VERKOOPLASTENBOEK



INHOUDSTAFEL

1 ONTWERP 3

1.1 IN EEN NOTENDOP 3
1.2 DE TROEVEN 3

2 DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES 5

2.1 INKOMRUIMTE 5
2.2 ONDERGRONDSE PARKING, TECHNISCHE RUIMTES EN BIJKOMENDE BERGINGEN 5

3 HET APPARTEMENT 7

4 ALGEMENE BEPALINGEN 9



1 ONTWERP

1.1 IN EEN NOTENDOP

In het dorpscentrum van Heffen werd het residentiële project Heffena gerealiseerd, strategisch gelegen op de hoek van de Kazernestraat en het Dorpsplein. Aansluitend op dit project wordt het karaktervolle bestaande Jachthuis gerenoveerd tot één unieke en exclusieve woonunit op het gelijkvloers.

Deze uitzonderlijke woonentiteit onderscheidt zich door haar royale volumes, doordachte indeling en unieke combinatie van hedendaagse architectuur en residentieel comfort. De woonunit wordt volledig afgewerkt op maat van de koper, met een uitzonderlijke vrijheid in afwerking, indeling en materiaalkeuzes.

Voor het ontwerp en de volledige interieurafwerking wordt samengewerkt met OSCAR V, een toonaangevende design-build partner die architectuur en interieur naadloos laat samenvloeien. OSCAR V staat garant voor een totaalbenadering waarbij esthetiek, functionaliteit en vakmanschap centraal staan.

Dankzij deze unieke samenwerking krijg je de mogelijkheid om zijn woning volledig te personaliseren. Van indelingsoptimalisatie tot materiaalkeuze, van verlichting tot maatmeubilair: elk detail kan worden afgestemd op de persoonlijke woonwensen en levensstijl van de koper.

Het resultaat is een high-end woonconcept waarin architectuur, interieur en comfort samensmelten tot één harmonieus geheel.

1.2 DE TROEVEN

- Gelegen in het charmante dorpscentrum van Heffen, op een steenworp van Mechelen.
- Rustige en residentiële ligging in de onmiddellijke nabijheid van de Zenne.
- Vlotte bereikbaarheid via de belangrijkste invalswegen naar Antwerpen en Brussel.
- Exclusieve woonunit met royale oppervlaktes en hoogwaardige afwerking.
- Groene en functioneel ingerichte buitenruimte met optimale privacy.
- Ruim, zongericht terras als verlengstuk van de leefruimte.
- Grote raampartijen met maximale lichtinval en sterke connectie tussen binnen en buiten.
- Volledig personaliseerbaar concept op maat van de koper.
- Begeleiding van ontwerp tot oplevering door het team van OSCAR V.
- Mogelijkheid tot volledige maatwerkinrichting inclusief verlichting, dressing en vast meubilair.



2 DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

2.1 INKOMRUIMTE

De gemeenschappelijke circulatiekernen zijn verzorgd uitgewerkt en vormen een stijlvolle en veilige toegang tot het gebouw.

De inkomdeuren van de gemeenschappelijke delen zijn afsluitbaar en uitgerust met een videofooninstallatie, zodat bezoekers eenvoudig toegang kunnen aanvragen bij de bewoners. Na vrijgave van de toegangsdeur krijgt de bezoeker toegang tot de gemeenschappelijke circulatiezones.

Alle buitendeuren zijn ontworpen voor intensief gebruik en uitgevoerd in duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen. Ze zijn voorzien van een veiligheidscilinder en een meerpuntsluiting voor optimale veiligheid.

De inkomzones worden afgewerkt met aangepaste verlichting die bijdraagt aan een aangename sfeer, veiligheid en comfort. Waar architecturaal voorzien, wordt een geïntegreerde vloermat opgenomen voor extra gebruiksgemak en onderhoudsvriendelijkheid.

Het brievenbusgeheel wordt geïntegreerd in de inkomhal of aan de voorgevel, conform de geldende postnormen. Elke woonentiteit beschikt over een individuele afsluitbare brievenbus.

De private woonunit beschikt over een afzonderlijke inkom, waardoor privacy en exclusiviteit maximaal worden gegarandeerd. Er blijft tevens toegang mogelijk tot de overige gemeenschappelijke delen, waaronder de ondergrondse parking en technische lokalen.

2.2 ONDERGRONDSE PARKING, TECHNISCHE RUIMTES EN BIJKOMENDE BERGINGEN

De ondergrondse bouw bestaat uit één laag. Daar bevinden zich staanplaatsen voor auto's, garageboxen, de bergingen, het huisvuillokaal en de technische ruimtes (tellerlokalen voor water, elektriciteit en data).

De inrithelling naar deze ondergrondse verdieping bevindt zich aan de Kazernestraat. De toegangspoort is bedienbaar met een afstandsbediening of sleutel. Elke parkeerplaats beschikt over één afstandsbediening. De units is gekoppeld aan één parkeerplaats in de ondergrond.



3 Het appartement

Deze exclusieve woonunit wordt opgevat als een volledig afgewerkt en instapklaar geheel, waarbij kwaliteit, comfort en personalisatie centraal staan. Het appartement onderscheidt zich door zijn royale volumes, doordachte indeling en hoogwaardige afwerkingsgraad, en biedt de koper de unieke mogelijkheid om elke ruimte volledig af te stemmen op zijn of haar persoonlijke woonwensen. Samen met het ontwerpteam van OSCAR V wordt het appartement uitgewerkt als een totaalconcept op maat, waarbij architectuur, interieur en functionaliteit naadloos in elkaar overvloeien. De koper wordt hierbij persoonlijk begeleid in elke ontwerpbeslissing, van indelingsoptimalisatie en materiaalkeuze tot verlichting, maatwerk en finale afwerking.

De woonunit werd ontworpen met bijzondere aandacht voor ruimtelijkheid, lichtinval en leefkwaliteit. De basisindeling omvat een royale inkomruimte, een polyvalente ruimte die naar wens kan worden ingericht als bureau, hobbyruimte of extra leefzone, een lichtrijke leefruimte met eetkamer en open keuken, twee volwaardige slaapkamers en twee badkamers. Daarnaast beschikt het appartement over voldoende privatieve bergruimte en een ruime buitenruimte die als natuurlijk verlengstuk van de leefruimte fungeert. De architectuur laat binnen- en buitenruimte subtiel in elkaar overvloeien, waardoor een open en aangename woonbeleving ontstaat. Grote raampartijen zorgen hierbij voor overvloedig daglicht en versterken het gevoel van ruimte en rust.

De voorziene afwerking is kwalitatief, duurzaam en esthetisch verfijnd, met een ruime keuzevrijheid binnen de vooropgestelde budgetten. Voor de vloerafwerking van de leefruimtes kan gekozen worden tussen een hoogwaardige keramische tegel of een kwalitatieve parketvloer, afhankelijk van de gewenste sfeer en woonstijl. In de slaapkamers wordt standaard een warme parketafwerking voorzien, wat bijdraagt aan het residentiële karakter en het comfort van de ruimtes. Ook voor binnendeuren, schrijnwerk en wandafwerkingen wordt ingezet op een harmonieus totaalbeeld, volledig afgestemd op het gekozen interieurconcept.

Een van de belangrijkste troeven van deze woonunit is de uitzonderlijke mate van personalisatie. Samen met de interieurarchitecten van OSCAR V kan de koper het appartement volledig op maat laten uitwerken, afgestemd op zijn of haar levensstijl en esthetische voorkeur. Zo kunnen onder meer maatkasten, dressings, tv-meubels, bureaumeubilair, haardmeubels en ander vast meubilair volledig op maat ontworpen, vervaardigd en geplaatst worden. Ook een uitgewerkt lichtplan, inclusief functionele en sfeervolle verlichting, kan integraal in het ontwerp worden opgenomen zodat elk detail perfect aansluit bij het totaalconcept.

De keuken vormt het kloppende hart van het appartement en wordt opgevat als een volwaardige leefkeuken waarin esthetiek en gebruiksgemak hand in hand gaan. In de verkoopprijs is een volledig uitgeruste keuken inbegrepen, bestaande uit een kwalitatief maatwerk kastenensemble, doordachte opbergruimte, een verfijnd werkblad, geïntegreerde spoelzone en elektrische toestellen. De keuken wordt ontworpen met bijzondere aandacht voor functionaliteit, ergonomie en materiaalbeleving, en kan verder worden gepersonaliseerd in functie van indeling, afwerking en toestellen.

Ook de badkamers worden met dezelfde aandacht voor detail en comfort uitgewerkt. Elke slaapkamer beschikt over een privatieve badkamer, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en privacy. De master bedroom is gekoppeld aan een luxueuze badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele lavabo en maatmeubel. De tweede slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met inloopdouche, enkele lavabo en stijlvol badkamermeubel. Beide badkamers worden afgewerkt met hoogwaardige materialen, kwaliteitsvol kraanwerk en een verfijnde wand- en vloerafwerking, volledig in lijn met het gekozen interieurconcept.

De slaapkamers zijn ruim en flexibel ontworpen zodat zij niet alleen vandaag, maar ook op lange termijn optimaal inzetbaar blijven. Afhankelijk van de woonbehoefte kunnen zij functioneren als master bedroom, kinderkamer, logeerkamer, dressingruimte of bureau. Dankzij hun doordachte indeling en de

mogelijkheid tot geïntegreerd maatwerk bieden zij een hoge mate van comfort en flexibiliteit.

De grote aluminium raampartijen, volledig geïntegreerd in het architecturale concept, zorgen voor een maximale lichtinval en creëren een sterke relatie tussen de binnen- en buitenruimtes. Het thermisch performante buitenschrijnwerk, gecombineerd met hoogwaardige beglazing, garandeert een uitstekend wooncomfort en draagt bij aan de energiezuinige prestaties van de woning.

Voor het binnenklimaat wordt gekozen voor een hedendaags en duurzaam comfortconcept. De woonunit is uitgerust met vloerverwarming in alle leefruimtes, waardoor een aangename en gelijkmatige warmteverdeling wordt gerealiseerd zonder zichtbare radiatoren. Dit biedt maximale vrijheid bij de inrichting van het interieur. Daarnaast beschikt het systeem over een passieve koelwerking, waardoor tijdens warmere periodes de binnentemperatuur op een aangename manier kan worden getemperd en een optimaal thermisch comfort wordt gegarandeerd gedurende het hele jaar.

Verder wordt het appartement uitgerust met een performant ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie. Dit systeem zorgt continu voor de aanvoer van verse lucht en de afvoer van vervuilde lucht, terwijl warmteverliezen tot een minimum worden beperkt. Hierdoor wordt niet alleen het wooncomfort verhoogd, maar ook de energie-efficiëntie van de woning geoptimaliseerd.

De woonunit voldoet aan de strengste hedendaagse energievereisten en behaalt een E-peil lager dan E30, wat resulteert in een energiezuinige woning met een beperkte ecologische voetafdruk en lagere energiekosten voor de bewoners. In lijn met het architecturale en esthetische ontwerp worden er geen zonnepanelen voorzien, waarbij de nadruk ligt op hoogwaardige isolatie, performante technieken en duurzaam wooncomfort.

Doorheen het volledige traject wordt de koper begeleid door het team van OSCAR V, dat instaat voor de volledige coördinatie van ontwerp, materialisatie en afwerking. Van de eerste intake en planoptimalisatie tot de keuze van materialen, de uitwerking van maatwerk en de finale styling wordt elk aspect zorgvuldig afgestemd op de wensen van de koper. Hierdoor ontstaat geen standaard appartement, maar een volledig gepersonaliseerde woonomgeving waarin architectuur, interieur en levenskwaliteit samenkomen in één verfijnd geheel



4 ALGEMENE BEPALINGEN

Dit ontwerp van lastenboek werd met de grootste zorg opgesteld en alles werd in het werk gesteld om het zo juist mogelijk te formuleren. Alle beelden in het lastenboek zijn slechts referentiebeelden ten informatieve titel. De merken kunnen onderhevig zijn aan verandering.

1. Het project zal beantwoorden aan de volgende prestatievoorschriften :

- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordening van de Bouwtoelating

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de Kopers.

2. De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de 10-jarige aansprakelijkheid conform de wet Breyne.

3. Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

4. De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 % werd betaald. In tussentijd dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.

5. Het is niet toegelaten dat de Koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de Koper deze regel overtreedt, ontslaat de Koper de Verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

6. Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

7. De Verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.

8. De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van boxen, staanplaatsen en/of bergingen is mogelijk indien technisch noodzakelijk.

9. De vloer van de parkeergarage is voorzien in gepolierde beton. Barsten in de gepolierde betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen. Aangezien dit cementgebonden vloer zijn er kleurverschillen mogelijk.

10. Wanden in metselwerk worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur stabiliteit. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van verschillende materialen. Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. In functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

11. De vloeren worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton, welfsels of breedplaatvloeren. Ook de vloerplaten en eventuele balken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

12. Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van bij voorbeeld de oriëntatie, de verdieping en zal definitief per appartement worden vastgelegd, na afronding van de bouwwerkzaamheden in een energieprestatiecertificaat (EPC) en dit op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studiebureau. Dit certificaat wordt na de voorlopige oplevering van het appartement en de definitieve EPB-aangifte overhandigd aan de Koper.

13. Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidisolatie tussen boven en naast elkaar gelegen wooneenheden, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing en zal voldaan worden aan het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in NBN S01-400-01. Woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemene delen) worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform de hierboven vermelde norm NBN S01-400-01 en een thermische isolatie conform de vigerende EPB- regelgeving. Op iedere verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

In drie situaties kan er worden afgeweken van het Normaal Akoestisch Comfort zoals beschreven in bovenvermelde norm:

* Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft op de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie. De reductie wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de optioneel aanwezige tweede sasdeur. Het staat de koper vrij om een bijkomende deur te plaatsen om het Normaal Akoestisch Comfort te bereiken.

*Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt, omdat het de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

* Het is mogelijk dat de ventilatie-eis van het buitenschrijnwerk voor de toevoerroosters aan de ramen niet verenigbaar blijkt te zijn met de akoestische eis van een demping van de toevoerroosters. In dat geval wordt er gestreefd – in het belang van de koper – naar een akoestische demping. Hierbij wordt rekening gehouden met het minimaal opgelegde verluchtingsdebiet, en het maximaal aantal beschikbare lopende meters raamroosters, op basis van de vergunde ramen. De bekomen demping kan dus afwijken van de voorgeschreven norm (normaal akoestisch comfort).

14. De door de Koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie zowel van de andere appartementen als van de gemene delen van het gebouw.



15. Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie zijn bij alle wooneenheden verplicht. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan. Eventuele latere afwerkingen en toevoegingen van de kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd te worden, conform NBN S01-400-01

16. Pleisterwerken worden uitgevoerd conform TV 199 en TV 201. De wanden moeten door de schilder (aan te stellen door de Koper na voorlopige oplevering van het appartement) geplamuurd/afgewerkt worden om schilderwerken of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen en keukenkasten, e.d. worden aangewerkt maar zullen door diezelfde schilder nog bijgewerkt moeten worden. Achter de leidingen aan collectoren wordt niet gepleisterd. De esthetische kitwerken rondom het buitenschrijnwerk dienen door de schilder uitgevoerd te worden. De pleisterlagen laten een normale woningdecoratie toe. Kleine barstjes, putjes, hobbels of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerking van de schilder.

17. Indien een tegel met afmeting groter dan 60x60 cm wordt gekozen, zal een bijkomend supplement worden aangerekend voor de plaatsing van een ontkoppelingsmat.

18. Gedurende de eerste 2 jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Zij kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de Kopers hersteld worden. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het WTCB zijn niet voorzien. Daar waar muurtegels zijn voorzien in de badkamer wordt een grijze cementpleister voorzien.

19. In elke wooneenheid is een ingerichte keuken en badkamer voorzien. Het overige meubilair aangeduid op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair,...) is louter informatief en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

20. Er worden geen gordijnkasten of –rails voorzien. Daarnaast worden ook geen schouwen voor (gas)kachels of open haarden voorzien.

21. Er wordt standaard geen alarminstallatie voorzien.

22. Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs.

23. De kwaliteit van de ontvangst van mobiele gsm-toestellen in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd door de Verkoper.

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

25. De afwerkingsmaterialen voor de publiek toegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het K.B. dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.

26. Indienststelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie.

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

28. De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden indien deze normen dit vereisen.

29. Het gebouw, zowel privatieve als gemeenschappelijke delen, wordt borstelschoon opgeleverd.

30. Indien bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of indien de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100% tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen. De Koper erkent het recht van de Verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen. De Verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

31. In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “handelswaarde” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW van de materialen. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat daar waar expliciet vermeld.

32. Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 %. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.


The Famous Architect

33. Meetcode:

Meeteenheid: Vierkante meter (m2), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:
- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoning-project

Methode: In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:
- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen 2 of meerdere appartementen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

Inbegrepen:
- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel uitmaken van de omtrek van het appartement;
- de schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m2

Niet inbegrepen:
- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften;
- de privatieve terrassen;

Meetcode Terras: oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

34. Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het WTCB. Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

35. Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen, alsmede kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de koper.

36. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per appartement, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10% voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen gebeurt op kosten van de koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

- Alle keuringen voor water en elektriciteit zijn ten laste van de koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen/keuringskosten ofwel aan de Verkoper voldoen ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen / keuringsorganen.

- De erelonen van architecten die door de koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld.

- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de koper.

- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten basisakte, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte. Alle voorgaande kosten zullen bij akte gefactureerd worden.

37. Ingeval van tegenspraak tussen de onderheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:
1/ Basisakte
2/ Notariële aankoopakte
3/ Onderhandse verkoopsovereenkomst
4/ Verkoopslastenboek
5/ Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)



Handtekening: ……

Datum: ……. / ……. / ……..