

# Verkooplastenboek

## 2800 Mechelen

### Karperstraat 1/Battelsesteenweg 220/222

## 1 RUWBOUW

### 1.1 Gevel

De voorgevel zal worden uitgevoerd in gevelsteen in twee kleuren.

### 1.2 Dakwerken

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte dubbele laag bitumen. Het dak wordt eveneens voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal i.f.v. verlaging van het E- en K-peil.

De regenwaterafvoeren zijn voorzien in PVC of zink.

### 1.3 Buitenschrijnwerk en isolatie

Het gebouw voldoet aan de eisen op gebied van zowel thermische als akoestische isolatie volgens de wettelijke bepalingen.

De thermische isolatie zal ertoe bijdragen dat gebouw voldoet aan de K40 norm of een E70 peil haalt.

Alle vloeren, muren, daken worden thermisch geïsoleerd en het gebouw is voorzien van buitenschrijnwerk in PVC + houten kaders volgens de specificaties van de architect met dubbele beglazing.

De akoestische isolatie zal ertoe bijdragen dat de contactgeluiden zoveel mogelijk worden geminimaliseerd volgens de wettelijke norm. Er zal een akoestische mat worden voorzien onder de chape op de appartementscheidende draagvloeren en een akoestische isolatie tussen de appartementen.

### 1.4 Terrassen

De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd met beplanking in tropisch hardhout .

De terrassen op het gelijkvloers worden uitgevoerd met klinkers.

Borstweringen zijn uit aluminium of gelakt staal.

### 1.5 Tuinen

De afscheiding tussen de tuinen van de appartementen op het gelijkvloers zal uitgevoerd worden met een afsluiting van hagen in plantenbakken.

De privé- tuinen worden voorzien van kunstgras en dit na consultatie met de architect met het oog op welk soort beplanting er kan komen aangezien dit het dak van de parking is. De gemeenschappelijke tuin zal uitgevoerd worden met gras, bomen en struiken. De beplanting van de tuinen zowel privé- als gemeenschappelijk is mede bepaald door de bouwvergunning. Het gemeenschappelijke voetpad zal uitgevoerd worden met klinkers.

### 1.6 Ventilatie

De appartementen worden voldoende verlucht door middel van een ventilatiesysteem C+.

Voor de mogelijke droogkast wordt geen afvoerkanaal voorzien. Een droogkast zal dus van het zelfcondenserende type moeten zijn.

## 2 AFWERKING APPARTEMENTEN

### 2.1 Vloeren

De vloeren worden voorzien van een zand-cement chape, in dikte aangepast aan de beschreven vloerafwerkingen. De prijzen voor vloeren en wandtegels zoals hieronder vermeld zijn particuliere aankooprijzen (excl. BTW) en de materialen zijn te bestellen bij een door de verkoper aan te duiden handelaar. Voor zover het om een standaardplaatsing gaat in traditionele patronen, zijn in de koopsom van het appartement volgende bevloeringen inbegrepen :

- Toilet
- Badkamer
- Berging

Bevloering in keramische tegels voorzien met een waarde van 30 Euro/m<sup>2</sup>, incl. plinten

*Overige kamers hebben geen verdere vloerafwerking.*

### 2.2 Muren

De muren van de badkamer worden volledig betegeld in keramische tegels ter waarde van 30 Euro/m<sup>2</sup>. Voor de keuken is er een betegeling voorzien tot max 3m<sup>2</sup> eveneens ter waarde van 30 Euro/m<sup>2</sup>. In de aparte toiletten zijn geen muurtegels voorzien. Alle gemetselde wanden, betonnen plafonds of balken (gelijkvloers en verdiepingen) worden bepleisterd door een gespecialiseerde firma en dit volgens de regels van de kunst. De dagkanten van de raam- en deuropeningen worden bepleisterd.

### 2.3 Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot, spion, en inox deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand van EI1 30, volgens de richtlijnen van de brandweer.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren in een houten omlijsting met inox deurbeslag.

### 2.4 Gemeenschappelijke delen

De inkomhal en de gemeenschappelijke delen worden volledig door de promotor afgewerkt. Er zal een binnenbepleistering worden voorzien op de wanden en plafonds met een verflaag.

Het geheel zal worden uitgevoerd met klinkers in de open ruimtes en tegels in de gesloten ruimten.

In de trappenhal zijn haspels, branddetectie, brandmelding, rookkoepel, noodverlichting aanwezig zoals wettelijk wordt voorgeschreven. De trappenhal zal worden uitgevoerd in architectonisch beton of tegels.

Een inbouwmodule voor de videofooninstallatie wordt geplaatst in het sas na de inkomdeur. Het betreft een module met drukknoppen met mogelijkheid tot plaatsing van naamplaatjes. Individuele brievenbussen zullen eveneens geplaatst worden en dit volgens de specificaties van de architect.

De verlichting in de hallen zal worden bediend met drukknoppen met timer of bewegingsdetector welke op voldoende plaatsen zijn voorzien. De buitenhal naar de voordeur wordt verlicht door middel van een schemerschakelaar.

## 3 TECHNISCHE INSTALLATIES

### 3.1 Elektrische installaties

Aansluiting – en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (elektriciteit, telefoon en tv distributie) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. Elk appartement is voorzien van een individuele elektriciteitsmeter in de voorziene lokalen.

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een aparte elektriciteitsmeter.

De installatie is conform de wetgeving van het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties.

De appartementen hebben elk een aparte zekeringkast met voldoende kringen, automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. Het aantal stopcontacten en schakelaars is zo voorzien dat een comfortabel gebruik van de appartementen mogelijk is.

Het gemeenschappelijke deel wordt voorzien van de nodige verlichting en armaturen.

De appartementen bevatten in principe minimaal volgende standaarduitrusting:

#### ***Hal***

2 lichtpunten

1 enkel stopcontact

#### ***Woonkamer***

2 lichtpunten

1 enkel stopcontact

5 dubbele stopcontacten

1 TV distributie

1 thermostaat

1 telefoonaansluiting

1 videofoon

#### ***Keuken***

1 lichtpunt

1 voeding voor keukenkastjes (verlichting)

2 dubbele stopcontacten

1 aansluiting kookvuur - oven

1 stopcontact voor dampkap

1 stopcontact voor microgolfoven

1 stopcontact voor koelkast

1 stopcontact voor vaatwasmachine

#### ***Slaapkamers***

1 lichtpunt

1 enkel stopcontact

3 dubbele stopcontacten

1 TV distributie

1 telefoonaansluiting

#### ***WC***

1 lichtpunt

### ***Berging***

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact voor wasmachine
- 1 stopcontact voor droogkast
- 1 stopcontact voor cv ketel
- 1 voeding ventilatie-unit

### ***Badkamer***

- 1 lichtpunt
- 1 enkel stopcontact
- 1 dubbel stopcontact
- 1 voeding voor badkamermeubel

### ***Terras***

- 1 lichtpunt

## **3.2 Sanitaire installaties**

Voor de badkamer is er een budget voorzien met particuliere handelswaarde van

3.200 Euro incl. apart hangtoilet, excl. BTW voor de eerste badkamer en indien voorzien 1.100 Euro voor de tweede badkamer. Indien voorzien zal er een extra budget van 500 Euro voorhanden zijn voor een hangtoilet in de badkamer.

Aansluiting- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper.

Elk appartement is voorzien van een individuele watermeter in de voorziene lokalen.

De gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een aparte watermeter.

De verdeelleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststofleidingen. De leidingen worden onzichtbaar ingewerkt in de muren of in de uitvullaag. Opbouwleidingen tussen collector en CV ketel worden uitgevoerd in harde koperen buizen. De afvoerleidingen worden uitgevoerd in dikwandig PVC. De afvoerleidingen worden voorzien van primaire ventilatieleidingen van voldoende diameter.

Het sanitair warm water wordt geleverd door een individuele doorstroom condensatiegaswandketel. De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma overeenkomstig de geldende voorschriften, rekening houdend met de huidige normen.

## **3.3 CV Installatie**

Aansluiting- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (gas) zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. Elk appartement is voorzien van een individuele gasmeter.

Elk appartement heeft een individuele condensatiegaswandketel. De verwarmingsinstallatie moet de standaard gewaarborgde temperaturen leveren bij een buitentemperatuur van -10°C

- woonkamer: ca. 22°C
- Keuken: ca. 22°C
- Badkamer ca. 24°C

- Slaapkamers: ca. 20°C

- Hallen: ca. 18°C

Toilet, bergingen, garages, tochtsassen,....: niet verwarmd.

De radiatoren zijn ovengelakte radiatoren uit plaatstaal en zijn voorzien van een thermostaatkraan.

### **3.4 Keuken**

Voor de keuken is er een budget voorzien met een particuliere handelswaarde van

5.000 Euro excl. BTW voor de twee- en drieslaapkamer appartementen

4.000 Euro excl. BTW voor de éénslaapkamer appartementen

Er is een aansluitingsmogelijkheid voor een vaatwasmachine in de keuken onder het aanrecht voorzien. Varianten op de standaardkeuken en/of meerwerken zijn mogelijk mits bijbetaling. Bij een nader aan te duiden firma kan een keuken uitgewerkt worden volgens de specifieke eisen van de koper.

De dampkap dient verplicht van een type met filter te zijn. Er is geen afzuigstelsel voorzien.

### **3.5 Videofonie**

Een videofoon wordt voorzien in de appartementen.

### **3.6 Lift (waar voorzien op de plannen)**

Type personenlift (6 personen) volgens norm toegankelijkheid.

Stopplaats op elk niveau

Metalen kooi: bekleed naar keuze architect, voorzien van spiegel, handgreep + plafondverlichting

Vloerbekleding: tegels of industrieel tapijt.

Voorzien van bedieningsknoppen + halt en alarm + noodverlichting.

Deuren: telescopische deuren

De liftinstallatie beantwoordt aan de laatste Europese Veiligheidsnormen.

### **3.7 Garages**

De staanplaatsen worden uitgevoerd volgens de bouwvergunning. Er wordt een verwarmde inrit aangelegd buiten zodat bij vriesweer deze niet bevroert.

## **4 ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **4.1 Ereloon architect,ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever**

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, rechtstreeks te regelen tussen de aannemer en de klant.

### **4.2 Verkoopprijs**

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs: de verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privatieven, losstaand meubilair, de decoratiewerken en het plaatsen en aansluiten van de privatieve tellers van water, gas en elektriciteit.

Zijn eveneens niet inbegrepen in de verkoopprijs: registratierechten, BTW en notariskosten.

### **4.3 Wijzigingen**

De promotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan voorliggende 'beschrijving van appartementen' hetzij deze hem voor de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de nutsbedrijven.

De promotor behoudt zich het recht voor die wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk blijken bij de uitvoering, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de appartementen.

Geen van de partijen zal voor deze wijzigingen min- of meerkosten kunnen aanrekenen.

De omschreven maten op de verkoopplannen zijn benaderende maten en dienen als indicatief beschouwd te worden.

### **4.4 Toegang tot de werf**

De toegang tot de werf is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken. De koper of zijn vertegenwoordiger mag enkel de werf bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de bouwheer en/of de werfleider. Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De aannemer/bouwheer wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen. De bezoeken gebeuren steeds op eigen risico

### **4.5 Voorlopige en definitieve oplevering**

Het geheel is op te leveren, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis.

De krimp-scheuren en barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uistellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Lichte kleurverschillen in afwerking materialen kunnen geen aanleiding geven tot minprijzen.

Na oplevering kan nog een verhoogd vochtgehalte aanwezig zijn in de bouwdelen. Om een goede uitdroging mogelijk te maken en condensatie te vermijden zullen de eigenaars indien nodig bijkomend verluchten.

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de aannemer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van een afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren bij gewone brief.

De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De promotor en/of aannemer bepaalt het ogenblik waarop de woning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Het proces verbaal van de voorlopige oplevering zal de zichtbare gebreken vermelden en de termijn, nodig voor de uitvoering van de werken nodig voor het oplossen van deze gebreken. Onmiddellijk na de uitvoering van de werken wordt de voorlopige oplevering opgesteld. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan vanaf dit moment.

In geen geval kunnen kopers werken (laten) uitvoeren voor de voorlopige oplevering. Indien dit toch gebeurt wordt dat beschouwd als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Dit geldt eveneens indien de koper voortijdig het appartement betreft.

De definitieve oplevering geschiedt één jaar na de voorlopige oplevering.

#### **4.6 Wederzijdse verbintenissen van partijen**

De promotor is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de geldende wetgeving en de basisakte. De koper is ertoe verplicht het aangekochte goed te aanvaarden, zij het dan onder alle waarborg van rechte. De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden, zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

#### **4.7 10-jarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1972 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privaat en gemene delen en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering is de aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

#### **4.8 Verplichtingen van de aannemer tijdens de waarborgtermijn**

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

#### **4.9 Winstderving**

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, sanitair, vloeren, binnenschrijnwerk, ...) niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren.

Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer uit het contract kunnen genomen worden.