

Verkooplastenboek

Residentie “De Grembij”



INHOUDSTAFEL

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	4
HOOFDSTUK 2: GESLOTEN RUWBOUW	5
2.1. ONDERGRONDSE STRUCTUUR	5
2.2. BOVENGRONDSE STRUCTUUR	5
2.3. OVERWELVINGEN	5
2.4. DAKWERKEN	5
2.5. GEVELS	5
2.6. BUITENSCHRIJNWERK	6
2.7. THERMISCHE ISOLATIE	6
2.8. AKOESTISCHE ISOLATIE	7
2.9. RIOLERING EN AFVOEREN	7
2.10. VENTILATIE	7
HOOFDSTUK 3: WANDEN – VLOEREN - PLAFONDS	8
3.1. WANDEN.....	8
3.2. PLAFONDS	8
3.3. VLOERSAMENSTELLING	8
HOOFDSTUK 4: VLOEREN - FAIENCE - DORPELS - TABLETTEN	8
4.1. STENEN VLOEREN	8
4.2. RAAMTABLETTEN	9
HOOFDSTUK 5: BINNENSCHRIJNWERK	9
5.1. BINNENDEUREN.....	9
5.2. DEUREN BERGINGEN KELDER	9
5.3. TOEGANGSDEUR APPARTEMENT	9
5.4. BRIEVENBUSSEN	9
5.5. GORDIJNKASTEN	10
5.6. KEUKENINRICHTING	10
5.7. BADKAMER- EN TOILETINRICHTING	10
HOOFDSTUK 6: ELEKTRICITEITSWERKEN	10
6.1. ALGEMEEN	10
6.2. VOORZIEN PER APPARTEMENT	10
6.3. VOORZIEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	12
6.4. NUTSVOORZIENINGEN	12
HOOFDSTUK 7 - SANITAIRE INSTALLATIE	12
7.1. ALGEMEEN	12
7.2. AANSLUITINGEN	12
HOOFDSTUK 8 - VERWARMINGSINSTALLATIE	13
HOOFDSTUK 9 - VENTILATIE	13
HOOFDSTUK 10 – SCHILDERWERK	13
10.1. APPARTEMENTEN	13
HOOFDSTUK 11 – AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	14
12.1. TRAPPEN IN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN	14
12.2. GEMEENSCHAPPELIJKE LIFT	14
12.3. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL	14
12.4. GEMEENSCHAPPELIJKE KELDERRUIMTE	1
HOOFDSTUK 12 - OMGEVINGSWERKEN.....	15

HOOFDSTUK 13 – BIJZONDERE VOORWAARDEN	16
13.1. KEUZE VAN LEVERANCIER, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN	16
13.2. WIJZIGINGEN	17
13.3. AFMETINGEN EN PLANNEN	17
13.4. LASTENBOEK/VERKOOPSBESCHRIJVING	18
13.5. KLACHTEN	18
13.6. TOEGANG TOT DE WERF	18
13.7. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID	18
13.8. ERELOON ARCHITECT – INGENIEUR – VEILIGHEIDSCOORDINATOR – EPB-VERSLAGGEVER	18
13.9. DECORATIEWERKEN	18
13.10. WIJZIGINGEN GEVRAAGD DOOR DE KOPER	19
13.11. ZETTING VAN HET GEBOUW	19
13.12. OPKUIS	19
13.13. AANVAARDING	19
13.14. WET BREYNE	19

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

Met dit verkoopslastenboek willen wij de kopers van een appartement een overzichtelijke en duidelijke omschrijving geven van de kwaliteiten van de binnen- en buitenafwerking van het gebouw in zijn omgeving. Residentie 'De Grembij' is een hoogwaardig complex bestaande uit 29 appartementen met ondergrondse parkeergarage.

De materialen worden zorgvuldig uitgekozen door de architect en promotor. Zo bekomen we niet enkel een functioneel, maar ook een esthetisch doordacht gebouw.

Het complex heeft een uitstekende ligging te midden van het centrum van Opgrimbie.

Dit document maakt in zijn geheel deel uit van de verkoopsovereenkomst.

Nota betreffende de verkoopplannen:

De afgebeelde meubileringen, vestiaire-uitrustingen, wasmachines e.a. zijn louter illustratief en niet inbegrepen in de aanneming. Ze werden wel op schaal getekend en geven dus een goede indicatie van de mogelijkheden.

HOOFDSTUK 2: GESLOTEN RUWBOUW

2.1. Ondergrondse structuur

De buitenste kelderwanden worden uitgevoerd in gewapend beton.

De binnenwanden van de kelderverdieping worden uitgevoerd in metselwerk uit grijze zichtbetonblokken met volle voeg.

Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

De brandweerstand van de ondergrondse structurele elementen bedraagt REI 120, dit volgens de geldende normering.

De betonvloer van de parkeergarage wordt voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van de ingenieur stabiliteit. Afwijkingen in kleur of textuur van de gepolierde beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen.

2.2. Bovengrondse structuur

De structuur bovengronds wordt uitgevoerd volgens de traditionele bouwwijze in dragend metselwerk met snelbouwstenen, silicaatstenen of gipsblokken.

De woningscheidende wanden zijn akoestisch en thermisch geïsoleerd.

De bovengrondse structurele elementen hebben een brandweerstand REI 60, dit volgens de geldende normering.

Onderaan het opgaand gelijkvloers metselwerk van binnenwanden en binnenspouwbladen worden waterkerende lagen voorzien in versterkt kunststof, tegen mogelijk opstijgend vocht.

2.3. Overwelingen

De overwelingen worden uitgevoerd met breedplaatvloeren.

Dit alles volgens de gegevens en in samenspraak met het ingenieursbureau.

De vloerplaten van de verdiepingen hebben een brandweerstand REI 60.

2.4. Dakwerken

2.4.1 Platte daken

De geïsoleerde platte daken verkrijgen een waterdichte dakbedekking.

Op het dak bevinden zich tevens de dakdoorvoeren voor de statische verluchtingen (leidingkokers, standleidingen en liftschaft), de mechanische verluchtingen en de rookgasafvoeren, alsook het rook- en warmteafvoerluik boven de traphal.

2.4.2 Dakterrassen

De terrassen die voorzien zijn op de platte daken worden afgewerkt met terrastegels 40x40cm.

De terrassen van de balkons maken deel uit van de gewone constructie en zullen ter plaatse worden opgebouwd en afgewerkt met betontegels idem aan hierboven beschreven.

De maximale gebruiksbelasting van de balkons en dakterrassen is beperkt tot 400 kg/m².

2.4.3 Groendaken (extensief groendak)

Voor de groendaken wordt op de waterdichting een vegetatielaag en begroeiing (mossen, vetplanten, kruiden of gelijkwaardig) voorzien. Deze daken zijn ontoegankelijk voor dagelijks gebruik, maar zijn toegankelijk voor onderhoud door gekwalificeerd personeel.

2.5. Gevels

De gevels worden uitgevoerd in een combinatie van gevelmetselwerk (gevoegd of gelijmd) en een houten gevelbekleding.

Boven alle gevelopeningen (raam- en deuropeningen, houten gevelbekleding) zullen zichtbare geveldragers toegepast worden in de vorm van roestwerend behandelde stalen galva L-profielen.

Aan de onderzijde van gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen, die de spouw horizontaal onderbreken, worden waterkerende lagen in versterkte kunststof ingewerkt.

De deurdorpels en de dekstenen zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. Raamdorpels zijn voorzien in aluminium gelakt in de kleur van het buitenschrijnwerk.

2.6. Buitenschrijnwerk

2.6.1 raamgehelen

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen in een door de ontwerper bepaalde kleur en is voorzien van dubbele isolerende beglazing (of gelijkwaardig) met een U-waarde bepaald door de EPB-norm en het nodige beslag.

Ze zijn vast, schuivend, opendraaiend, kantelend, ... volgens de aanduiding op de plannen. De gebruikte profielen zijn van superieure kwaliteit. Zij zijn bestand tegen alle normale atmosferische invloeden.

Voor de luchtaanvoer worden in de ramen verluchttingsroosters met thermische onderbreking voorzien, dit volgens de geldende normeringen.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en de gevelvlakken, wordt afgewerkt met een elastisch blijvende kitvoeg in een passende kleur, vastgelegd door bouwheer en architect.

2.6.2 garagepoort

De ondergrondse parking zal bereikbaar zijn via een inrit, en zal voorzien worden van een geautomatiseerde poort waarbij vormgeving, type en kleur wordt bepaald door de ontwerpers. Per parkeerplaats/garage wordt één afstandsbediening voorzien om deze poort te bedienen. Er wordt een drukknopbediening voorzien aan de binnenzijde van de poort.

2.6.3 rolluiken

Er worden geen rolluiken voorzien in het ontwerp.

2.6.4 (buiten)zonnewering

Er worden geen zonneweringen voorzien in het ontwerp.

2.6.5 borstweringen en balustrades

De borstweringen en handgrepen aan de gevels worden opgebouwd uit staal of aluminium gelakt in de kleur van het buitenschrijnwerk.

De vulpanelen voor de borstweringen zijn uitgerust met veiligheidsbeglazing cfr de norm NBN S23-002.

2.6.6 terrasafscheidings

De scheiding tussen aanpalende (dak)terrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd, waar nodig, in ondoorzichtige glazen panelen of soortgelijk en dit volgens de specificaties van de architect.

2.7. Thermische isolatie

In alle buitenwanden, in alle daken boven verwarmde ruimtes en in de vloeropbouw van alle appartementen, is een thermische isolatie voorzien, minstens conform de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren, zal de eerste laag metselwerk op vloeren boven volle grond of boven (kruip)kelders uitgevoerd worden in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal.

Om dezelfde reden, maar dan in omgekeerde zin (“koud” metselwerk op warme draagvloeren), zal de eerste metsellaag onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken eveneens in dit drukvast isolerend materiaal voorzien worden.

Balkons of andere buiten het gevelvlak komende elementen, worden thermisch onderbroken, ter hoogte van de geïsoleerde spouw van de spouwmuur.

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

Alle appartementen hebben een E-peil dat minstens voldoet aan de geldende EPB normeringen, die bepaald worden door de datum van aanvraag bouwvergunning.

Het EPB-certificaat wordt ten laatste voor de definitieve oplevering van het appartement overhandigd.

De vooropgestelde waarde bedraagt K40 en E54.

2.8. Akoestische isolatie

Bij alle vloeren van de appartementen wordt op de draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien.

Bij wanden en bij vloerdoorgangen wordt boven op de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien, die pas wordt afgesneden, zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn.

Vervolgens worden alle vloerplinten zwevend geplaatst, los van de vloer, met een kitvoeg tussen de plinten en de vloer om de akoestische overdracht te reduceren.

In combinatie met de akoestische maatregelen bij vloeren, worden de woningscheidende wanden tussen de appartementen uitgevoerd volgens de comforteisen van de geldende akoestische norm. De wanden worden ont dubbeld met een tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal.

Ondanks alle genomen constructieve maatregelen, speelt het gedrag en de leefgewoonten van de verschillende bewoners ook een cruciale rol op de positieve of negatieve ervaring van het akoestisch comfort. De bewoners dienen het akoestische comfort van de medebewoners te respecteren.

2.9. Riolering en afvoeren

Het systeem omvat:

- de afvoer van oppervlaktewater
- de afvoer van regenwater afkomstig van de daken
- de afvoeren van huishoudelijk afvalwater
- de afvoer van sanitair afvalwater

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normering.

Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in PE of PVC van hoge dichtheid. In de parkeerkelder wordt het PE/PVC-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

Het dakwater wordt opgevangen in ondergrondse regenwaterputten die gekoppeld worden aan een infiltratiekom, voorzien van een overloop.

De fecaliën worden verzameld beantwoordend aan de plaatselijke geldende voorschriften en voorzien van een verluchting tot boven het dak.

Regenwater en huishoudelijk afvalwater worden van elkaar gescheiden.

De conceptie van de riolering en de sanitaire afvoerleidingen stemt overeen met de bepalingen van het “Sanitair Reglement”, voorgesteld door het WTCB (TV 200).

2.10. Ventilatie

De kelderlokalen worden gemeenschappelijk verlucht.

HOOFDSTUK 3: WANDEN - VLOEREN – PLAFONDS

3.1. Wanden:

Alle bovengrondse wanden in metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd. Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat.

3.2. Plafonds:

Alle plafonds, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtungsbuizen, worden glad bepleisterd met een dunpleister en schilder klaar afgewerkt. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden.

Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnen schrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.

3.3. Vloeropbouw:

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van een thermische vloerisolatie, die ook de leidingen op de draagvloer uitvult.

Vervolgens wordt op deze uitvulling een contactgeluidsisolatie aangebracht en daarna een gewapende en zwevende dekvloer of chape. Tot hier heeft de koper geen keuze of inspraak, behalve eventueel onrechtstreeks m.b.t. de dikte van de dekvloer, in functie van de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimumdikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

HOOFDSTUK 4: VLOEREN - FAIENCE - DORPELS – TABLETTEN

4.1. Stenen vloeren:

4.1.1. Bevloering:

De bevloering is naar eigen keuze van de kopers. Zij kunnen hun vloer uitkiezen binnen het projectassortiment in de vooropgestelde toonzaal, die door de projectontwikkelaar wordt aangeduid.

Alle ruimtes worden voorzien van een keramische tegel, met een maximale handelswaarde van 36.00 euro/m², incl. BTW.

Bijpassende plint met een maximale handelswaarde van 12.00 euro/lm, incl. BTW.

Deze handelswaarde is voorzien voor tegels met afmetingen 30x30cm of 45x45cm en voor plinten met afmetingen 30x7cm of 45x7cm.

Deze vloertegel wordt standaard grijs gevoegd met een mengsel van zand en cement, net zoals de verticale voegen van de plinten. De aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die kleurloos is.

Het leveren en plaatsen van de tegels wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar.

Indien de klant een duurder tegel of plaatsing uitkiest, bv. kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ..., kan er in onderling overleg een verrekening opgemaakt worden.

4.1.2 Vloerovergangen:

Tussen 2 lokalen wordt in de deuropening een uitzetvoeg onder de deur ingewerkt. Ook bij grote ruimten kan een uitzetvoeg noodzakelijk zijn en uitgevoerd worden. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bv.. een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder uitzetvoeg, staat de verkoper en architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

4.1.2. Wandtegels:

Alle wandtegels worden gekleefd tegen de bezette of gecementeerde achtergrond, welke de egalisatie vormt van de muur.

In de badkamer worden wandtegels voorzien met een handelswaarde van 30,00 euro/m², incl. BTW. Deze wandtegels zijn voorzien ter hoogte van 1 lange en 1 korte zijde van het bad tot plafondhoogte.

De binnenhoeken worden elastisch gevoegd met standaard grijze of witte kitvoeg.

Het hoekprofiel is voorzien in PVC.

Deze handelswaarde is voorzien van tegels met afmetingen 20x20cm of 30x40cm.

In de toiletten is het plaatsen van wandtegels voorzien op de WC-afkasting tot een hoogte van 120cm.

Het leveren en plaatsen gebeurt door een gespecialiseerde firma, geselecteerd door de projectontwikkelaar. Indien de klant een duurder tegel of plaatsing uitkiest, bv kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ..., kan er in onderling overleg een verrekening opgemaakt worden.

4.2 Raamtabletten:

De raamtabletten worden uitgevoerd in pleisterwerk.

Voor de ramen die lopen tot op de vloer loopt de vloerafwerking door in de dagkant tot tegen het raam.

HOOFDSTUK 5: BINNENSCHRIJNWERK

5.1. Binnendeuren:

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met een hoogte van 210cm. Deze deuren zijn voorzien van een degelijk insteekslot met sleutel.

De binnendeuren worden geplaatst volgens de EPB voorschriften, deze voorzien een opening onder de deuren om een luchtstroom te creëren. Indien de klant dit niet wenst, is het plaatsen van een rooster in de deur ten laste van de klant.

Schilderwerken zijn niet begrepen.

5.2. Deuren bergingen kelder:

Deze schilderdeuren zijn voorzien van een slot met sleutel en nummering.

De deuren worden brandwerend REI30 en zelfsluitend uitgevoerd.

Deze deuren worden niet voorzien van schilderwerken.

5.3. Toegangsdeur appartement:

De inkomdeuren die uitkomen in de gemeenschappelijke hal, zijn brandwerende deuren REI30 zoals vereist door de brandweervoorschriften.

Deze deuren zijn inbraak beveiligde deuren met driepuntsluiting en hebben een hoogte van 2,15m

De toegangsdeur van het appartement zijde gemeenschappelijke traphal zal geschilderd worden.

5.4. Brievenbussen:

Ieder appartement heeft een brievenbus aangebracht en geïntegreerd in de inkomhal.

5.5. Gordijnkasten

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

5.6. Keukeninrichting

De keuze van de keuken dient te gebeuren in de toonzaal bij de door de bouwpromotor aangeduide leverancier. In dit lastenboek is voor elk appartement een specifieke keuken uitgewerkt. Dit plan kan worden opgevraagd bij de vooropgestelde leverancier, echter is de koper vrij naar eigen keuze en prijsverdeling kasten en toestellen te wijzigen, eventueel mits verrekening.

Voorziene toestellen:

- Koelkast
- Traditionele oven
- Keramische Kookplaat
- Dampkap
- Vaatwasser
- Afwasbak met één spoelbak, afdruip en mengkraan

De prijs van de keukenelementen volgens tekening op plan hebben een maximale handelswaarde van € 6000.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing. Voor de appartementen A.3.1, B.3.1, B.3.2 en B.2.5 is de maximale handelswaarde €7750.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing.

5.7. Badkamer- en toiletinrichting

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. Er wordt een badkamer voorzien bestaande uit een lavabomeubel, een spiegelpaneel met lichtpunt en een acryl bad (180/80). Inbegrepen in de stelpost bijhorigheden: kraan en bad/douchekop.

In de toiletruimte wordt een hangtoilet voorzien alsook een handenwasser met een koudwaterkraantje. De afwerking van het toilet is voorzien in gipskarton op een hoogte van 1m20.

De prijs van de sanitaire voorzieningen op plan hebben een maximale handelswaarde van € 3500.00 incl. BTW, incl. toestellen en plaatsing.

De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal er een meerprijs overeenkomstig een prijs offerte aan de koper worden aangeboden.

HOOFDSTUK 6: ELEKTRICITEITSWERKEN

6.1. Algemeen:

De installatie van elektriciteit voldoet aan de wettelijke bepalingen, aan het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroom leverende maatschappij.

6.2. Voorzien per appartement:

De zekeringkast wordt, indien mogelijk, in de berging van het appartement geplaatst. Voor alle appartementen zijn afzonderlijke monofasige elektriciteitsmeters voorzien van 1x40 ampère. Deze worden opgesteld in de hiervoor voorziene technische ruimte in de kelder. De installatie zal gekeurd worden door een erkend keuringsorganisme.

De installatie bevat geen verlichtingsarmaturen noch lampen. Leveren en plaatsen van de volgende lichtpunten, schakelaars en stopcontacten zijn voorzien:

* Hal:

Lichtpunten en schakelaars afhankelijk van de afmetingen van de hal (max. 2)

* Leefruimte :

1 dubbele stopcontacten op plintheogte

4 enkele stopcontact op plintheogte
2 lichtpunten met wisselschakeling indien nodig
1 TV- aansluiting
1 Data- aansluiting
1 Telefoonaansluiting
1 Thermostaataansluiting
1 ingebouwde videofooninstallatie
Video-parlofooninstallatie:
Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen, gecombineerd met een deurbel aan elke appartementsdeur. De installatie opent het elektrisch slot van de sasdeur op het gelijkvloers. Videofoonpost wordt naast de inkomdeur in de living geplaatst.

*** Keuken :**

Stopcontacten voor oven, koelkast, kookplaat, dampkap, vaatwasser
1 dubbele stopcontact boven werkblad
1 lichtpunt met schakelaar

*** Berging :**

Stopcontacten voor wasmachine en droogkast (indien mogelijk)
1 dubbele stopcontact
1 lichtpunt met schakelaar
1 Voeding voor de ventilatie
1 voeding voor verwarmingsketel
Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)

*** Toilet :**

1 lichtpunt met schakelaar

*** Badkamer :**

1 dubbele stopcontact aan lavabomeubel
1 lichtpunt met schakelaar
1 voeding om de verlichting boven de spiegel te bedienen met schakelaar

*** Slaapkamer 1 :**

1 lichtpunt met 1 schakelaar
2 enkele stopcontacten op plintheogte
1 dubbel stopcontact op plintheogte
1 TV- aansluiting
1 Data-aansluiting

*** Slaapkamer 2 : (indien van toepassing)**

1 lichtpunt met 1 schakelaar
3 enkele stopcontacten op plintheogte
1 Data-aansluiting

*** Terras :**

1 lichtpunt met binnen schakelaar
1 enkele stopcontact spatwaterdicht op plintheogte

*** Kelderberging :**

1 lichtpunt met schakelaar

De plaats en het typearmatuur van het lichtpunt op het terras wordt door architect en bouwheer gekozen i.f.v. het esthetische aspect van het gebouw, hier kan niet van worden afgeweken.

Dit typearmatuur is niet voorzien in de aankooprij van het appartement.

Deze opsomming geldt als voorbeeld voor een type woning, indien men hier wenst af te wijken zal er een verrekening opgemaakt worden.

Het is niet mogelijk om de voorziene dubbele stopcontacten te ontdebelen.

De aanneming van de elektriciteit bevat geen levering van de elektrische tellers. Deze worden geplaatst door de energieleverancier. De levering, plaatsing en keuring is ten laste van de kopers.

6.3. Voorzien in de gemeenschap:

** Algemene verlichting :*

Het gelijkvloers en iedere overloop zijn voorzien van verlichtingsarmaturen met automatische schakelaar of sensoren.

Ondergrondse parkeerzones en bergingen zijn voorzien van de nodige verlichtingsarmaturen. Noodverlichting en brandmelding worden voorzien volgens de geldende brandvoorschriften.

** Elektriciteitsmeter :*

De nodige afzonderlijke 3-fasige tellers zijn voorzien voor de gemeenschappelijke delen.

6.4. Nutsvoorzieningen

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, riolering, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

HOOFDSTUK 7 - SANITAIRE INSTALLATIE

7.1 Algemeen

De installatie wordt uitgevoerd door een gespecialiseerde firma en beantwoordt aan de vereisten van de maatschappij voor waterbedeling.

Er worden individuele watermeters voorzien door de nutsmaatschappij.

De afvoerleidingen worden in HDPVC, PE of gelijkwaardig gelegd, bestand tegen hoge temperaturen. De aanvoerleidingen koud en warm water zijn uitgevoerd in kunststof buis of gelijkwaardig.

De keuze en opstelling kan, zolang de vordering der bouwwerken het toelaat en de wijziging technisch haalbaar is, aangepast worden.

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

Bij de ingebruikname dient de koper de hardheid van het water te laten testen. Deze resultaten zullen aangeven of de plaatsing van een waterverzachter raadzaam is. Het initiatief en de kosten tot plaatsing van een dergelijk toestel zijn voor rekening van de koper.

7.2. Aansluitingen:

Badkamer:

- 1 aansluiting voor bad en/of douche(warm en koud water)
- 1 aansluiting voor wastafel met ééngreepsmengkraan (warm en koud water)

Keuken:

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

Toilet:

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

Berging:

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor warm water bereiding (koud water)

Droogkasten kunnen niet aangesloten worden op een verluchtingssysteem en moeten dus van het condenserende type zijn.

HOOFDSTUK 8 - VERWARMINGSINSTALLATIE

Per appartement is er een individuele verwarmingsinstallatie voorzien door middel van een condenserende gasketel. Deze installatie staat in voor de verwarming en de productie van het sanitair warm water. De verwarming is van het type “radiatoren”.

De installatie wordt gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de leefruimte. Het totaal geïnstalleerd vermogen wordt bepaald door de installateur.

De radiatoren zijn in plaatstaal of dergelijk en wit voorgelakt. Elke radiator is voorzien van de nodige toebehoren voor plaatsing en afsluitingsstukken en kraan. De kranen van de radiatoren zijn van het type thermostatische kranen behalve in de leefruimte en keuken, waar er gebruik wordt gemaakt van handbedieningskranen.

Algemeen:

De installatie is gedimensioneerd bij een buitentemperatuur van -10°C ,

Leefruimte en keuken 22°C

badkamer 24°C

slaapkamers 20°C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een thermostaat met dag/nacht regeling zodat een economische werking bekomen wordt.

HOOFDSTUK 9 – VENTILATIE

Het ventilatiesysteem C+ zal bepaald worden a.d.h.v. het EPB-verslag.

Elk appartement zal een afzonderlijke woonhuisventilator hebben. Deze worden, indien mogelijk, voorzien in de bergruimte van het appartement. Indien er leidingen door het appartement dienen te verlopen met uitzondering van de berging, zullen deze afgekast worden.

Omwille van de EPB- normen zijn een aantal minimumvoorwaarden verplicht. Deze minimumvoorwaarden mogen in geen enkel geval overschreden worden omwille van andere keuzes van de klant.

Indien de EPB-oplevering slechts een tijdelijke keuring kan afleveren omwille van nog niet uitgevoerde verplichtingen is de definitieve keuring ten laste van de koper en wordt deze kost reeds meegerekend bij de afrekening voor de oplevering van het appartement.

HOOFDSTUK 10 – SCHILDERWERK

10.1. Appartementen:

Er zijn geen schilder- en behangwerken voorzien in de appartementen, deze zullen schilderklar afgewerkt worden. Dit wil zeggen ‘klaar voor de schilder’: de schilder dient te zorgen voor het voorbereiden van de ondergrond (schuren en plamuren). Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen, omwille van het bouwvocht dat we nog in de wanden kunnen terugvinden. Het is ook sterk aangeraden om een scheuoverbruggende verf of behang te gebruiken.

De inkomdeur wordt wel geschilderd samen met de gemeenschappelijke delen.

HOOFDSTUK 11 – AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

11.1. Trappen in gemeenschappelijke ruimten

De vloeren van de gemeenschappelijke trappen, traphallen en gangen worden bekleed met duurzame keramische vloertegels volgens keuze van de ontwerpers. De vloer op kelderniveau zal uitgevoerd worden in gepolierde beton. De wanden en plafonds vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur.

De trap wordt aan één zijde voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect en promotor. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elk verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

Alle binnendeuren, uitgevend op de bovengrondse gemeenschappelijke delen, hebben een eenvoudig effen uitzicht en zijn brandwerend waar nodig.

De eventuele binnendeur naar het keldertrappenhuis is brandwerend en zelfsluitend.

De inkomdeuren van de individuele appartementen zijn voorzien van een meerpuntssluiting, hebben een uniform uitzicht en een brandweerstand van minstens EI30.

Voor de rookventilatie in geval van brand, is bovenaan in het trappenhuis een rookkoepel of dakvlakraam voorzien, dat elektrisch open- en dichtgestuurd kan worden d.m.v. een motorspindel, bedienbaar vanaf het evacuatie niveau (gelijkvloers), ter verbetering van de evacuatie van personen.

Naargelang de bepalingen van het brandweeradvis, worden ook bedieningsknoppen voor de rookventilatie voorzien op de verdiepingen.

11.2. Gemeenschappelijke lift

De lift zal worden uitgevoerd volgens de geldende normen en de meest recente Europese veiligheidsvoorschriften.

De liftkooi wordt afgewerkt volgens de keuze van de architect, met bijhorende verlichting, handgreep en spiegel. De automatische bediening gebeurt door middel van drukknoppen.

De personenlift is geschikt voor gebruik door mindervalide personen.

Er is een stopplaats voorzien op elk niveau, inclusief het kelderniveau. App 3.1 is enkel bereikbaar bij het gebruik van een sleutel of met behulp van een codeklavier of een ander gelijkwaardig systeem.

11.3. Gemeenschappelijke inkomhal

De architect maakt voor de gemeenschappelijke inkomhal een eigentijds ontwerp, volledig in harmonie met de architectuur van het gebouw. De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder beglaasd. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch motorslot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De vloerafwerking van de inkomhal is voorzien in duurzame keramische of natuurstenen tegels. Er wordt een voetmat voorzien, ingebouwd met een vloerkaderprofiel. De wanden en plafonds zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder.

Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een slot en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. De brievenbussen zijn uitgevoerd in gelakt metaal, en voorzien van een ingegraveerde of opgelegde huisnummer; de naam van de bijhorende bewoner kan op een eenvoudige aanpasbare wijze aangebracht worden.

Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding. Het geheel zal uitgevoerd en afgewerkt worden volgens het ontwerp, de kleur- en materiaalkeuze van de architect. Per gemeenschappelijke ingang, worden de individuele brievenbussen gegroepeerd in een esthetisch geheel.

11.4 Gemeenschappelijke kelderruimte

(gangen, traphal, tellerlokalen, doorritten enz...)

Het betreft een ondergrondse parkeergarage met staanplaatsen, afgesloten bergingen, technische lokalen, meterlokalen en gemeenschappelijke afvalberging.

De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking; hij wordt tijdens het uithardingsproces, volgend op de stortfase van het beton, gepolierd en voorzien van een curing-compound tegen snelle uitdroging. Nadien en door het gebruik, kunnen vlekken op de betonvloer ontstaan, die o.a. het gevolg zijn van het verdwijnen van de curing-compound; dit heeft geen nadelige invloed op de functionaliteit van de gepolierde vloer, aangezien deze beschermlaag enkel een functie heeft tijdens het uitdrogen van de versgestorte en gepolierde betonvloer.

De kelderwanden zijn in beton en in zichtbaar blijvend metselwerk, dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaarblijvende betonnen breedvloerplaten. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De ondergrondse verdieping is te bereiken via een afrit afgewerkt met klinkers, via een automatische poort door middel van een individuele afstandsbediening (1 per autostaanplaats). De ondergrondse verdieping kan eveneens bereikt worden via de traphallen en de liften. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de kelder(garage) zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

HOOFDSTUK 12 – OMGEVINGSWERKEN

De buitenaanleg, beplanting en verhardingen gebeuren volgens het omgevingsplan. De groenzones worden aangelegd en aangeplant met jonge planten, ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

Aan de achtergevel waar de kelder zich onder de tuin bevindt zal kunstgras aangelegd worden.

Voor de scheiding van de privatieve tuinen aan de achterzijde zal er over een afstand van 2m vanaf de achtergevel een ondoorzichtige afscheiding geplaatst worden met een hoogte van 1m80 in een materiaal dat bepaald wordt door bouwheer en architect.

Indien de koper extra afscheiding wenst zal de keuze gemaakt worden in overleg met de bouwpromotor om een uniform uitzicht te bekomen.

Er wordt gezorgd voor een aangepaste buitenverlichting aan de toegangen en afrit; deze zal gestuurd worden door een schemerschakelaar.

Aangezien de oppervlakte van de niet-waterdoorlatende verhardingen op het perceel, in relatie staat met de capaciteit van de voorzieningen voor het infiltreren en/of bufferen van het opgevangen hemelwater, mogen de kopers in geen geval verharde oppervlakte bijmaken, tenzij deze waterdoorlatend is en op voorwaarde dat dit niet indruist tegen de bouwvoorschriften en de stedenbouwkundige vergunning.

HOOFDSTUK 13. Bijzondere Voorwaarden

13.1 Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die na het ondertekenen van het lastenboek uit de aanneming worden gehaald / die de koper zelf uitvoert / door een derde wordt uitgevoerd, zal hij 75% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf.

De budgetten per appartement dienen volledig aangewend te worden.

Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

Hier kiest de klant uit een aantal materialen of types die binnen het standaardpakket door de projectontwikkelaar aangeboden worden. Keuzes geven geen aanleiding tot verrekeningen, tenzij er voor bepaalde varianten een meerkost bepaald wordt.

De keuzes worden begeleid door de bouwpromotor.

Na ondertekening van de verkoopovereenkomst, overhandigt de bouwpromotor aan de koper een lijst van basis afwerkingen die door de projectontwikkelaar aangeboden worden. De koper neemt zelf contact op met de voorgestelde leveranciers of toonzalen om zijn keuzes te maken uit het standaardpakket.

Elke koper heeft recht op een onderhoud met de bouwpromotor om zijn keuzes vast te leggen in een lijst die door beide partijen ondertekend wordt.

Deze ondertekende lijst, inclusief fee voor kopersbegeleiding door de aannemer/leverancier, wordt door de bouwpromotor overgemaakt aan de aannemer, die zal zorgen voor een afwerking van het appartement volgens de wensen van de koper.

Eventuele meerprijzen worden door de projectontwikkelaar aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basisafwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Kosten :

* vastleggen keuzes door koper 2-malig => geen fee;

* vastleggen keuzes buiten standaardpakket => geen fee, te verrekenen in meerprijs;

* bijkomend advies + wijziging plannen door bouwpromotor/interieurarchitect => 100€/u incl.

BTW;

=> deze kosten worden door de projectontwikkelaar afgerekend met de koper.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en volledige betaling inclusief alle meerwerken.

13.2 Wijzigingen

Er kunnen wijzigingen aangebracht worden bij de uitvoering der werken. Deze zijn van toepassing op de afwerking van de verschillende appartementen.

Het staat de koper vrij om aanpassingen te vragen en keuzes te maken voor de afwerking buiten het aangeboden standaardpakket, in zo verre dat :

- de aanpassingsaanvraag tijdig wordt overgemaakt in functie van de vordering der werken op de werf;
- de gevraagde werken niet in tegenspraak zijn met de bouwvergunningen en de voorschriften van eventuele officiële instanties indien van toepassing op dit project.

Wijzigingen zijn pas van kracht na een schriftelijke bevestiging ervan tussen de verschillende partijen onderling (aannemer – projectontwikkelaar – architect) en moeten beslist worden binnen de termijn gesteld door de projectontwikkelaar, na samenspraak met de aannemer.

Na ondertekening van de verkoopcompromis, zal de verkoper de koper inlichten over mogelijke wijzigingen. Indien de kopers wensen af te wijken van het standaardpakket, kunnen zij keuzes maken bij de leveranciers of toonzalen voorgesteld door de aannemer.

De koper zal zijn lijst met gewenste wijzigingen bespreken met de bouwpromotor, die de haalbaarheid van de wijzigingen zal nagaan met de aannemer, de architect en de ingenieur technieken.

Na het doorgeven van de wijzigingen van de koper aan de bouwpromotor op basis van een schetsplan, zal deze een aangepast plan (incl. HVAC en elektriciteit) en het totaalbedrag van de verrekening overmaken aan de koper ter goedkeuring.

De door beide partijen ondertekende plannen en verrekening worden vervolgens door de bouwpromotor doorgegeven aan de aannemer, die het appartement zal afwerken volgens de wensen van de klant.

Meerprijzen worden door de projectontwikkelaar aan de koper gefactureerd.

De basis voor de kostenberekening zijn de voorziene bedragen per onderdeel zoals vermeld in de lijst van basis afwerkingen en de hoeveelheden voortvloeiend uit de verkoopplannen.

Indien binnen de veertien dagen na het overhandigen van aangepaste plannen en verrekening aan de koper geen akkoord is ontvangen over de voorgestelde wijzigingen, wordt het appartement afgewerkt volgens het standaardpakket.

Eens de aangepaste plannen en verrekening door beide partijen zijn ondertekend, zal de bouwpromotor geen nieuwe wijzigingen of aanvullingen meer aanvaarden.

De sleutel wordt pas overhandigd aan de koper na aanvaarding van de voorlopige oplevering en volledige betaling inclusief alle meerwerken.

13.3 Afmetingen en plannen

De bruto oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden, trappen, en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20ste, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, dewelke vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen. De realiteit kan

lichtjes afwijken van de 3D-renderings.

13.4 Lastenboek/verkoopsbeschrijving

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz ...) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.

Indien er discussie bestaat over de voorziene afwerking dan heeft het lastenboek voorrang op de bouwplannen.

13.5 Klachten

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid welke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

13.6 Toegang tot de werf

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Om organisatorische redenen zal per koper één werfbezoek voorzien worden.

13.7 Verzekering – Risico - Aansprakelijkheid

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

13.8 Erelonen architect – ingenieur – veiligheidscoördinator – EPB-verslaggever

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, welke aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkomst van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfasen als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

13.9 Decoratiewerken

In de koopprijs zijn geen privaatieve decoratiewerken begrepen. De koper kan zijn appartement naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw. Onder privaatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en

plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkooplastenboek is vermeld.

13.10 Wijzigingen gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingmaterialen wenst te gebruiken dan die in deze verkoopsbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de vergoeding van erelonen, administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

13.11 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrag brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur.

13.12 Opkuis

De appartementen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.

13.13 Aanvaarding

Vóór het overhandigen van de sleutels, zal de koper het saldo hebben betaald. Het betrekken van het appartement geldt als aanvaarding.

13.14 Wet Breyne

De verkoper stelt een bankwaarborg ten bedrage van 100% van de bouwprijs. Aan alle wettelijke verplichtingen volgens de wet Breyne wordt voldaan. De verbintenis van de borg wordt vrijgegeven bij de voorlopige oplevering.