen door de Verkoper tot ongeveer zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden uitgesteld om barsten maar ook beschadigingen tijdens de verhuis van de eerste kopers zo veel mogelijk te beperken. Het achterblijven van deze

schilderwerken kan geen invloed hebben op de ingebruikname van het gebouw en kan dus ook de voorlopige oplevering van privative of gemeenschappelijke delen niet verdagen of verhinderen.

5.10. Commerciële beelden, 3D-renderingen

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

5.11. Nutsvoorzieningen

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

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

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

Deze kosten worden afzonderlijk gefactureerd aan de Koper, vermeerderd met een administratiekost van 75 € excl. BTW per appartement. Bij het ondertekenen van de akte wordt een voorschot aangerekend. Het saldo moet voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement van de Koper.

Bij de voorlopige oplevering worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen van het appartement overgedragen aan de Koper.

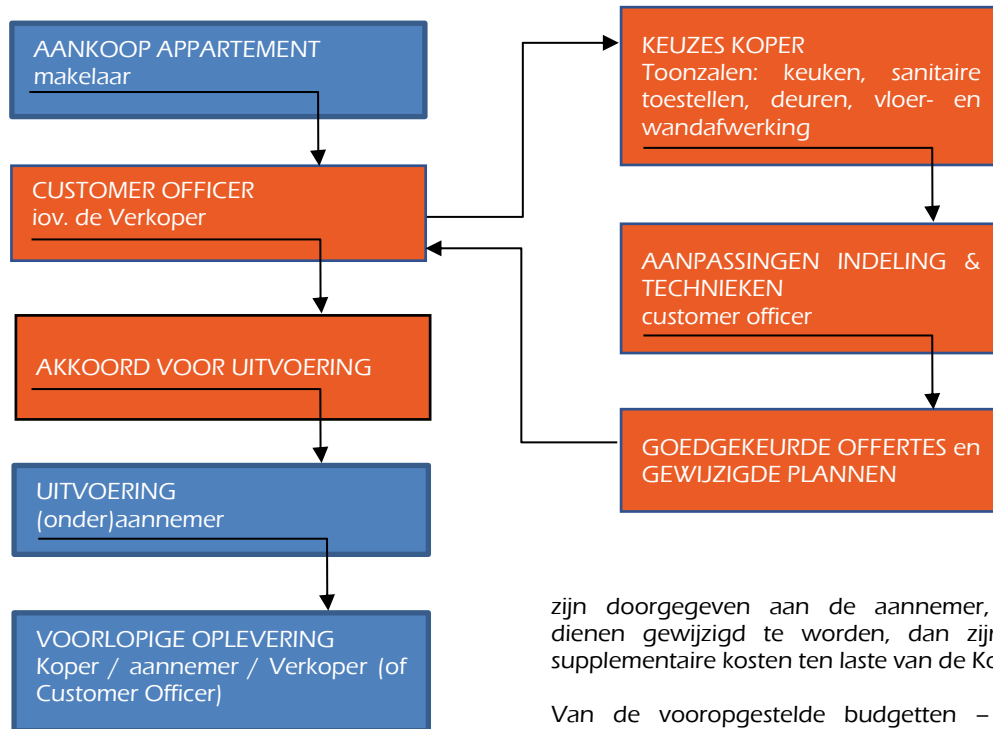
De kosten voor het gemeenschappelijke energieverbruik worden verrekend door de syndicus.

5.12. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de Koper voor de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, teledistributie, riolering, telefoon, ...).

- De kosten van meerwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de Koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingschrijven aan de Koper gefactureerd.
- Alle werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving.

6. Klantenbegeleiding – Customer Experience



6.1. De taken van de Koper en de Customer Officer

De Verkoper heeft een “Customer Officer” als klantenbegeleider aangesteld om de Koper te begeleiden tijdens het bouwproces. Hij/zij zal als contactpersoon zorgen voor een perfect naar wens afgewerkt appartement. Om de Koper niet te overladen met informatie zal de Customer Officer in verschillende fases de nodige informatie bezorgen.

Elke door de Koper gewenste wijziging moet aan de Customer Officer worden gemeld uiterlijk op de data die bij de start van de klantenbegeleiding zullen worden vastgelegd (deadlines), dit om vertragingen in de uitvoering te vermijden.

Indien de Koper keuzes buiten het standaardgamma maakt, zal hij/zij een offerte aangeboden worden.

Belangrijk

Wijzigingen zijn pas van kracht indien de Customer Officer vóór de gestelde datum in het bezit is van het door de Koper goedgekeurde plan én de ondertekende offerte.

Wanneer de Customer Officer tijdig (volgens opgegeven planning) in het bezit is van alle gevraagde documenten, zal deze alle nodige plannen en offertes ter uitvoering bezorgen aan de aannemer.

Eventuele latere wijzigingen zullen door de Customer Officer op hun haalbaarheid onderzocht en vervolgens begroot worden.

Indien door laattijdige reactie van de Koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen

zijn doorgegeven aan de aannemer, welke dienen gewijzigd te worden, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de Koper.

Van de vooropgestelde budgetten – zowel materiaal als plaatsing – kan niet in min worden afgeweken.

Documenten

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

Vergaderingen

Er worden 2 vergaderingen voorzien met de Customer Officer.

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

Vanaf de derde vergadering kan een vergoeding worden aangerekend.

Bezoekdag en werfbezoek

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

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

6.2. Welke wijzigingen zijn mogelijk?

Algemeen

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

De Koper heeft steeds de mogelijkheid om van deze basis af te wijken en een gepersonaliseerde offerte in de toonzalen te laten maken. Alle meerwerken ten gevolge van deze gepersonaliseerde keuzes (inclusief eventuele extra plaatsingskosten) zullen deel uitmaken van een offerte, die door de toonzalen ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Koper. Indien toestellen verplaatst of extra worden gevraagd – hetgeen slechts beperkt zal worden toegestaan – wordt er naast de offerte van de toonzalen bijkomend nog een offerte gemaakt voor de wijzigingen aan de technische installaties (zoals extra stopcontacten, aan- en/of afvoerleidingen, verlaagde plafonds, enz.).

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

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

De uitrusting in en de positie van de technische schachten voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie, enz. kunnen niet gewijzigd worden op vraag van individuele kopers aangezien deze schachten voor meerdere appartementen dienstdoen en dus vastliggen voor het gehele gebouw.

De volgende wijzigingen kunnen (al dan niet mits meerprijs) besproken worden met de customer officer:

Indeling

Niettegenstaande de appartementen met de meeste zorg, met het oog op een maximale benutting en een optimale functionaliteit werden ontworpen, is het toch mogelijk een aantal aanpassingen door te voeren aan de indeling ervan. Dit kan alleen in overleg en met het

akkoord van de Customer Officer en wordt beperkt tot:

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

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

Keuken

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

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

Sanitaire installatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ het (beperkt) verplaatsen van toestellen in de badkamer (mogelijkheden te bekijken ivf. de leidingen)
- ✓ het aanpassen van sanitaire toestellen (kan een verzwaring van de sanitaire installatie tot gevolg hebben)
- ✓ het toevoegen van extra sanitaire toestellen (vb. kolomkastjes, uitgietsbak in berging, enz.)

Elektrische installatie

Volgende extra's zijn mogelijk:

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

Een voeding voor een elektrische wagen wordt niet /// enkel in de parking op niveau -1 toegelaten door de brandweer.

Verwarmingsinstallatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ een handdoekradiator in de badkamer(s)
- ✓ het verplaatsen van de voorgestelde radiator (enkel na goedkeuring door de installateur)

Vloer- en wandafwerking

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

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

Binnendeuren

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

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

Bijkomende wensen van de kopers

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

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

Droogtijd

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

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

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

6.4. Procedure en documentenflow

Wijziging 1

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

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

Wijziging 2

Wanneer de Koper niet akkoord gaat met wijziging 1, heeft hij/zij recht op één aanpassing.

De Koper dient dan binnen 7 dagen na ontvangst van de plannen en de offerte van wijziging 1, nieuwe instructies mee te delen.

Indien de Koper daarna nog steeds niet akkoord gaat met het tweede voorstel, zal er voor ieder nieuwe wijziging 250 € excl. BTW aan administratiekosten aangerekend worden, dit ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen, enz. Alle wijzigingen dienen schriftelijk door de Koper te worden bevestigd, alvorens de Customer Officer de aannemer de opdracht geeft voor uitvoering.

Keuze in de toonzalen

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

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

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

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

6.5. Voorlopige oplevering

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

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

De sleutels van het appartement worden aan de Koper overhandigd indien aan alle volgende voorwaarden zijn voldaan:

- ✓ Volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag, goedgekeurde meerwerken, aansluitingskosten nutsvoorzieningen

- ✓ Vrijgave van de waarborg (indien geen voltooiingwaarborg)
- ✓ Overname van energiemeters
- ✓ Ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering

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

Opgemaakt te _____ op _____

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

De Verkoper

De Koper

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