Bijlage 1 aan Verkoopovereenkomst:

Commercieel lastenboek

POIR

Authentiek wonen tussen de bloesems

Concorde: 2 appartementen + Commerciële ruimte
Bergamot: 10 appartementen
Moretti: 10 appartementen
Brederode: 7 appartementen
Wildeman: 5 ééngezinswoningen
Rémy: 10 Appartementen
William: 12 appartementen



Residentieel project omvattende in nieuwbouw 51 appartementen, 5 woningen en 1 commerciële ruimte.

Dit alles boven een ondergrondse parking, met individuele kelders en binnen een groene parkomgeving.

Krommestraat 16 – 32,
Kroonstraat 75 - 81
1750 Lennik

Een ontwikkeling van GJN Vastgoed

Wij realiseren jouw Immotions

INHOUDSOPGAVE

	Pg
1. Inleiding	4
2. Beschrijving der werken	5
Algemeen	5
Het afsluiten van de bouwplaats	5
Afbraakwerken	5
Diverse aansluitingen	5
Grondwerken	5
Funderingen, ondergrondse constructies en kelders	6
Dragende structuurelementen	6
Dragende vloerelementen	6
Rioleringen	6
Metselwerk	7
Gevelafwerking	7
Buitenschrijnwerk	7
Slotenplan	7
Dakbedekking	8
Regenwaterafvoeren	8
Technische kokers en kanalen	8
Terrassen	8
Thermische isolatie	9
Akoestische isolatie	9
3. Afwerking van de gemene delen	10
Algemeen	10
Toegang tot de site	10
Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hal op gelijkvl. en bovengrondse verd.	10
Autostaanplaatsen; toegang en afwerking ondergrondse verdieping	10
Kelders	11
Fietsenstallingen	11
Binnenschrijnwerk	11
Omgevingswerken – groenaanleg op maaiveld	11
4. Technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen	13
Personenliften	13
Brandvoorziening	13
Elektrische inrichtingen	13
Water	13

5. Afwerking van de privatieve delen 14
Algemeen 14
Pleisterwerken 14
Vloer- en muurbekleding 15
Deuren en binnenschrijnwerk 16
Decoratiewerken 16
6. Technische uitrusting van de privatieve delen 17
Sanitaire uitrusting 17
Keuken 18
Elektrische installatie 18
Videofooninstallatie 20
Teledistributie en telefoon 20
Centrale verwarming en warmwaterproductie 20
Ventilatie 21
Zonnepanelen – BEN (Bijna Energie Neutraal) niveau 21
Dampkap 22
Droogkast 22
7. Algemene voorwaarden 23
Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen 23
Toegang tot de werf 23
Verzekering & risico, overdracht 24
Tienjarige aansprakelijkheid 24
Opleveringen – uitvoeringstermijnen 24
Diverse bepalingen 25
8. Overeenkomst dienst klantenbegeleiding 27
De taken van de koper en de klantenbegeleider 27
Welke wijzigingen in het appartement zijn mogelijk 28
Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase 30
Procedure en documentenflow 30
Wijzigingen showrooms 31
Voorlopige oplevering 31

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

SITUERING

Het project is gelegen tussen de Kroonstraat (links van de supermarkt Okay) en de Krommestraat (rechts van huisnummer 1) te 1750 Lennik.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in woongebied.

Het residentieel project omvat 51 appartementen, 5 woningen en 1 ruimte voor vrije beroepen met ondergrondse parkeergarage, verdeeld over 7 bovengrondse bouwblokken.

- Bouwblok A - Concorde(Kroonstraat 81): 2 appartementen + ruimte voor vrije beroepen
- Bouwblok B – Bergamot (Kroonstraat 79): 10 appartementen
- Bouwblok C - Moretti (Krommestraat 30-32): 10 appartementen
- Bouwblok D - Brederode (Krommestraat 26-28): 7 appartementen
- Bouwblok E – Wildeman (Krommestraat 16-18-20-22-24): 5 eengezinswoningen
- Bouwblok F – Rémy (Kroonstraat 75): 10 appartementen
- Bouwblok G - William (Kroonstraat 77): 12 appartementen

De woonentiteiten zijn van het type 1, 2, 3 of 4 slaapkamers en beschikken over minimaal 1 terras of balkon (volgens de plannen van de architect).

De ondergrondse verdieping bevat 83 autostaanplaatsen, enkele motorparkings, minimaal 1 berging per woonentiteit, een 142 tal fietsstaanplaatsen, een aantal meterlokalen ten dienste van de nutsmaatschappijen waarin zich o.a. de elektriciteits- & watermeters bevinden en de interne regenwater-/buffervaten. De toegang tot de ondergrondse parking situeert zich aan de Kroonstraat, de uitrit bevindt zich in de Krommestraat.

ALGEMEEN

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende en geregistreerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken.

De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken, ea.), technische of esthetische overwegingen en dit in overleg met de ontwerper(s), of aanpassingen die voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde aannemer. De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is, of beter, zonder verrekening met de koper.

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan bovenstaande normeringen, normen, studies, voorschriften ea. die van kracht worden tijdens de bouwperiode en niet van toepassing waren één maand voor lancering van het project, zullen aangerekend worden aan de kopers.

HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

Algemeen

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de omgevingsvergunningen, de uitvoeringsplannen, door de koper ondertekende verkoopsplannen en onderhavig verkooplastenboek. In geval van afwijking primeren vooreerst de door de koper ondertekende verkoopsplannen en de meest recente door de ontwikkelaar goedgekeurde plannen op de oudere plannen; zelfs op deze van de goedgekeurde omgevingsvergunning. In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in omgevingsvergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe vergunningsaanvraag. De architect 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 omgevingsvergunningen in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

Het afsluiten van de bouwplaats

De ontwikkelaar zorgt, op zijn kosten voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden en/of toekomstige bewoners 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 ontwikkelaar gedurende de werken. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op het gebouw. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting van de bouwzone verwijderd.

De werf mag enkel betreden worden onder begeleiding van ontwikkelaar, makelaar, klantenbegeleider of een van zijn vertegenwoordigers.

Het is de koper dus volstrekt niet toegestaan om de werf op eigen initiatief te betreden !

Afbraakwerken

De werken omvatten alle afbraakwerken die nodig zijn tot het oprichten van de nieuwe gebouwen.

Diverse aansluitingen

Elke woonunit heeft een individuele aansluiting op het elektriciteits- en waternet evenals op de teledistributie en telefoon (zowel voor de netwerken van Telenet als van Proximus)

Alle tellers zullen centraal worden opgesteld, volgens de richtlijnen van de respectievelijke nutsmaatschappijen, in de tellerlokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de ontwikkelaar. Alle kosten voor het binnenbrengen, de definitieve indienststellings- en aansluitingskosten, keuringen van de installaties en het plaatsen van de tellers voor water en elektriciteit, evenals de verbruiks- en abonnementskosten, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper.

Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement.

Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper voor zover deze abonnementen niet onmiddellijk konden worden opgemaakt op zijn naam. De koper verleent zijn uitdrukkelijk akkoord ermee dat deze abonnementen, indien mogelijk en om praktische redenen, onmiddellijk op zijn naam worden opgemaakt. Na overname kan hij indien gewenst van leverancier veranderen.

Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. Dit volgens plannen en aanwijzingen van architect en ingenieur stabiliteit. 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.

Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt.

De aanwijzing van funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur en zijn gebaseerd op de resultaten van de bodemanalyse en de berekening van de draaglast van het gebouw. Bijgevolg bepaalt de ingenieur het juiste type, de afmetingen en de kwaliteit van het beton van de funderingen.

Er wordt op de bodem van de fundering een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, overeenkomstig het AREI (Arbeidsreglement voor Elektrische Installaties). De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35 mm² en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie.

De wanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in beton en volgens de regels van de kunst uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.

Stilstaand smelt- en/of afdruipend hemelwater ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen zullen beschouwd worden als aanvaardbare omstandigheden die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen en/of geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

Dragende structuurelementen

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structuurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieursbureau. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Belgische en/of Euronormen en codes. Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen en verkoopplannen.

De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

De draagstructuur kan uitgevoerd worden in zichtbaar beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden product is, zijn afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Krimpscheuren en scheurvorming zijn alhier niet uit te sluiten ten gevolge van het drogingsproces van beton. Deze worden als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen. Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar, de ingenieurs stabiliteit en de eventuele raadgever akoestiek, enige wijziging aan deze structuurelementen aan te brengen.

Dragende vloerelementen

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieurs stabiliteit. De dikte is bepaald in functie van de overspanningen en de belastingen (mobiele overlasten en de scheidingswanden die op de plannen zijn aangegeven).

Rioleringen

De riolering wordt conform de gangbare normen en de plannen van de architect en de bepalingen, opgelegd door de overheid uitgevoerd.

Het rioleringsnetwerk wordt uitgevoerd in kunststof (Benor-kwaliteit) en is uitgerust met de nodige hulpstukken, reukafsluiters en toezichtputten.

Aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke aannemer (bijv. algemeen, technieken).

Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen, kan geen aanleiding geven tot discussies. Dit geldt ook voor de RWA-installatie (RWA staat voor Rook- en WarmteAfvoer) en/of sprinklerinstallatie, in voorkomend geval.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (bijv. pompen, pompputten,…) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de kopers zijn. De riolering zal worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Metselwerk

Keldermetselwerk

Binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in metselwerk in betonblokken, type "Industrieel zichtmetselwerk" afmetingen volgens de plannen, vol of hol naargelang de studie. Het zichtbaar 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 snelbouwstenen van gebakken aarde (referentiemerk PLS), betonblokken, of betonwanden. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit, waar nodig worden akoestische strips voorzien**.**

Gemene scheidingsmuren

De muren tussen twee wooneenheden en de muren tussen appartement en gemeenschappelijke ruimte worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor normaal akoestisch comfort (klasse C). Dit betekent dat deze muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, ofwel uitgevoerd worden als een massieve wand met voldoende massa, voorzien van een lichte voorzetwand.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwbaksteen, gipsblokken of lichte systeemwanden van gipskartonplaten, volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur.

Gevelafwerking

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. Voor Poir zal een gevelsteen gebruikt worden met als referentie uitzicht de Classo Brons van Wienerberger, de types/ patronen/ voegen/ verwerkingstoepassingen en -wijzen/ verbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect en de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen. Aangezien een eventueel houten/ natuursteen/ zinken/ betonnen gevelbekleding een natuurlijk product is, zijn afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Deze worden als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik en het beoogde harmonieus architecturaal geheel in het gedrang komt.

Buitenschrijnwerk

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, met thermische onderbreking en gemoffelde of geannodiseerde afwerking volgens keuze van de architect, en plaatsing conform het verkoopplan. De kleur van de raamprofielen wordt bepaald door de architect en de ontwikkelaar binnen de bepalingen van de omgevingsvergunning, en met een "brons" look.

De raamkaders worden ingevuld met thermische beglazing (U=1.0 W/m²K) en beantwoorden aan de nieuwe glasnorm NBN S 23-002 betreffende bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen. De ramen tot op vloerniveau worden uitgevoerd met gelaagd veiligheidsglas en waar nodig worden opengaande ramen uitgerust met een borstwering in gelaagd veiligheidsglas of met een metalen borstwering.

De inkomdeuren van de ééngezinswoning worden uitgevoerd in mat glas, en zonder deurpomp.

De raamdorpels aan de buitenzijde worden – in functie van de situering in het gevelvlak – uitgevoerd in natuursteen of in aluminium. De raamtabletten aan de binnenzijde worden bepleisterd.

Slotenplan

Een algemeen slotenplan wordt opgemaakt.

Hierbij heeft elke eigenaar, door middel van slechts één sleutel toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de private delen van andere eigenaars, de fietslockers en de deuren van de

gemeenschappelijke delen die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatieweg vanuit de kelder.

De sloten en sleutels worden geleverd met een veiligheidscertificaat. Er worden per appartement drie sleutels voorzien in de verkoopsprijs, alsook ontvangt de syndicus de kaart om sleutels bij te maken.

Dakbedekking

De platte daken zijn voorzien van een dakisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. De waterdichting wordt verzekerd door een ATG geattesteerd dakdichtingssysteem, en de dakranden worden voorzien in metalen dakrandprofielen, uitgevoerd in aluminium (RAL-kleur nog te bepalen in functie van de dakbedekking en/of de buitenschrijnwerken).

Inpandige terrassen worden eveneens van een waterdichting voorzien. De aannemer zal een tienjarige waarborg op waterdichting afleveren.

Zoals weergegeven op de vergunningsplannen zullen een aantal platte daken worden afgewerkt met een extensief groendak begroeid met sedums (vetplanten en kruiden).

De ballastlaag en/of de extensieve groendaken op deze daken worden geplaatst conform de omgevingsvergunning, afhankelijk van eventuele zonnepanelen en/of overige technieken en onder eindverantwoordelijkheid en definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke aannemer.

De dakconstructie van de entiteiten met een hellend dak, beschikken over een draagstructuur uit houten lamellen in Oregon of Douglas naar keuze van GJN bv, gedimensioneerd volgens de studie van de stabiliteitsingenieur. De spanten worden voorzien van een dampscherm en geïsoleerd met een isolatiemateriaal waarvan de dikte bepaald wordt door de berekeningen van de EPB-verslaggever. De hellende daken worden afgewerkt met een onderdak, tengellatten en met een dakpan, referentie type Koramic Nueva antraciet mat van Wienerberger, conform de Omgevingsvergunning.

Regenwaterafvoeren

Alle afvoerleidingen worden ofwel niet zichtbaar geïntegreerd in de verticale leidingenkokers ofwel aan de buitenzijde van de gevels geplaatst.

De zichtbare afvoeren worden in aluminium of gepatineerd zink uitgevoerd.

Waar nodig worden noodspuwers voorzien als secundaire afvoer.

Technische kokers en kanalen

De nodige technische kokers en kanalen zijn voorzien tot in de appartementen. De afmetingen van deze kokers en kanalen zijn indicatief en kunnen tijdens het verdere ontwerpproces wijzigen.

Terrassen

Om constructieve en bouwkundige redenen is het mogelijk dat er aan de terrassen een opstap noodzakelijk is.

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar volgens de geldende normen. Elk terras is dienstig voor een privatief element van het gebouw.

Op sommige terrassen kan een afgesloten stockage kast besteld worden, in supplement, zoniet is er een terrasscheiding voorzien.

De terrassen in zichtbaar beton en/of geprefabriceerde onderdelen uit beton worden thermisch onderbroken verbonden met de structuur waar van toepassing. Aan de boven- en onderkant blijft het geprefabriceerde betonelement in zicht; waarvan de onderzijde gerold en de bovenzijde glad bekist wordt uitgevoerd.

Gezien dit een cementgebonden product is, zijn afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Eventuele hijsgaten worden proper weggewerkt doch mogelijke afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid zijn eveneens aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Krimpscheuren en scheurvorming zijn alhier niet uit te sluiten ten gevolge van het drogingsproces van beton. Deze worden als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

Op de verdiepingen zijn de terrassen afgewerkt in tegels van duurzame materialen volgens type bepaald door de architect en de ontwikkelaar. Waar nodig worden deze tegels geplaatst op tegeldrager. Op de gelijkvloers zijn de terrassen voorzien in klinkers met een “baksteen look”.

Terrasborstweringen -scheidingen: Zoals voorzien in de architectuurplannen.

Thermische isolatie

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning, zullen de gebouwen voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen. Alle onderdelen van het zogenaamde "beschermd volume" (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens de EPB berekeningen.

Akoestische isolatie

Om te voldoen aan de akoestische eisen van "normaal akoestisch comfort", klasse C in overeenstemming met de vigerende Belgische norm, 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 de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het normaal akoestisch comfort (klasse C) uit de vigerende regelgeving:

1) Voor de eenheden waarbij de inkomdeur ervan direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie gezien deze bepaald wordt door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de al dan niet aanwezige (optionele) tweede sasdeur.
2) Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.
3) Indien in voorkomend geval zou blijken dat de ventilatie-eis betreffende eventuele toevoerroosters niet verzoenbaar zou blijken met de akoestische eis van een demping van deze toevoerroosters zal er naar worden gestreefd, in het belang van de koper, een akoestische demping te bekomen, rekening houdend met het minimaal opgelegde verluchtingsdebiet. De bekomen demping kan aldus mogelijk afwijken van dewelke wordt voorgeschreven door de norm (normaal akoestisch comfort, klasse C).

HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

Algemeen

De bovengrondse gemeenschappelijke delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de leidinggevende architect.

Er wordt een 'normale afwerkingsgraad' nagestreefd. Dienaangaande toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad, vlakheid, loodrechte stand, hoekafwijkingen, afmetingen, oppervlaktes en afwijkingen ten opzichte van het voorgeschreven niveau zijn in overeenstemming met de vigerende normen.

De gemene delen worden vóór de privatieve delen borstelschoon, met verwijderen van alle puin en bouwafval, opgeleverd. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf.

Toegang tot de site

Elk van de appartementsgebouwen heeft één of twee eigen inkomhal(len) van waaruit zowel de bovengrondse appartementen als de ondergrondse verdieping met autostaanplaatsen en kelders bereikbaar zijn per trap.

De appartementsgebouwen Bergamot, Moretti, Brederode, Remy en William beschikken in elke inkomhal tevens over een liftinstallatie waarmee de ondergrondse als bovengrondse appartementen bereikbaar zijn.

De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

De inkomhallen zijn te voet makkelijk bereikbaar via de aangelegde paden conform de vergunning.

De ondergrondse parking is met de wagen of met de fiets bereikbaar via de inrit zoals voorzien in de vergunning waarna je met de één van de personenliften of trappen ofwel naar het gelijkvloers, ofwel onmiddellijk naar het vereiste niveau van de respectievelijke woonblok gaat.

De privatieve kelders in de ondergrondse verdieping zijn rechtstreeks bereikbaar met de personenlift of trap vanuit ieder appartementsgebouw.

Eén videofooninstallatie zal geïnstalleerd worden per inkomhal van elk appartementsgebouw op een nog nader te bepalen plaats.

Woningen E0.3, E0.4 en E0.5 in Wildeman zijn via een privatieve traphal rechtstreeks vanuit de ondergrondse parking toegankelijk.

De brievenbussen zullen, in overleg met De Post, op nog nader te bepalen plaatsen worden voorzien.

Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hal op gelijkvloers en bovengrondse verdiepingen

In het project zijn de evacuatietrappen met trapleuningen in gelakt staal voorzien zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties.

Het trapbordes, de op- en tegentreden zijn uitgevoerd in zichtbaar beton met ingewerkte trapneus. Eventuele hijsgaten worden proper weggewerkt doch mogelijke afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid zijn eveneens aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Aan de boven- en onderkant blijft het geprefabriceerde betonelement in zicht, wordt niet geschilderd en waarvan de onderzijde gerold en de bovenzijde glad bekist wordt uitgevoerd.

De lichtpunten in de traphal en op het liftbordes worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

De vloeren van de inkomhallen in binnenomgeving op de gelijkvloerse en bovengrondse verdiepingen worden uitgevoerd met keramische tegels en bijpassende plinten. Een ingewerkte vloermat is voorzien in elke (bovengrondse) inkomhal, afmeting en kader worden bepaald door het legpatroon en tegelformaat van de vloer. Indien de inkomhal langs 2 zijden toegankelijk is, dan zal er ook langs elke toegangszijde een vloermat worden ingewerkt. De vloermat wordt geplaatst ná de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen om vervuiling en slijtage te voorkomen.

De wanden en plafonds van deze inkomhallen en trappenhallen in binnenomgeving worden bepleisterd en geverfd, behalve deze van de ééngezinswoningen die privatief zijn.

Autostaanplaatsen; toegang en afwerking ondergrondse verdieping

De ondergrondse autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten parkeerbak onder de bovenbouwen.

De toegang naar de ondergrondse verdieping is voorzien via een helling uitgerust met een geautomatiseerde sectionaal poort. De toegangspoort tot de ondergrondse verdieping is geautomatiseerd, uitgevoerd volgens

ontwerp van de architect en met afstandsbediening. Eén handzender per parkingplaats wordt voorzien. Bijkomende handzenders zullen via de syndicus kunnen aangekocht worden.

De garageboxen worden voorzien van een buiten draaiende, handmatige kantelpoort. Kleur volgens keuze ontwikkelaar. Automatisering en/of keuze voor een sectionaalpoort zijn mogelijk mits meerprijs. Elke garagebox heeft in de muur, of in de poort de nodige ventilatieopeningen, conform de brandvoorschriften.

De plafonds worden uitgevoerd in welfsels en/of predallen en de muren in beton of in achter de hand gevoegd metselwerk. De muren en plafonds van de ondergrondse verdieping, inclusief de traphallen en liftbordessen van deze ondergrondse verdieping, worden niet bepleisterd of geverfd. De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf. De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevloering 'gepolierde betonvloer'.

De nodige verlichting voor de parking wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. De verlichting wordt aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem.

De ondergrondse verdieping wordt voorzien van de nodige passende verluchting en een RWA-installatie, conform de vigerende regelgeving. In de parkeergarage en/of de kelders wordt er gewerkt met zo nodig een kanalennet in opbouw en roosters.

Kelders

De individuele kelders worden zo geconcipieerd dat deze afzonderlijk afsluitbaar zijn en het veilig opbergen van materiaal mogelijk maakt. Waar mogelijk (om brand-technische redenen) worden de tussenwanden niet over de volledige verdiepingshoogte uitgevoerd zodat een betere ventilatie van de bergingen bekomen wordt. De verlichting werkt algemeen per zone met bewegingsdetectie en een tijdschakelaar en is aangesloten op de teller van de gemene delen. Het schilderen van de meranti deurkaders en deurbladen van de individuele kelders is niet voorzien.

Fietsenstallingen

In de ondergrondse verdieping bevinden zich zes gemeenschappelijke zones zonder beugels voor het stallen van fietsen. Deze zijn gemakkelijk bereikbaar via de helling waar traptredes worden ingewerkt om ook met de fiets aan de hand het niveauverschil veilig te kunnen overbruggen. In blok D – meer bepaald in traphal D2 – wordt een lift voorzien die het gebruik van (buitenmaatse) fietsen toelaat. Deze zal aan de binnenzijde tevens voorzien worden van slijtvastere materialen.

De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. Een eventuele verdeling en inrichting mbt het stallen van standaard personenfietsen van de gemeenschappelijke fietsenstallingen zal bepaald en voorzien worden door de VME, conform de Omgevingsvergunning.

Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, afgewerkte schilderdeuren.

Waar de brandnormen het vereisen worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in metaal, hout of gelijkwaardig materiaal om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Het schilderen van de deurkaders en deurbladen van deze binnendeuren is voorzien.

Omgevingswerken – groenaanleg op maaiveld

De omgevingsaanleg is volgens het ontwerp van de landschapsarchitect in samenspraak met de ontwikkelaar.

De kortparkeervoorziening 'Kiss & Ride' ten behoeve van laden en lossen wordt conform de omgevingsvergunning aangelegd in klinkers.

De inrit naar de ondergrondse parking, evenals de fiets- en wandelpaden doorheen het volledige project, zullen worden uitgevoerd in klinkers. Deze paden, inclusief het groenplein, zullen publiek toegankelijk zijn van zonsopgang tot zonsondergang; echter blijven deze privatieve eigendom van de vereniging van mede-eigenaars (VME).

De ondiepe wadi's dewelke zich situeren aan de buitenzijde van de projectzone in de vier windrichtingen, zullen worden gedimensioneerd, geprofileerd en aangelegd conform de hydraulische studie en de regels van de kunst. De wadi op het laagstgelegen punt in de Krommestraat wordt beveiligd door middel van een pompsysteem dat in werking treedt wanneer het overstortpeil bereikt wordt.

Voor de tuinzones dewelke zich oriënteren naar de gemeenschappelijke binnentuin (blok B en E) of naar de buitenzijde van het projectgebied (blok F en G) wordt er een gebruiksrecht gegeven aan appartementen of woningen dewelke met een raam palen aan een ingekapselde tuinzone. De effectieve zone met gebruiksrecht zal op een plan, gehecht aan de basisakte, worden afgebakend. Om de eenheid en de rust van het landschapsconcept te bewaren zullen hier specifieke voorwaarden worden ingebed in de basisakte. Op deze wijze kan de sereniteit voor alle bewoners gegarandeerd worden.

HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Personenliften

Alle liftinstallatie(s) zijn in overeenstemming met de vigerende regelgevingen en worden mede bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

De lift heeft op elk niveau een stopplaats en daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping.

De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. De liftinstallatie dient voor ingebruikname gekeurd door een erkend controleorgaan.

De lift wordt opgeleverd met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De productmix, indeling en materialisatie worden bepaald door de leidinggevende architect.

In blok D – Brederode, meer bepaald in traphal D2, wordt een lift voorzien die het gebruik van buitenmaatse fietsen toelaat.

Brandvoorziening

Elk gebouw beantwoordt aan de technische normen betreffende de brandveiligheid en de specifieke verordeningen van de brandweer. De richtlijnen van het rapport van de brandweer worden strikt nageleefd.

In geval van stroomonderbreking zorgt een autonome noodverlichting voor de nodige verlichting in de gemeenschappelijke delen, noodzakelijk voor de evacuatie van deze plaatsen.

Blustoestellen, brandhaspels, rookkoepels, rookdetectors en signalisatie zijn voorzien volgens de onderrichtingen van de brandweer.

Elke woning is uitgerust met minimum één autonome rookdetector en dit conform de voorschriften van de brandweer.

De ondergrondse parking wordt daarenboven – conform het brandpreventieverslag – uitgerust met een RWA-installatie. De RWA-uitblaas mondt uit in het centrale binnenplein, maar zal bij de buitenaanleg ingekapseld worden door groen- en/of haagmassieven. Voorlopig werd de uitblaas gedimensioneerd door het architectenbureau; de definitieve afmetingen zullen door een gespecialiseerd studiebureau berekend worden.

Elektrische inrichtingen

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

Het project voorziet in een distributiecabine – op vraag van de netbeheerder Fluvius – teneinde te kunnen voldoen aan de vraag van 57 bijkomende entiteiten op het reeds aanwezige openbare elektriciteitsnet. Deze cabine zal rug-aan-rug worden gepositioneerd met de distributiecabine ten behoeve van de Okay (Colruyt Group), gelegen in de Kroonstraat.

De elektriciteit van de gemene delen verloopt via een gemeenschappelijke meter opgesteld in de kelder waar ook de privatieve meters staan opgesteld.

Het merk en type van verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen in overleg tussen de architect en de ontwikkelaar, en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften. Ze worden aangestuurd door bewegingsmelders met ingebouwde tijdschakelaars.

Het merk en type van verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke binnentuin en op de voorgevels wordt gekozen in overleg tussen de architect en de ontwikkelaar. Zij worden aangestuurd door een astronomische tijdsklok. De Ontwikkelaar voorziet in voldoende bijkomend elektrisch vermogen om meerdere laadpalen door de VME te laten installeren.

Water

De waterdistributie wordt via een leiding van de maatschappij binnengebracht. Er zijn afzonderlijke meters per woning voorzien, en een meter voor de gemeenschappelijke delen. Alle meters worden geplaatst in de gemeenschappelijke meterlokalen volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening. Een patroonontharder (type 'Pugh Micromet') kan voorzien worden onmiddellijk na de privatieve waterteller van het appartement/woning, in supplement.

HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Algemeen

Er wordt de koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden zoals verder wordt beschreven. De koper heeft hiervoor een afwerkingsbudget of een particuliere handelswaarde ter beschikking, verbonden aan een standaarduitvoering. Hierbinnen staat het de koper vrij een keuze te maken bij de welbepaalde leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, binnenschrijnwerk en toestellen. De koper is verplicht zijn keuzes te maken bij de door de verkoper aangeduide leveranciers.

Er wordt een 'normale afwerkingsgraad' nagestreefd. Dienaangaande toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad, vlakheid, loodrechte stand, hoekafwijkingen, afmetingen, oppervlaktes en afwijkingen ten opzichte van het voorgeschreven niveau zijn in overeenstemming met de vigerende normen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de dertig kalenderdagen, nadat de klantenbegeleiding om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de klantenbegeleiding de keuze bepalen en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de betreffende leveranciers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen; meestal is er slechts één contactpersoon.

Alle hierna vermelde prijzen voor budgetten zijn inclusief plaatsing, tenzij anders vermeld, en inclusief 21% BTW (BTW staat voor Belasting over de Toegevoegde Waarde).

De gebruikte afwerkingsmaterialen worden door de aannemer beschermd voor de duur van de uitvoering tot de voorlopige oplevering van het kavel.

De privatieve delen worden na de gemene delen borstelschoon, met verwijderen van alle puin en bouwafval, opgeleverd. De ontwikkelaar voorziet een 1e grondige poetsbeurt voor oplevering; stof en vuil zijn echter inherent aan een werf.

Pleisterwerken

Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst volgens de richtlijnen van het WTCB.

Alle verticale wanden worden afgewerkt met pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken voor zover deze niet worden uitgevoerd in gipsblokken. In voortkomend geval worden verticale wanden uitgevoerd in gipsblokken afgefilmd.

Uitpleisteren van niet-standaard dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (prédallen) of met behulp van een éénlaagse pleisterlaag (ter plaatse gestort beton).

Om noodzakelijke ventilatieleidingen uit het zicht te onttrekken zal een verlaagd plafond bestaande uit een structuur afgewerkt met gipsgebonden platen worden geplaatst waar nodig. Een uitzondering hierop is de berging waar geen verlaagd plafond wordt geplaatst omwille van de toegankelijkheid tot de sanitaire en technische installatie, alsook tot de leidingen.

De aanduidingen van de ventilatieleidingen op de plannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich noodzakelijke wijzigingen opdringen.

De muren en plafonds zullen klaar voor de schilder afgewerkt worden hetgeen betekent dat de koper zelf dient in te staan voor het vullen en/of corrigeren van kleine onregelmatigheden, het opvullen rond luchtpunten en stopcontacten, het opvoegen rond de deuren, …

Vulplamuren en licht schuurwerk behoort tot de opdracht van de schilder en/of behanger.

Het wordt ten zeerste aangeraden om meerdere maanden te wachten met schilderen of behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuroverbruggend behang te gebruiken. De ontwikkelaar kan geen enkele verantwoordelijkheid hiertoe ten laste worden gelegd indien de koper zich hieraan niet houdt.

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

Vloer- en muurbekleding

De keuze van vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de verdiepingen wordt een akoestische vloercontactisolatie voorzien. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. De keramische vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 30/30 cm en 60/60 cm is met een standaard grijze voeg. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (=niet recht) legpatronen e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan er een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen of andere. Bij plaatsing van parket of laminaat (in andere ruimtes dan de slaapkamers) dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de ontwikkelaar mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

De wandtegels worden geplaatst tot plafondhoogte boven de randen van het bad en/of de douche (appartement afhankelijk). De opstaande randen van baden worden tevens bekleed. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst. De wandtegels worden gelijmd op een waterdicht doek (type kerdi of gelijkwaardig).

Indien van toepassing zijn tabletjes in het verlengde van het bad (tussen 2 muren) van maximaal 25 cm in basis mee voorzien en worden deze ook mee betegeld. Indien de ruimte in het verlengde van het bad meer dan 25 cm is en de koper wenst hier toch een tabletje, dan zal de volledige kost voor zowel de constructie als het betegelen ten laste van de koper zijn.

De geglazuurde wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen van 20/20 cm tot en met 25/50 cm met een standaard grijze of witte voeg. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, sierlijsten, listellen e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Alle kitwerken (ook sanitaire) zijn voorzien met uitzondering van de door de schilder te voorziene kitwerken zijnde deze tussen wandtegel en plafond of muur enerzijds en tussen plint en muur anderzijds.

Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft steeds de particuliere handelswaarde, inclusief 21 % BTW:

Tegelvloeren

Alle ruimtes met uitzondering van de slaapkamers:

- ✓ Vloer: 50,00 euro/m²
- ✓ Plinten: 12,50 euro/lm

Wandtegels

- ✓ Badkamer: 40,00 euro/m²
- ✓ Plinten: 12,50 euro/lm

Laminaat

In de slaapkamers:

- ✓ Vloer: 25,00 euro/m²
- ✓ Plinten: 5,80 euro/lm (MDF wit voorgelakt)

Tussendorpels

Onder de slaapkamerdeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is (laminaat/tegels), wordt standaard een overgangsprofiel voorzien.

Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau lopen worden uitgewerkt in pleisterwerk.

Algemeen

Van de vooropgestelde budgetten materiaal kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook

voor budgetten plaatsing.

Deuren en binnenschrijnwerk

Binnendeuren

De keuze van de binnendeuren dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

De binnendeuren zijn van het type (tubespaan) schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de indelingsplannen van de dienst klantenbegeleiding.

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

In functie van de ventilatiecirculatie in het appartement, en volgens de ventilatiestudie, worden waar nodig de binnendeuren voorzien van een kier (van 1 à 2 cm) onderaan het deurblad.

Indien de koper aanpassingen wenst van de draairichting van de deuren, moet zeker bekeken worden dat dit niet in conflict komt met de schakelaars, andere deuren, muren en/of meubilair. In voortkomend geval dient verplicht een deurstop te worden voorzien.

Van het vooropgestelde budget voor 1 geplaatste binnendeur, in casu 285 € BTW inbegrepen, kan niet in min worden afgeweken.

Inkomdeuren

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een meerpuntssluiting, dichtingsrubber, veiligheidscilinder, deurkruk en rozetten. Een eventuele akoestische valdorpel kan worden bijbesteld. De buitenzijde van de deur (zijde van de gemeenschappelijke delen) wordt geverfd in een kleur die door de architect en de ontwikkelaar wordt bepaald. Het verfwerk aan de binnenzijde van de deur is niet voorzien en is ten laste van de koper. Schilderwerk aan binnenkant dient zo snel mogelijk na oplevering te gebeuren, dit om kromtrekken van de deur te voorkomen.

Het brandwerend deurgeheel bestaat uit één houten deurvleugel in een deurkozijn. De Rf- weerstand van het geheel wordt geattesteerd door het Benor-ATG merk. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende plaatser.

De inkomdeuren van de woningen worden voorzien in aluminium buitenschrijnwerk, uitgerust met een meerpuntssluiting en uitgevoerd zoals voorzien op de architectuurplannen.

Aan de binnenzijde zijn alle inkomdeuren voorzien van een loopkruk die de dagschieter bedient.

Trappen

In de woningen is er een houten trap voorzien tussen de verdiepingen. Deze is opgebouwd uit gesloten treden, tussen 2 houten wangen. De leuning en eventuele borstwering zijn in hout. Standaard is deze trap uitgevoerd in "Rubberwood" of gelijkwaardig. De trap naar de kelder is in prefab beton, zonder bekleding met rubberen neus.

Gordijnkasten

Deze worden standaard niet voorzien.

Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld: het nodige opstop-, plamuur-, en licht schuurwerk van de muren en plafonds; het schilderen of behangen; meubilering; hangen van gordijnen; plaatsing van gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz…

Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Sanitaire uitrusting

Algemeen:

Alle leidingen zijn voorzien naar de per appartement voorziene sanitaire toestellen. Per appartement wordt een individuele watermeter voorzien in het daartoe bestemde technische lokaal. Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd.

Er is regenwaterrecuperatie voorzien inclusief een automatische omschakeling op stadswater wanneer er geen regenwater meer voorradig is. In de appartementen/woningen zijn de toiletten, de wasmachines en buitenkraantjes, voor zover deze laatste bijbesteld werd, op deze installatie aangesloten. Gemeenschappelijk zijn er echter nog een aantal dienstkraantjes voorzien, o.a. op de gelijkvloerse verdieping (buitenomgeving) en in de ondergrondse parkeergarage.

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden – hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt – wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de klantenbegeleider worden gemeld uiterlijk op de datum die bij de start van de klantenbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Sanitaire toestellen badkamer en toilet

Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De intekening op het verkoopplan kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de leverancier.

De koper kan – binnen de limieten van de uitvoeringsplanning – een andere keuze van toestellen en/of een andere schikking van de toestellen maken, waarbij een prijsofferte zal voorgelegd worden ter goedkeuring.

Het is verboden eigen toestellen en/of kranen aan te kopen/ plaatsen vermits de sanitaire installatie deel uitmaakt van een keuringsverslag voor aansluiting water.

De supplementaire prijs voor de levering en plaatsing van desbetreffende toestellen wordt voorgelegd en er wordt pas besteld nà schriftelijk akkoord van de koper.

Voor het sanitair (toestellen en meubel) is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal van sanitaire toestellen:

De badkamers zijn volledig afgewerkt en voorzien van bijhorende toestellen met oa. een inloopdouche met glazen wand of tussen muren, regendouche met handdouche, badkamermeubel met spiegel. Het eerste toilet is voorzien van een hangtoilet met handwasbakje. De tweede badkamer is steeds uitgerust met een bad.

Volgende budgetten, inclusief plaatsing en 21% BTW, zijn van toepassing:

- Woning met 1 badkamer en 1 WC: € 5.000
- Woning met 1 badkamer en 2 WC's: € 5.500
- Woning met 2 badkamers en 1 WC: € 9.500
- Woning met 2 badkamers en 2 WC's: € 10.000
- Woning met 2 badkamers en 3 WC's: € 10.500

Van de vooropgestelde budgetten materiaal kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook voor budgetten plaatsing.

Keuken

Per appartement wordt een basisopstelling (keukenmeubels en toestellen) uitgewerkt door de keukenleverancier conform de bijgevoegde plannen en specificaties. De keuken ingetekend op het verkoopplan kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de keukenleverancier.

Voor de keuken is een basisbudget voorzien die de koper kan besteden bij de door de ontwikkelaar aangeduide leverancier. Het budget varieert volgens het type appartement. Eventuele verrekeningen zullen steeds gebeuren tov de basisofferte.

Volgende budgetten, inclusief plaatsing en 21% BTW, zijn van toepassing:

- Woonunit met 1 slaapkamer: € 11.900
- Woonunit met 2 slaapkamers:
    - Tussen de 80m² en 95m²: € 12.900
    - Tussen de 96m² en de 110m²: € 13.250
- Woonunit met 3 slaapkamers: € 13.250
- Woonunit met 4 slaapkamers: € 13.900

De keukens zijn volledig afgewerkt en standaard uitgerust met de volgende toestellen: spoeltafel met eengreepskraan, recirculatiedampkap met koolstoffilter, inductiekookplaat, combi-oven, koelkast en vaatwasmachine.

De keukens zijn tevens standaard voorzien van een composiet stenen werkblad.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Elektrische installatie

De koper ontvangt 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. Ook het wijzigen van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de ontwikkelaar, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen uiterlijk de datum die bij de start van de klantenbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag.

De voorzieningen voor het plaatsen van een laadpunt voor een elektrische wagen zijn aanwezig.

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.

Elk appartement/elke woning is voorzien van een eigen teller van de nutsmaatschappij, deze tellers zijn voorzien in minstens twee conforme tellerlokalen op het niveau -1. Het verdeelbord van de elektrische installatie bevindt zich in de berging van het appartement/woning, op aangeven van het studiebureau technieken.

In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof wit type Niko Original (of gelijkwaardig).

Inbouwspotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. (Om akoestische en brandtechnische redenen mogen sparingen voor inbouwspots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.)

Eventuele verlichtingsarmaturen op terrassen zijn wel in basis voorzien. Merk, type en positie hiervan wordt gekozen door de architect en de ontwikkelaar. De koper kan deze niet wijzigen aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien in elke wooneenheid volgens de aanduiding op plan:

Woonkamer

- ☐ 2 lichtpunten aan plafond met elk 1 schakelaar
- ☐ 5 stopcontacten (1 enkele en 2 dubbele) op plinthoogte
- ☐ 1 aansluitpunt tv distributie op plinthoogte (coax)
- ☐ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- ☐ 1 kamerthermostaat
- ☐ Videofoon (1 per appartement)

Keuken

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ☐ 3 stopcontacten boven werkblad (1 enkel en 1 dubbel)
- ☐ 1 enkel stopcontact voor de koelkast (technisch stopcontact)
- ☐ 1 enkel stopcontact voor de combi-oven (technisch stopcontact)
- ☐ 1 aansluitpunt voor de inductie kookplaat
- ☐ 1 enkel stopcontact voor de dampkap (technisch stopcontact)
- ☐ 1 enkel stopcontact voor de vaatwasmachine (technisch stopcontact)

Inkomhal (indien van toepassing)

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- ☐ 1 stopcontact (of in Nachthal)
- ☐ 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal

Toilet

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar

Berging

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ☐ 1 enkel stopcontact op plinthoogte
- ☐ 1 dubbel stopcontact voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype) (technisch stopcontact)
- ☐ verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- ☐ verdeelpunt per appartement voor tv distributie en telefoon.
- ☐ 1 enkel stopcontact voor warmtepomp (technisch stopcontact)
- ☐ 1 enkel stopcontact voor ventilatieunit (technisch stopcontact)
- ☐ 1 enkel stopcontact in opbouw aan verdeelpunt tv distributie en telefoon

Afzonderlijke individuele kelder

- ☐ Er worden standaard geen stopcontacten, individuele lichtpunten of schakelaars voorzien in de privatieve kelders. De verlichting zal verdeeld worden over alle kelders/gangen zodat er een globale verlichting is

Badkamer

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ☐ 1 lichtpunt badkamermeubel bij aangesloten op algemene schakelaar badkamer

- ☐ 2 enkele stopcontacten
- ☐ 1 stopcontact voor elektrische radiator

Nachthal (indien van toepassing)

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars

Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- ☐ 3 enkele stopcontacten op plinthoogte
- ☐ 1 aansluitpunt tv distributie op plinthoogte (coax)
- ☐ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)

Andere slaapkamer(s), dressing of bureel (indien van toepassing)

- ☐ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ☐ 2 enkele stopcontacten op plinthoogte

Terras

- ☐ 1 aansluitpunt voor een buitenarmatuur (type en plaats wordt bepaald door architect) met 1 schakelaar per terras van maximum 25 m2
- ☐ Voor terrassen groter dan 25 m2 wordt 1 aansluitpunt voor een buitenarmatuur per zone van 25 m2 voorzien (type en plaats wordt bepaald door architect) met 1 schakelaar voor alle lichtpunten van het grote terras.

Videofooninstallatie

De videofoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de hal of de woonkamer. Deze ontvangt zowel oproepen van aan de eigen gemeenschappelijke inkomdeur of hek en bedient deze ook via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van elke wooneenheid wordt een beldrukknop voorzien.

Teledistributie en telefoon

Het buizennet met standaardbekabeling voor de aansluiting van Telenet en Proximus is voorzien in elk appartement.

Vanuit het technisch lokaal telefonie is er met elk appartement een verbinding met het centraal aansluitpunt dat voorzien wordt in de berging van elk appartement.

Elk appartement wordt uitgerust met 1 teledistributie aansluitingspunt ten behoeve van Telenet welke is verbonden via een coaxkabel (goedgekeurd door de distributiemaatschappij) met een centraal aansluitingspunt in de berging.

Elk appartement wordt uitgerust met 1 data aansluitingspunt ten behoeve van Proximus welke verbonden is via een glasvezelkabel (Fiber) met een centraal aansluitingspunt in de berging.

De kosten van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

Centrale Verwarming en warmwaterproductie

Individuele verwarming

De verwarmingsinstallatie is een op lage temperatuur werkend systeem, aangedreven door een BEO-veld. BEO is de afkorting voor 'boorgat energieopslag'. Het is een vorm van ondergrondse energieopslag in verticale grondboringen tot de 70 meter diep. Een individuele warmtepomp per appartement/woning aangesloten op een gemeenschappelijk circulatiesysteem zet deze ondergrondse energie om in bovengrondse warmte. Tijdens de winter onttrekt de warmtepomp dus warmte aan de bodem. Wanneer de zomer aanbreekt, is de bodem globaal afgekoeld en kan men de koude benutten voor een beperkte koeling van het gebouw.

De wooneenheden worden elk individueel verwarmd door middel van vloerverwarming hetgeen zorgt voor

een ultiem leefcomfort. De vloerverwarming geeft een aangename stralingswarmte die de ideale verwarmingscurve van het menselijk lichaam het meest benaderd.

In de badkamer(s) wordt een elektrisch verwarmingselement bijkomend voorzien.

De vloerverwarming wordt geplaatst volgens de regels van de fabrikant. De verdeelcollector voor de leidingen wordt opgesteld conform de uitvoeringsplannen opgemaakt door studiebureel of aannemer.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -8 °C volgende temperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimtes:

- Living en keuken: 22 °C
- Badkamer: 24 °C
- Slaapkamers: 20 °C
- Inkomhal en nachthal: 18 °C
- Bergingen en toilet: niet verwarmd

Vanaf de verdeelcollector vertrekken de vloerverwarmingsleidingen naar de verschillende lokalen. De kringen van elk lokaal zijn individueel afsluitbaar en in optie bijkomend regelbaar. De temperatuurinstelling gebeurt via een weersafhankelijke kamerthermostaat.

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

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van de individuele wooneenheid en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde ingenieur in samenspraak met de installateur.

Ventilatie

In de wooneenheden zal er gewerkt worden een individueel ventilatiesysteem D, en dit volgens de geldende EPB-normering.

De aanduiding van de ventilatie-installatie op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken). De post 'ventilatie' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning.

Het ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit in de berging, een kanalennet en roosters voor toevoer en afvoer in het plafond en/of in de wanden/ vloeren. Alle leidingen zijn onzichtbaar, behalve in de berging van het appartement worden de leidingen in opbouw geplaatst. Omkasting van deze unit is niet voorzien.

Door het complexe afzuigsysteem is geen droogkastafvoer mogelijk en is het verplicht een droogkast met inwendige condensaatopvangbak te plaatsen.

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap, er wordt een dampkap van het type recirculatiedampkap met koolstoffilters voorzien.

In functie van de ventilatiecirculatie in het appartement worden waar nodig de deuren voorzien van een kier (van 1 à 2 cm) onderaan het deurblad.

Zonnepanelen – BEN (Bijna Energie Neutraal) niveau

Elk appartement zal, middels een hiertoe op de daken specifiek toegewezen zone, zo nodig privatief uitgerust worden met het noodzakelijk aantal zonnepanelen zoals voorzien in de EPB-studie teneinde het BEN-niveau van maximum E30-peil (en S28-peil) te behalen.

De combinatie van energiezuinig bouwen aangevuld met zonnepanelen vertaalt zich in een uiterst lage energiefactuur.

Er kunnen, een beperkt aantal, bijkomende privatieve zonnepanelen geplaatst worden op de daartoe aangewezen daken.

Indien (plaats)technisch mogelijk zal zo de mogelijkheid worden geboden om bijkomende panelen te plaatsen en verder te zakken in E-peil en zelfs tot maximum 100% te besparen op uw onroerende voorheffing gedurende de eerste 5 jaren.

Hierbij wordt opgemerkt dat het om bouwtechnische redenen noodzakelijk kan zijn dat er een deel van de gemene delen in een met erfdienstbaarheid belaste zone terechtkomt, waardoor die zone niet geheel kan benut worden voor de plaatsing van zonnepanelen. Indien omwille van noodwendigheden van de bouw (die doorgaans pas aan het licht komen tijdens het bouwproces en niet eerder kunnen worden voorzien) er aldus een deel (of zelfs het geheel) van één of meerdere door onderhavige erfdienstbaarheid bepaalde zones niet

nuttig kan worden gebruikt voor de plaatsing van zonnepanelen, zal er geen enkele mogelijkheid tot verhaal zijn tegen de promotor.

Dampkap

De keuken moet verplicht worden voorzien van een recirculatiedampkap met koolstoffilter.

Droogkast

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Deze zullen daarom verplicht van het condenserende type voorzien worden.

HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN

Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de ontwikkelaar gekozen.

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 aangeduide leveranciers waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper, door hemzelf of door derden, niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering van het gebouw te laten uitvoeren.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De ontwikkelaar, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactureerd en dienen betaald te worden pro-rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingsschijven. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. Per schijf van 500€ meerwerk wordt de uitvoeringstermijn met minimum 1 dag verlengd. Termijnsverlenging wordt mee bepaald op ondertekende bestelling van de meerwerken. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar 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 ontwikkelaar, noch voor de gebreken veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

Er wordt echter beklemtoond dat de ontwikkelaar zich steeds, en onder welke voorwaarden dan ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van de materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De ontwikkelaar is niet aansprakelijk voor de wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, 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.

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid wordt door de klantenbegeleider. Dit kan slechts na het voltooien van de ruwbouwwerken en na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de ontwikkelaar. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden. (zie hiervoor tevens punt 1.2 overeenkomst klantenbegeleiding)

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de ontwikkelaar of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

Verzekering & risico, overdracht.

De ontwikkelaar 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 kosten.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijke Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of bij voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

Opleveringen - uitvoeringstermijnen

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd zoals hierna en meer specifiek in de notariële akte van aankoop wordt omschreven. Hierdoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden. Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in "werkbare werkdagen" 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 weerverletdagen en betaalde vakantiedagen in de bouw; of iedere gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, faling van aannemer(s), 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 oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. 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 tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de ontwikkelaar in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De ontwikkelaar heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek werden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de ontwikkelaar het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 15 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de ontwikkelaar, of zijn vertegenwoordiger (klantenbegeleider), dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot materiaalkeuze). Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en/of op zijn kosten er werken laat uitvoeren alvorens het goed voorlopig opgeleverd werd aan de koper. Wanneer de koper deze afspraak overtreedt, ontslaat de koper de bouwpromotor van diens verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

Wanneer de werken door toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de ontwikkelaar een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

Diverse bepalingen

Plannen:

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect 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 getekende meubelen, kasten en toestellen van keuken en sanitair zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- en/of technische en/of esthetische/artistieke redenen, zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door een erkend landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, al is deze groter dan 1/20e zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen annex toleranties die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen en/of geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

Kopers kunnen in geen geval enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen, betonnen kolommen en/of balken indien deze noodzakelijk blijken door de stabiliteitsstudie. Indien noodzakelijk kunnen leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer in de privatieven geplaatst worden, zelf wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte/volume ervan zou verminderd worden.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- ✓ De bruto verkoopbare oppervlaktes (BVO) gemeten onder een hellend dak strekken zich uit tot een hoogte van 1m10. De ruimte/ oppervlakte die zich tussen deze hoogte en de buitengevel bevindt wordt niet mee ingerekend. Deze wordt wel afgewerkt tot een lagere, vrije hoogte en dit in overeenstemming met het verkoopplan. Dit met het oog op bijkomende ruimtelijkhei en/of opbergmogelijkheden.
- ✓ De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- ✓ De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen - onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen - waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Noch de ontwikkelaar, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld. De ontwikkelaar is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.
Verplichtingen der partijen:

- ✓ De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

- ✓ De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de ontwikkelaar hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door de 2 partijen (ontwikkelaar en koper). Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, uitvoeren of laten uitvoeren door derden van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.
- ✓ De verkoper is verplicht het appartement te leveren bij het ondertekenen van het proces-verbaal van voorlopige oplevering en na de algehele betaling van het verschuldigd bedrag.

Veiligheidscoördinator

De ontwikkelaar stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject.

Eerste opkuis

De privatieve delen worden na de gemene delen borstelschoon, met verwijderen van alle puin en bouwafval, opgeleverd. De ontwikkelaar voorziet een 1e grondige poetsbeurt voor oplevering; stof en vuil zijn echter inherent aan een werf.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- ✓ De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privatief en de bouw- en overheidskosten en taksen.
- ✓ De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privatief, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.
- ✓ De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, teledistributie, riolering, telefoon, …) zijn niet in de prijs inbegrepen.
- ✓ De kosten van meer- en minwerken 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 betalingsschrijven aan de koper gefactureerd.

8. Overeenkomst Dienst Klantenbegeleiding

1. De taken van de koper en de klantenbegeleider

De ontwikkelaar heeft een dienst klantenbegeleiding aangesteld om de kopers te ondersteunen en te begeleiden tijdens het volledige bouwproces. Zij zullen de contacten tussen u als koper, de ontwikkelaar, de toonzalen, de werfleiding en de architect verzorgen met als doel: een perfect afgewerkt appartement volgens uw wensen.
Om de kopers niet te overladen met informatie zal de klantenbegeleider in verschillende fases, na aankoop, de nodige informatie bezorgen, zodat alles op een zo gestructureerd mogelijke manier kan verlopen.

1.1. Documenten

- a) Plan 001 : indeling

Een plan in A3 formaat van het appartement waarop de indeling duidelijk afleesbaar is, met de nodige maatvoeringen van wanden en openingen.

- b) Plan 002 : elektrische en sanitaire voorzieningen

Een plan in A3 formaat van het appartement waarop de verschillende elektrische en sanitaire voorzieningen staan ingetekend volgens de hoeveelheden genoteerd in het verkooplastenboek.

- c) Een lijst of bijlagen met de gegevens van de showrooms

De kopers dienen een afspraak te maken (achtereenvolgens sanitaire toestellen, keuken, binnendeuren en de wand- en vloerbekleding).

- d) Planning van af te leveren documenten (keuzes/plannen/bestellingen/wijzigingen/…)

De uiterste deadline dient gerespecteerd te worden in functie van de vooruitgang van de werken!
Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en telkens €1.000 administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren!

1.2. Vergaderingen/bezoeken

De klantenbegeleider zal de koper uitnodigen voor een vergadering.

In deze vergadering worden alle aandachtspunten overlopen, en wordt de nodige informatie over de te volgen stappen uitgelegd.

Eveneens kunnen eventuele wijzigingen aan de plannen worden besproken, advies en/of inlichtingen kunnen worden verschaft.

Vanaf de 3de vergadering wordt een vergoeding aangerekend van 250 € excl. BTW per vergadering.

Bezoekdag: Na voltooiing van de ruwbouw-, pleister-, chape-, en vloerwerken (dit omwille van veiligheidsredenen) zal u schriftelijk of via e-mail door de klantenbegeleider éénmalig worden uitgenodigd om de werf/uw appartement onder begeleiding te bezoeken. Misschien wel een eerste kennismaking met uw toekomstige buren…

Indien gewenst kan de koper een bijkomende afspraak maken met de klantenbegeleider om het appartement te bezoeken tegen een forfaitaire onkostenvergoeding van 250 euro excl. BTW per bezoek.

Om veiligheidsredenen is het is ten strengste verboden de werf op eigen initiatief te betreden!

2. Welke wijzigingen in het appartement zijn mogelijk

2.1.Indelingswijzigingen:

Het is perfect mogelijk een aantal aanpassingen/wijzigingen door te voeren aan de indeling van uw appartement.

Wijzigingen die veranderingen van wettelijk te voorziene oppervlaktes van ruimtes, zoals slaapkamers, te weeg brengen, of die onderhevig zijn aan wijziging van de bouwvergunning, zijn op verantwoordelijkheid van de kopers. De Ontwikkelaar kan hier op geen enkele manier verantwoordelijk worden gesteld.

Mocht u toch opteren voor indelingswijzigingen, hou er dan rekening mee dat deze enkel van toepassing zijn op de NIET dragende binnenmuren en dat hiervoor een verwerkingskost van € 250,00 (excl BTW) zal worden aangerekend.

Volgende wijzigingen indeling zijn mogelijk:

- het aanpassen van niet-dragende wanden

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

Mocht u extra keuzes maken, dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

2.2.Sanitaire installatie:

Er is door de toonzaal sanitair een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte te laten maken volgens de door hem uitgekozen toestellen en opstellingen. Het totaal bedrag van deze offerte zal verminderd worden met het voorziene basisbudget.

Volgende wijzigingen sanitair zijn mogelijk:

- ✓ het (beperkt) verplaatsen van toestellen (mogelijkheid te bekijken ifv leidingen)
- ✓ het aanpassen of toevoegen van aan- en afvoer leidingen (kan verzwaring van de installatie tot gevolg hebben)
- ✓ het toevoegen van extra toestellen (vb kolomkastjes, uitgietbak in berging, …)

De plaatsing van de basis voorziene toestellen is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u toch extra plaatsingskeuzes maken of extra leidingen laten voorzien, dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

De invulling van de verticale kokers voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie van sanitaire lokalen, enz kunnen niet gewijzigd worden op vraag van individuele kopers aangezien deze kokers voor meerdere appartementen dienst doen en dus vastliggen voor het gehele gebouw.

2.3.Keuken

Er is door de toonzaal keukens een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken, indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De configuratie van de keuken kan door de koper naar eigen behoeften aangepast worden.

Indien er bijkomende technieken (extra stopcontacten, aan- of afvoerleidingen, …) noodzakelijk blijken te zijn n.a.v. de keuze van de koper zullen deze deel uit maken van een verrekenigsvoorstel

Een eventuele verplaatsing van de keuken dient in detail te worden bekeken naar technische haalbaarheid op het vlak van leidingen, ventilatie en afvoeren en zal zo nodig aanleiding geven

tot een gepersonaliseerd verrekeningsvoorstel.

2.4. Elektrische installatie

De basis voorzieningen van de elektrische installatie staan vermeld in het lastenboek.

De koper is vrij om hieraan aanpassingen te doen naar eigen behoeften. Mocht u extra keuzes maken dan basis voorzien, dan zal dit deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

Volgende wijzigingen van de elektrische installatie zijn mogelijk:

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

2.5. Verwarmingsinstallatie

De basis voorzieningen van de verwarmingsinstallatie staan genoteerd in het lastenboek.

Volgende wijzigingen van de verwarming zijn mogelijk:

- ✓ voorzien van andere afwerking (ander model) van de verwarmingselementen (indien van toepassing)
- ✓ het verplaatsen van de voorgestelde verwarmingselementen, indien van toepassing, kan enkel na goedkeuring van de installateur ifv de warmteverdeling
- ✓ het bijplaatsen van modules om via de vloerverwarming te koelen indien (plaats)technisch mogelijk

Mocht u extra keuzes maken dan basis voorzien, dan zal dit deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

2.6. Vloer- en wandafwerking

De voorziene budgetten voor vloer- en wandtegels kan u terug vinden in het lastenboek.

De koper heeft de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal vloeren. Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De plaatsing van de basis voorziene vloer- en wandtegels is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u toch extra plaatsingskeuzes maken dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

Welke wijzigingen van de vloer- en wandafwerking zijn mogelijk:

- ✓ grotere of kleinere formaten
- ✓ laminaat/parket ipv tegels
- ✓ tegels ipv laminaat/parket
- ✓ eventuele andere wijzigingen te bekijken in de toonzaal vloeren

Het voorzien van laminaat/parket i.p.v. vloer kan een langere droogtijd van de chape tot gevolg

hebben, eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor dan ook mogelijk.

2.7. Binnendeuren

De beschrijving van de binnendeuren kan u terug vinden in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal deuren. Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

Indien de koper aanpassingen wenst van de draairichting van de deuren, moet zeker bekeken worden dat dit niet in conflict komt met de schakelaars, andere deuren, muren en/of meubilair.

In voortkomend geval dient verplicht een deurstop te worden voorzien.

Mocht de koper kiezen voor een inbraakwerende inkomdeur dan zal de sleutel van deze deur niet mee kunnen opgenomen worden in het sleutelplan!

Welke aanpassingen van de binnendeuren zijn mogelijk:

- ✓ het veranderen van de draairichting van de deur (let oa. op voor schakelaars)
- ✓ het vervangen van standaard deuren door glazen deuren (let op, extra kost voor pleisterwerken dagkanten)
- ✓ het vervangen van standaard deuren door andere types van deuren (deuren met ingepleisterde omlijsting niet mogelijk !)

2.8. Bijkomende wensen van de kopers

Mochten de kopers nog wensen hebben die niet opgenomen zijn in de uitgebreide basisvoorzieningen, dan kunnen deze wensen individueel bekeken worden en afgetoetst op hun haalbaarheid. De hierbij horende verrekeningen zullen supplementair aangerekend worden.

3. Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt kan het zijn dat de aanpassingsmogelijkheden voor de koper beperkt worden door reeds uitgevoerde werken. Indien de koper er toch op staat deze aanpassingswerken uit te laten voeren, zal de totale aanpassingskost (herleggen leidingen, kap- en breekwerken, herstellingswerken chape en pleister, …) door de aannemer begroot worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de koper. Eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor dan ook mogelijk.

Indien door de koper bepaalde wijzigingen worden gevraagd, waarvoor de tussenkomst van het studiebureau of architect noodzakelijk is, zal deze kost ten laste van de koper zijn. Deze verrekening dient door de koper goedgekeurd te zijn, alvorens het studiebureau of de architect opdracht krijgt voor de berekening en zal sowieso aangerekend worden, ook al ziet de koper af van deze wijziging.

4. Procedure en documentenflow

Dossier 1 : Na de gevraagde wijziging(en) aan indeling en/of elektrische/sanitaire installatie maakt de klantenbegeleider (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 3 tot 4 weken, een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Dossier 2 : Wanneer de koper niet akkoord gaat met dossier 1, heeft hij recht op een aanpassing.

De koper dient binnen de 7 dagen na ontvangst van de plannen en offerte(s) van dossier 1,

zijn nieuwe instructies mee te delen.

De klantenbegeleider maakt (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op van de gewijzigde indeling en/of elektrische/sanitaire installatie. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de koper daarna nog niet akkoord is, zal er voor ieder nieuw geopend dossier 250 € excl. BTW administratiekosten gerekend worden, ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen.

Alle wijzigingen dienen voor de deadlines te worden doorgegeven en schriftelijk te worden bevestigd door de koper, alvorens de klantenbegeleider de werf de opdracht geeft voor uitvoering.

5. Wijzigingen showrooms

Nadat de koper zijn keuze in de showroom definitief heeft bevestigd, bezorgen de showrooms de klantenbegeleider de ondertekende offerte/bestelling van de koper.

Bij eventuele meerprijzen met betrekking tot plaatsing, bijkomende afwerkingen, enz.,… die niet zijn opgenomen in de bestelling van de toonzalen, zal de klantenbegeleider een aangepaste offerte opmaken en ter goedkeuring naar de koper sturen.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de bestellingen van de keuzes van materialen voor vloer- en wand, keuken, sanitaire toestellen en deuren 15 dagen na goedkeuring van de offerte worden gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 250 € excl. BTW, voor de heropening van het betreffende dossier. Een wijziging is enkel mogelijk indien deze de deadline niet overschrijdt.

Belangrijk :

Wijzigingen zijn pas van kracht indien de klantenbegeleider vóór de gestelde datum in het bezit is van het goedgekeurde plan én een ondertekende offerte.

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

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

Indien door laattijdige reactie van de koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen zijn geplaatst, welke dienen gewijzigd te worden, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de koper.

6. Voorlopige oplevering

Na voltooiing van de werken zal de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger(s) – de aannemer, de architect, de klantenbegeleider en/of de projectleider, … - de kopers een uitnodiging met datum en uur sturen voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Deze gaat door in aanwezigheid van de koper, de ontwikkelaar of zijn vertegenwoordiger(s).

De klantenbegeleider is hierin enkel een tussenpersoon en zijn taak stopt na de ondertekening van PV van voorlopige oplevering door de ontwikkelaar en de kopers. Hierna worden de coördinaten van de (onder)aannemer en de projectleider overgemaakt aan de koper.

In geval van problemen betrekkend op de privatieve delen moet de koper rechtstreeks contact opnemen met de (onder)aannemers. In geval van problemen betrekkend op de gemeenschappen kan de koper contact opnemen met de syndicus.

De sleutels van het appartement worden pas aan de kopers overhandigd na:

- ✓ volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag, het forfait voor de diensten, de aansluitingskosten en de goedgekeurde meerwerken.
- ✓ vrijgave van de waarborg (indien geen voltooiingwaarborg)
- ✓ ondertekening van het opleveringsdocument van privatieve delen.

Opgemaakt te_____op_____in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,