

CASSO BVBA



Verkooplastenboek

Vilvoorde 1800

Mechelsesteenweg 9

Verkooplastenboek

1800 Vilvoorde - Mechelsesteenweg 9

Inhoud

1. RUWBOUW	1
1.1. Gevel.....	1
1.2. Dakwerken.....	1
1.3. Buitenschrijnwerk en isolatie	1
1.4. Terrassen	1
1.5. Tuinen.....	1.
Ventilatie	1
2. AFWERKING APPARTEMENTEN.....	2
2.1. Vloeren	2
2.2. Muren.....	2
2.3. Binnenschrijnwerk.....	2
2.4. Gemeenschappelijke delen	3
3. TECHNISCHE INSTALLATIE	3
3.1. Elektrische installaties	3
3.2. Sanitaire installaties	5
3.3. CV Installatie.....	5
3.4. Keuken.....	5
3.5. Videofonie	6
3.6. Lift.....	6
4. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	7
4.1. Erelon architect,ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever.....	7
4.2. Verkoopprijs	7
4.3. Wijzigingen	7
4.4. Toegang tot de werf	7
4.5. Voorlopige en definitieve oplevering	7
4.6. Wederzijdse verbintenissen van partijen	8
4.7. 10-jarige aansprakelijkheid	8
4.8. Verplichtingen van de aannemer tijdens de waarborgtermijn	9
4.9. Winstderving	9

1. RUWBOUW

1.1. Gevel

De voorgevel zal worden uitgevoerd in rood-grijze steen.

1.2. Dakwerken

De platte daken worden uitgevoerd met een waterdichte laag in PVC of bitumen.

Het dak wordt eveneens voorzien van hoogwaardig isolatiemateriaal i.f.v. verlaging van het E- en K-peil.

De regenwaterafvoeren zijn voorzien in zink.

1.3. Buitenschrijnwerk en isolatie

Het gebouw voldoet aan de nieuwste eisen op gebied van thermische isolatie.

De thermische isolatie zal ertoe bijdragen dat het gebouw voldoet aan de K40 norm of een E50 peil haalt.

Alle vloeren, muren, daken worden thermisch geïsoleerd en het gebouw is voorzien van buitenschrijnwerk in aluminium volgens de specificaties van de architect in de kleur zwart of donkergrijs met dubbele beglazing met verbeterde isolatiewaarde (U-waarde glas = 1,0 W/m²K).

De akoestische isolatie zal ertoe bijdragen dat de contactgeluiden zoveel mogelijk worden geminimaliseerd. 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 worden uitgevoerd in beton.

Het gelijkvloers appartement met de twee slaapkamers heeft de kleine tuin ter beschikking. Deze tuin wordt plantklaar afgeleverd en het terras zal worden uitgevoerd in betontegels van 40x40.

Borstweringen zijn uit zwart gemoffeld aluminium of staal.

1.5. 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

Voor de vloerbekleding is een budget voorzien met een particuliere handelswaarde van 30,00 EUR/m² inclusief plinten (waar geen muurtegels komen) (enkel materiaal) excl. BTW, te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de promotor aan te duiden toonzaal, in de volgende lokalen :

- ✓ Keuken
- ✓ Slaapkamer
- ✓ Woonkamer
- ✓ Badkamer
- ✓ Bergingen
- ✓ Apart toilet

Voor plaatsing van tegels, parket of laminaat wordt een prijs aangerekend van 25,00 EURO/m².

2.2. Muren

Er worden muurtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 25,00 EUR/m² in de badkamer (enkel materiaal) excl. BTW te kiezen uit stalen voorgelegd in een, door de promotor aan te duiden, toonzaal.

De badkamer wordt volledig betegeld van vloer tot plafond.

Er worden muurtegels voorzien met een particuliere handelswaarde van 25,00 EUR/m² in de keuken (enkel materiaal) (4m²) excl. BTW, te kiezen uit stalen voorgelegd in een door de promotor aan te duiden toonzaal.

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. Ook raamtabletten worden uitgepleisterd.

Binnenschrijnwerk

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van een cilinderslot, spion, driepunt sluiting en inox deurbeslag. Deze deuren hebben een brandweerstand van Rf=30', volgens de richtlijnen van de brandweer.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren in een houten omlijsting met inox deurbeslag en klavierslot voor een budget van 225 EURO/m²/deur.

2.3. Gemeenschappelijke delen

De inkomhal en de gemeenschappelijke delen worden volledig door de promotor afgewerkt.

Er zal een binnenbepoelstering worden voorzien op de wanden en plafonds met een verflaag.

Het geheel zal worden gevloerd en de binnentrappen zullen worden afgewerkt met granito treden.

In de trappenhal zijn haspels, branddetectie, brandmelding, rookkoepel, noodverlichting aanwezig zoals wettelijk wordt voorgeschreven.

Brandblussers dienen door de gemeenschap van eigenaars zelf geïnstalleerd te worden.

Een inbouwmodule voor de videofooninstallatie wordt geplaatst in de voorgevel ter hoogte van de inkomdeur. Het betreft een module met drukknoppen met mogelijkheid tot plaatsing van naamplaatjes.

De verlichting in de hallen zal worden bediend met drukknoppen met timer of bewegingsdetector welke op voldoende plaatsen zijn voorzien.

3. TECHNISCHE INSTALLATIE

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.

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:

Leefruimte

- ✓ 2 lichtpunten
- ✓ 1 enkel stopcontact
- ✓ 5 dubbele stopcontacten
- ✓ 1 TV distributie
- ✓ 1 thermostaat
- ✓ 1 telefoonaansluiting
- ✓ 1 videofoon

Keuken

- ✓ 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 per terras

3.2. Sanitaire installaties

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.

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 gaswandketel volgens het doorstroomprincipe. De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma overeenkomstig de geldende voorschriften, rekening houdend met de huidige normen van modern comfort.

Voor de badkamertoestellen incl. toilet is er een budget voorzien met particuliere handelswaarde van

4.000,00 EUR excl. BTW

Er zal een toonzaal aangeduid worden waar de kopers de standaardvoorzieningen kunnen bezichtigen en/of hun keuze kunnen vastleggen.

CV Installatie

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

Elk appartement is voorzien van een individuele gasmeter.

Het verwarming gebeurt door middel van een individuele gaswandketel.

- ✓ woonkamer: ca. 22°C
- ✓ Keuken: ca. 22°C
- ✓ Badkamer ca. 24°C
- ✓ Slaapkamers: ca. 18°C
- ✓ Toilet, bergingen, tochtsassen,.....: niet verwarmd.

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

3.3. Keuken

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

Voor de een slaapkamer appartementen 5.000,00 EUR excl. BTW

Voor de tweeslaapkamer appartementen 6.500 EURO excl. BTW

Voor de penthouse

8.000 EURO excl. BTW

Volgende apparaten zijn in alle keukens standaard inbegrepen :-

- ✓ Enkele spoelbak met mengkraan
- ✓ Conventionele elektrische inbouwoven
- ✓ Motorische regeneratie dampkap (min. 2 snelheden) met verlichting
- ✓ Inbouw vitro-keramische kookplaat
- ✓ Geïntegreerde koelkast van min. ±184 l voorzien van een diepvriesvak met zelfde voorplaat als kastdeuren. De netto inhoud van het koelgedeelte bedraagt ±166 l, de netto inhoud van het vriesgedeelte ±18 l.

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.

3.4. Videofonie

Een videofoon wordt voorzien in de appartementen.

3.5. Lift

Type personenlift (6 personen)

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

Vloerbekleding: tegels of industrieel tapijt.

Voorzien van bedieningsknoppen + halt en alarm + noodverlichting.

Stopplaats op elk niveau

Deuren: Telescopische deuren.

De liftinstallatie beantwoordt aan de laatste Europese Veiligheidsnormen.

4. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

4.1. Erelon 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/of de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB verslaggever en de klant.

4.2. Verkoopprijs

Zijn niet begrepen in de verkoopprijs: de verlichtingstoestellen van de appartementen, het binnenschilderwerk in de privatieve delen, zonnewering, 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 door 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 krimpscheuren 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 afwerkingmaterialen 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 alsook de nodige termijn, voor de uitvoering van de werken voor het oplossen van deze gebreken. Onmiddellijk na de uitvoering van de werken wordt de voorlopige oplevering definitief. De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan vanaf dit moment.

In geen geval kunnen kopers werken (laten) uitvoeren vòòr 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.