

Residentie Antoine

Algemeen lastenboek



BOUWPLAATS: Residentie Antoine
Kardinaal Mercierstraat 19
8301 Knokke-Heist

PROMOTOR: Janssen B. / Bouw BV
Leopoldlaan 65/0.1
8300 Knokke-Heist

ARCHITECTENBUREAU: Arcas
Natieenlaan 75A
8300 Knokke-Heist

1. INDELING VAN HET GEBOUW

1.1. KELDERVERDIEP

- Autolift
- Drive-way met 5 autostaanplaatsen
- Lokaal elektriciteitstellers
- Technische ruimte
- Machinekamer van de autolift
- Lift en traphal

1.2. HET GELIJKVLOERS VERDIEP

- De inkomhal met brievenbussen en videofoon
- De autolift
- Het vuilnislokaal
- Fietsenberging
- Gelijkvloers appartement 19-0.1 bevattende een woonkamer, keuken, berging, toilet, 1 slaapkamer en douchekamer
- Gelijkvloers appartement 19-0.2 bevattende een woonkamer, keuken, berging, toilet, 1 slaapkamer, douchekamer en tuin

1.3. HET EERSTE, TWEEDE EN DERDE VERDIEP

- Appartement 19-x.1 bevattende een woonkamer, keuken, berging, toilet, twee slaapkamers, douchekamer en een terras aan de voorzijde
- Appartement 19-x.2 bevattende een woonkamer, keuken, berging, toilet, een slaapkamer, douchekamer en een terras aan de voorzijde
- Appartement 19-x.3 bevattende een woonkamer, keuken, berging, toilet, twee slaapkamers, douchekamer en een terras aan de voorzijde
- Appartement 19-x.4 bevattende een woonkamer, keuken, berging, toilet, een slaapkamer, douchekamer en een terras aan de voorzijde

1.4. HET DAKVERDIEP ZIJNDE VIERDE EN VIJFDE VERDIEPING

- Dakappartement 19-4.1 bevattende een woonkamer, eetkamer, keuken, berging, toilet, twee slaapkamers, badkamer en een terras aan de voorzijde
- Dakappartement 19-4.2 bevattende een woonkamer, eetkamer, keuken, berging, toilet, twee slaapkamers, twee badkamers en een terras aan de voorzijde
- Dakappartement 19-4.3 bevattende een woonkamer, eetkamer, keuken, berging, toilet, twee slaapkamers, twee badkamers en een terras aan de voorzijde

2. BESCHRIJVING DER RUWBOUW

2.1. HET AFSLUITEN VAN DE BOUWPLAATS

De promotor zal op zijn kosten zorgen voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de bouwplaats. De afsluiting zal conform zijn aan de voorschriften van de gemeentelijke reglementen terzake. Haar onderhoud, gedurende de ganse tijd van de onderneming, valt ten laste van de promotor. Deze laatste heeft evenwel het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken zal de afsluiting verwijderd worden op kosten van de promotor.

2.2. DE AFBRAAKWERKEN

De werken omvatten alle afbraak nodig voor het oprichten van het nieuwe appartementsgebouw. De werken worden uitgevoerd met de grootste zorg met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften.

2.3. DIVERSE AANSLUITINGEN

De promotor zal op zijn kosten de bestaande aansluitingen van gas, water en elektriciteit van het oude gebouw laten verwijderen.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf zijn ten koste van de promotor.

De definitieve aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water en elektriciteit alsook het aansluiten van rioleringen, internet, distributie en telefoon zijn ten laste van de kopers. De aanvraag en de coördinatie van de uitvoering valt evenwel ten laste van de promotor.

2.4. GRONDWERKEN - UITGRAVINGEN - FUNDERINGEN

De uitgravingen moeten diep genoeg zijn om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventueel draineringswerken mogelijk te maken.

In de aannemingssom zijn begrepen: alle uitgravingen in het algemeen, het opbreken en wegvoeren van oud metselwerk, het stutwerk, de beschoeiing, eventuele grondbemaling, enz.

De uitvoering en wijze van funderen wordt bepaald door het studiebureau, aangeduid door de promotor, in functie van de in acht genomen peilingen en van de draagkracht van de grond.

2.5. DRAAGSTRUCTUUR EN GEVELS

De dragende wanden worden opgebouwd uit beton of metselwerk of in volle betonblokken volgens de normen van de architect en ingenieur.

De voor- en achtergevel wordt uitgevoerd in gevelsteen, kleur wit of grijs. Definitieve kleur en structuur nog te bepalen door de architect.

2.6. NIET DRAGENDE BINNENWANDEN

De scheidingsmuren en de niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in volle gipsblokken met een dikte van 10 cm, effen en gepolijst. De gipsblokken worden achteraf niet meer bepleisterd doch worden glad afgewerkt. De indeling van de appartementen kan aangepast worden met uitzondering van de muren van de kokers en de lift en traphall.

2.7. BLAUWSTEEN

Blauwsteen is voorzien als plint onderaan het gebouw alsook voor bepaalde vensterdorpels. Herkomst van de beste steengroeven. De blauwsteen is gaaf, hard en vrij van strepen of kwade aders. Hij vertoont een regelmatige korrel en heeft een uniforme tint. Al de stenen die voor éénzelfde werk - of delen ervan - moeten dienen, hebben een gelijke tint en ook een gelijke korrel.

2.8. GEWAPEND BETON

De betonberekening werd toevertrouwd aan een gespecialiseerd bureau, zijnde BLATEC uit Knokke-Heist. Alles uiteraard rekening houdend met de geldende eurocodes.

De samenstelling van het beton en de wapening wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur.

De coëfficiënten van overlasten en spanning worden eveneens door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak teneinde alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen kunnen veroorzaakt worden, mede om het verse beton te beschermen.

De bekisting wordt slechts na verharding van het beton verwijderd, mits toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer.

Het beton is voornamelijk van toepassing voor de funderingen, de funderingsplaat, de keldervloer die gepolierd wordt afgewerkt, dragende betonvloeren op de verdiepingen, betonkolommen, betonbalken, trappen en eventuele dragende betonwanden.

2.9. VLOERPLATEN

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of betongewelven volgens de voorschriften van de ingenieur. De vloerplaten dienen voldoende gestut te worden volgens de voorschriften van de fabrikant en in functie van de plaatdikte.

2.10. DE DAKAFWERKING

2.10.1. De dakverdichting van de platte daken.

Alle dakverdichtingen dienen vakkundig geplaatst te worden volgens de voorschriften van de fabrikant. Daartoe behoren ondermeer het dampscherm, de dakisolatie (min. 12 cm hardschuimplaten), de hellende chape en de nodige afwerkingslaag. Het dak zal een voldoende helling vertonen om stilstaand water op het dak te elimineren. Het is de aannemer toegelaten varianten aan te bieden onder voorwaarde dat een 10-jaarlijkse garantie behouden blijft op het minste gebrek.

2.10.2. De dakverdichting van de hellende daken.

Op de houten draagconstructie wordt eerst een onderdak in menuiseritplaten of onderdakfolie gelegd, vervolgens worden de afwateringslatten en gedrenkte panlatten geplaatst. Boven deze

draagconstructie komt de dakbekleding in rode dakpannen. Tevens wordt tussen de draagconstructie een isolatie voorzien (glaswoldekens van min. 22cm dikte).

2.11. KOPER- EN LOODWERKEN

De zichtbare regenafvoerbuizen, goten en uitlopers worden uitgevoerd in koper. De overige ingewerkte, niet-zichtbare regenwaterafvoerbuizen zijn in type Geberit. De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de dichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

2.12. HET RIOOLNET

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie zijn kunststofbuizen type Geberit (of gelijkwaardig). De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond worden uitgevoerd met buizen in kunststof die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool conform de gemeentelijke verordeningen. De afvoerbuizen in de kokers worden akoestisch geïsoleerd met een speciaal daarvoor bestemde isolatie.

2.13. ISOLATIE

De isolatiestudie wordt uitgevoerd door een epb verslaggever. Uiteraard dient het gebouw uitgevoerd te worden volgens het EPB-decreet in verband met isolatie en het daarmee samenhangende E en S-peil van het gebouw.

Het E-peil is een maat voor de globale energieprestatie van een gebouw. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw. Het 'S-Peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit.

Het S-peil evalueert alle energetische kwaliteiten van de gebouwschil, zowel de winsten als de verliezen, gelijkwaardig ten opzichte van de vormefficiëntie. Het geldt per wooneenheid.

Voor dit gebouw dient het E-peil maximaal 30 te zijn en het S-peil maximaal 28.

2.13.1. Thermische isolatie

Alle gevels worden geïsoleerd met een min. 12 cm dikke isolatieplaat (polyisocyanuraat of gelijkwaardig). Deze platen zijn rot- en vochtbestendig en absoluut vochtwerend. Ze worden niet aangetast door ongedierte.

In de dakconstructie worden glaswoldekens voorzien (dikte min. 22cm). Op het plat dak en de dakterrassen worden min. 12cm dikke isolatieplaten (polyisocyanuraat of gelijkwaardig) geplaatst op een hellingschape.

Het glaswerk wordt uitgevoerd met thermische isolerende dubbele glasplaten (K waarde = 1,0 W/m²K)

2.13.2. Hydro-isolatie

Alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing of gelijkwaardige folie om opstijgend vocht te voorkomen.

2.13.3. Geluidsisolatie

Er wordt voldaan aan het normaal akoestisch comfort, beschreven in de norm S 01-400-1.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst overeenkomstig het principe van de “vlottende dekking”. Op de ruwe betonoppervlakte wordt een isolatiemengeling aangebracht als egalisatie en uitvulling. Daarop wordt een akoestische isolatie gelegd type insulit Bi+9 of gelijkwaardig. Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding (parket, tapijt, keramiek of natuursteen). Er dient extra aandacht gevestigd worden op de goede aansluiting van de akoestische matten en randstroken zodoende lekken te voorkomen.

Tussen de nieuwe voorzetwanden en de oude gemene muren van het aanpalend gebouw wordt een thermische en akoestische isolatie voorzien van min. 3 cm glaswol (type Party-wall van Isover of gelijkwaardig).

Maatregelen zullen genomen worden om de geluiden van de sanitaire leidingen in de technische kokers te beperken.

2.14. DE PREFAB BALKONELEMENTEN

Voor alle sierelementen in gewapend beton van de voorgevel, wordt architectonisch beton gebruikt. De uitvoering van vorm en structuur worden bepaald door de architect. Er worden vooraf detailplannen opgemaakt en de stabiliteit wordt gecontroleerd door het studiebureau. Deze stukken worden gekozen in harmonie met de gevelafwerking.

3. DE AFWERKING VAN DE ALGEMENE DELEN

3.1. GEMEENSCHAPPELIJKE INKOMHAL

Het plan en ontwerp van de inkomhall worden opgemaakt door de architect in samenspraak met de promotor. De afwerking wordt voorzien in onderhoudsvriendelijke materialen en evenredig met de standing van het gebouw:

- De buitendeur is vervaardigd uit aluminium profielen ingevuld met veiligheidsglas. Deze deur heeft een rolslot zodat de deur steeds toegang geeft tot de voorincom van het gebouw.
- De tweede inkomdeur is vervaardigd uit houten profielen ingevuld met glas en voorzien van een zelfsluitende deurpomp en een elektrisch slot bedienbaar vanuit alle appartementen via de videofoon.
- Ingebouwde videofoon met beldrukknoppen en appartementnummering
- Brievenbusgeheel uitgevoerd volgens de normen opgelegd door de post.
- De bevloering van het inkomgeheel wordt uitgevoerd in keramische - of natuursteen. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de promotor.
- Vloertapijt ingebouwd in een vloerkaderprofiel
- In het plafond zullen de nodige spots voorzien worden, eventueel aangevuld met wandverlichting. Alle verlichting wordt bediend door een infrarood bewegingsmelder. Tevens wordt alle verlichting in het gebouw uitgevoerd in led verlichting.
- Een sleutelplan wordt opgemaakt en uitgewerkt door een erkend bedrijf (Litto of gelijkwaardig). Het sleutelplan wordt voorzien van een veiligheidskaart.

3.2. DE TRAPHAL

De traphal wordt uitgevoerd in een marmercomposiet. Kleur en structuur door de architect te bepalen in samenspraak met de promotor. De bordesbevloering wordt uitgevoerd met bijpassende vloertegels. De trappen worden voorzien van een aluminium trapeuning. Gemeenschappelijke verlichting op minuterie in combinatie met noodverlichting. De lichtpunten in de traphallen worden

bediend door infrarood-bewegingsdetector. Waar nodig volgens het brandweerverslag worden brandwerende zelfsluitende deuren RF ½ uur voorzien. Alle verlichting in het gebouw wordt uitgevoerd in led verlichting.

3.3. DE LIFT

De lift is uitgerust met alle veiligheidssystemen, voldoet aan de norm NBN 81-1 en wordt gekeurd door een erkend organisme.

De minimum nuttige last bedraagt 400kg (5 personen). De snelheid van de lift zal min. 1 m / sec zijn. De wanden van de kooi worden uitgevoerd in staalplaat, bekleed in skin-plate of gelijkwaardig.

De vloer van de lift wordt uitgevoerd conform de vloeren van de gemeenschappelijke ruimtes.

De afwerking van de lift gebeurt met telescopische deuren, automatische knopstuurinrichting, bevelknoppen, alarmbel, noodverlichting, telefoonverbinding met de bevoegde instanties en verlichting.

De lift verbindt de kelder tot en met de eerste verdieping van het dakappartement.

3.4. DE KELDER

De bevloering in de ondergrondse bergingen, technische lokalen en parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in gepolierd beton. De muren van de kelders worden opgetrokken in hetzij metselwerk, hetzij gladde beton. De muren in metselwerk zijn uit te voeren in betonblokken of gladde snelbouwstenen welke meegaand gevoegd worden. De betonnen muren dienen effen opgeleverd te worden.

3.5. BALUSTRADES

De balustrades aan de voorgevel worden vervaardigd uit gelakte aluminium profielen volgens het ontwerp van de architect en de opgemaakte plannen. De profielen dienen volkomen gaaf en roestvrij te zijn en eventuele beschadigingen dienen onmiddellijk te worden verholpen vooraleer de balustrades geplaatst worden.

3.6. BRANDVEILIGHEID

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers worden geplaatst volgens de eisen die de lokale brandweer stelt.

3.7. PLEISTERWERKEN

De gemetste muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk. De hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers. De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt. In de ondergrond en de gangen die leiden naar de ondergrond worden geen pleisterwerken uitgevoerd.

3.8. BUITENSCHRIJWERK

De buitenramen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium. Afwerking en kleur te bepalen door de architect en overeenkomstig met de plannen. Alle beglaasde delen bestaan uit dubbel super thermisch isolerende beglazing. De u-waarde zal aangegeven worden de epb-deskundige. Ramen met een borstwering op minder dan 90cm van de vloer worden voorzien met veiligheidsglas. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang - en sluitwerk.

3.9. BINNENSCHRIJNWERK

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, zelfsluitende brandwerende schilderdeuren Rf ½ u. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in berk mtx 18mm of MDF. Verlaagde plafonds worden voorzien waar nodig voor de doorvoer van verluchtungsbuizen of leidingen (uitgezonderd in de bergingen en de kelderverdieping). Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in inox.

3.10. SCHILDERWERKEN

De inkomhal en de liftsas op elke verdieping zullen geschilderd worden. Deze werken worden uitgevoerd door de promotor. De kleur zal bepaald worden in harmonie met de gekozen materialen zodat een evenwichtig geheel bekomen wordt. In de kelderverdieping alsook de gang die leidt naar de kelderverdieping worden geen schilderwerken uitgevoerd.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

4.1. PLAFONNERING - CEMENTERING

De gemetste muren worden afgewerkt met een éénlagig pleisterwerk. Afwerking effen en glad, doch fijnplamuren en/of enduistering is niet voorzien.

De hoeken worden verstevigd door middel van hoekbeschermers.

De dagkanten van alle ramen worden uitgepleisterd.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister (2 lagensysteem) op de onderkant van de betonnen predallen in gladde effen afwerking. Eventuele voegen tussen geprefabriceerde vloerplaten (predallen) worden opgevoegd en geëgaliseerd en nadien met spuitpleister afgewerkt.

Op de plaatsen waar faience geplaatst worden, zal de eindlaag brut gezet worden teneinde een betere hechting te bekomen voor de tegels. Eventuele doucheruimtes zullen uitgevoerd worden met een cementbepleisteringslaag in plaats van gips. Ter hoogte van de baden en douches wordt een vochtkerende doek type kerdi voorzien tot aan het plafond.

Er dient speciale aandacht op gevestigd worden dat in de eerste jaren ter plaatste van de voegen in de vloerplaten, tussen de scheidingsmuren bureu en nieuwbouw en/of ter plaatste van overgang tussen verschillende materialen lichte krimp-scheuren, zettingen kunnen voordoen. Deze hebben geenszins te maken met de stabiliteit van het gebouw. Deze krimp-scheuren zijn inherent aan de gebruikte bouwmethodode en dienen als dusdanig door de koper aanvaard te worden.

Het pleisterwerk is niet volledig schilderklaar. Dit moet nog de normale voorbereiding krijgen vóór het schilderwerk te kunnen aanvatten. Het betreft de opstop van kleine gaten, oneffenheden, het voorplamuren en het schuurwerk, eigen aan schilderwerk.

4.2. MUURBEKLEDINGEN

Volgende wanden zullen voorzien worden van een verdere afwerking:

4.2.1. Keuken:

Tussen de hangkasten en aanrecht zullen tegels geplaatst worden, verlijmd met gepaste producten en gevoegd volgens keuze cliënt.

Handelswaarde 40,00 euro/m², inclusief BTW. De plaatsing wordt voorzien door de promotor volgens de volgende beschrijving: gelijmd op de muren, formaat: 20/20 t.e.m. 45/45, normaal legverband, wit opgevoegd en niet geresectificeerd.

4.2.2. Badkamer:

In de badkamers zal faience geplaatst worden tot plafondhoogte. Verlijmd met gepaste producten en gevoegd volgens keuze cliënt.

Handelswaarde 40,00 euro/m², inclusief BTW. De plaatsing wordt voorzien door de promotor volgens de volgende beschrijving: gelijmd op de muren, formaat: 20/20 t.e.m. 45/45, normaal legverband, wit opgevoegd en niet geresectificeerd.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de faiencetegels worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.3. VLOERBEKLEDINGEN

4.3.1. Keuken, berging, badkamer, doucheceel, en WC:

Keramische tegels, handelswaarde 45 euro/m², inclusief BTW. De plaatsing wordt voorzien door de promotor volgens de volgende beschrijving: gelijmd op de afwerkingschape, formaat: 45/45 t.e.m. 60/60, normaal legverband, opgevoegd en geresectificeerd.

4.3.2. Living en inkom:

Keramische tegels of meerlaags samengesteld parket, handelswaarde 65 euro/m², inclusief BTW. De plaatsing wordt voorzien door de promotor volgens de volgende beschrijving wat de betegeling betreft: gelijmd op de afwerkingschape, formaat: 45/45 t.e.m. 60/60, normaal legverband, opgevoegd en geresectificeerd.

4.3.3. Slaapkamers:

Laminaatparket, handelswaarde 40 euro/m², inclusief BTW, excl. de plaatsing die ten laste valt van de bouwheer (geplaatst op een geluidsdempende ondervloer).

Bij plaatsing van parket dient rekening gehouden te worden met een lange droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de bouwpromotor mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

De keramische tegels worden voorzien van bijhorende plinten in hetzelfde materiaal als de vloer. De aansluiting van de plinten met de keramische vloer wordt elastisch opgespoten. De houten vloeren worden voorzien van schildersplinten, 7cm hoog.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de tegels en parket worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.4. TERRASBEKLEDING

De terrassen van de type-appartementen worden uitgevoerd met een anti-slip afwerking in uitgewassen kiezel beton, kleur volgens de plannen van de architect.

De dakterrassen worden afgewerkt in een hout, type padouk of gelijkwaardig. De houten planken worden op een keperwerk bevestigd met een onzichtbaar clipssysteem.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de terrassen worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.5. RAAMTABLETTEN

De venstertabletten worden voorzien in natuursteen met dikte van 2cm. Deze worden voorzien in het appartement waar er ramen op hoogte zijn.

4.6. TIMMER – EN SCHRIJNWERKEN

4.6.1. Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in volkern schilderdeuren, niet te verwarren met het type honingraatvulling. De binnendeuren worden voorzien van een standaard inoxkruk en standaard inox hang- en sluitwerk. De bekleding en omlijsting, in MDF of multiplex WBD, zijn tevens voorzien om te schilderen. Het schilderwerk is niet inbegrepen.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de binnendeuren worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.6.2. Inkomdeur van het appartement

De inkomdeuren van de appartementen zijn effen brandwerende deuren met een brandweerstand van een half uur (Rf ½u). De inkomdeuren worden voorzien van een driepuntssluiting, een spionoog, vier scharnieren en een kruk/bol in inox alsook van standaard inbraakvertragende sloten.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de inkomdeur worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.6.3. Verlaagde plafond en omkastingen

Verlaagde plafonds of omkastingen worden uitgevoerd waar nodig voor de doorvoer van mechanische extractie en leidingen. Om technische redenen tijdens de uitvoering van de technische loten zijn deze niet steeds op het verkoopplan aangeduid en noopt de plaatselijke toestand tot wijzigingen. In bergingen worden geen verlaagde plafonds of omkastingen geplaatst.

4.7. SLUITWERK

De inkomdeur van ieder appartement zal eveneens voorzien zijn van een cilinderslot met driepuntssluiting in combinatie met dat van de ingangsdeuren van het gebouw. Ook de privatieve kelderberging vormt een geheel met deze combinatie.

4.8. VENTILATIE

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt gewerkt met een balansventilatie (systeem D) met warmterecuperatie. Hierbij worden niet alleen de zogenaamde "natte cellen", zijnde de badkamer/douche, het toilet, keuken en de berging, maar ook de leefruimten (living, slaapkamers,...) mechanisch geventileerd.

De afgezogen lucht (nog op kamertemperatuur van de appartementen) geeft via warmtewisselaars zijn warmte af aan vers aangezogen lucht, die in de droge ruimten van de appartementen wordt ingeblazen. Er zijn dus geen ventilatieroosters nodig in de ramen voor toevoer van koude buitenlucht. Elk appartement bevat zijn individueel ventilatiesysteem. Het regelende toestel wordt in de berging van het appartement geplaatst.

In functie van de ventilatiecirculatie in de appartementen worden daar waar nodig de deuren voorzien van een kier van 1cm onderaan het deurblad.

4.9. SANITAIRE INSTALLATIE

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterleidingsmaatschappij.

4.9.1. De afvoerleiding

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in "Geberit"-buizen (of gelijkwaardig) en hebben een aangepaste diameter.

4.9.2. De leidingen voor warm en koud water

De toevoerleidingen worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis in buis systeem.

4.9.3. De warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen wordt voorzien door een boiler van 150 liter of meer. Deze boiler wordt ingewerkt in de binnenunit van de warmtepomp (zie verwarming) zodat er een beperkte ruimte wordt ingenomen in de berging. Het warm-, alsook het koud watercircuit kan per appartement afgesloten worden dank zij een kraan aan de collector.

4.9.4. Koud water

De waterbedeling voor elk appartement zal gebeuren via een individuele watertellers. Deze worden geplaatst op het gelijkvloers en dit volgens de voorschriften van de watermaatschappij.

4.9.5. De sanitaire toestellen

Alle apparaten en toebehoren zijn voorzien in witte kleur. De plaatsing van de onderstaande opgesomde toestellen is inbegrepen in de prijs. Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan een correcte en stevige plaatsing van douchetubes en baden zodoende het gevaar voor lekkages bij vervorming van plastisch kitwerk ondanks regulier onderhoud/vervanging ervan te voorkomen.

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen voor de gelijkvloerse appartementen en de type-appartementen bedraagt 6.500 euro excl. btw, inclusief de plaatsing.

De particuliere handelswaarde voor de sanitaire toestellen voor de dakappartementen bedraagt 8.500 euro excl. btw, inclusief de plaatsing.

Indien gewenst kan een andere afwerking van sanitaire toestellen worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

APPARTEMENTEN 19-0.1, 19-0.2, 19.-x1, 19.-x2, 19.-x3, en 19.-x4-

a. Douchekamer:

- (i) Tablet met enkelvoudige geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkranen met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- (ii) Douche in hoogwaardig acryl, afmetingen volgens plan, met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Douchewand of douchedeur

b. WC:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- (ii) Handwasbakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.

c. Berging:

- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine. In de berging kan enkel een combi wasmachine en droogkast geplaatst worden.

APPARTEMENTEN 19-4.1

a. Badkamer:

- (i) Tablet met enkelvoudige geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Eéngreepsmengkranen met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- (ii) Douche in hoogwaardig acryl, afmetingen volgens plan, met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.

b. WC benedenverdiep:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- (ii) Handwasbakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.

c. Berging:

- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine. In de berging kan enkel een combi wasmachine en droogkast geplaatst worden.

APPARTEMENT 19-4.2

a. WC benedenverdiep:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- (ii) Handwasbakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.

b. Berging:

- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine. In de berging kan enkel een combi wasmachine en droogkast geplaatst worden.

c. Douchekamer benedenverdiep:

- (i) Tablet met één geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Ééngreepsmengkranen met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegel.
- (ii) Douche in hoogwaardig acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Douchedeurl of douchewand

d. Douchekamer bovenverdiep:

- (i) Tablet met dubbelvoudig geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Ééngreepsmengkranen met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- (ii) Douche in hoogwaardig acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Douchedeurl of douchewand
- (iv) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.

APPARTEMENT 19-4.3

a. WC benedenverdiep:

- (i) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.
- (ii) Handwasbakje in wit porselein met koudwaterkraan, afvoergarnituur, handdoekring en spiegel.

b. Berging:

- (i) De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine. In de berging kan enkel een combi wasmachine en droogkast geplaatst worden.

c. Douchekamer 1:

- (i) Tablet met dubbelvoudig geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Ééngreepsmengkranen met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegelkast.
- (ii) Douche in hoogwaardig acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Douchedeurl of douchewand

d. Douchekamer 2:

- (i) Tablet met één geïntegreerde lavabo in witte kleur, in te bouwen in de lavabokast. Ééngreepsmengkranen met vaste uitloop. Lichtbalk en spiegel.
- (ii) Douche in hoogwaardig acryl, afmetingen volgens plan met thermostatische kraan en douchegarnituur.
- (iii) Douchedeurl of douchewand
- (iv) Wit sanitair hangtoilet met ingebouwd reservoir, closetafvoer, aansluitstuk met geurvrije en luchtdichte aansluitingen van de closetpot op de riolering. Toiletzitting in witte kunststof en papierrolhouder.

4.10. DE KEUKENINRICHTING

De keukenkasten zullen uitgevoerd worden volgens de detailtekeningen die hiervoor zullen opgemaakt worden, met inbegrip van al de bijhorigheden zoals aansluitstukken, plinten,...

De meubelen zelf zullen gefabriceerd zijn in gemelamineerde houtspaanplaat 18mm in witte kleur. Al de scharnieren zijn regelbaar en de deuren van de kasten zijn zelfsluitend.

Het werkblad is bekleed met een krasvrije gestratifieerde plaat en kan gekozen worden uit het gamma van de keukenfabrikant, in overeenstemming met de materialen van de keuken. Al de keukens zullen worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst. De particuliere handelswaarde voor de keuken en de toestellen is 12.000 euro, excl. btw, plaatsing inclusief plaatsing en voor de duplexappartementen is het 15.000 euro excl. btw inclusief plaatsing.

De keuken is voorzien van :

- Koelkast met afzonderlijk diepvriesvakje
- Warme luchtoven met grill
- Inductiekookplaat met tiptoetsen
- Recirculatie dampkap (breedte 60 cm)
- Volledig geïntegreerde vaatwasmachine
- Dubbele spoeltafel in inox
- Ééngreepsmengkraan met beweegbare bek voor gootsteen.

Alle voorziene elektrische toestellen zijn van een gekend handelsmerk AEG of gelijkwaardig.

Indien gewenst kan een andere afwerking van keuken worden gekozen in samenspraak met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.11. DE ELEKTRICITEIT

4.11.1. Algemeen

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type. De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemene delen en de appartementen.

De hoofdschakelaar wordt geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement. De toebehoren zijn van een witte kleur en modern design, type Niko of Ticino. De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle-organisme. De installatie is zonder inbegrip van lampen, kappen of armaturen.

Is evenwel voorzien: de verlichtingsapparatuur in de gemeenschappelijke delen welke zal uitgevoerd worden naar het ontwerp van de architect.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

- a. Living:
 - 2 lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek) enkele richting
 - 6 stopcontacten op plintheogte

- 1 aansluitingspunt teledistributie
- 1 aansluitingspunt UTP
- 1 bel- en videofooninstallatie

b. Keuken:

- 1 lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de inductiekookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 1 stopcontact voor de oven
- 4 stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor de vaatwasmachine

c. Inkomhall:

- 2 lichtpunten dubbele richting
- 1 stopcontact

d. WC:

- 1 lichtpunt enkele richting

e. Slaapkamers:

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
- 3 stopcontacten

f. Badkamers:

- 1 lichtpunt centraal enkele richting
- 1 lichtpunt aan de lavabokast enkele richting
- 2 stopcontacten

g. Berging:

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 stopcontact
- stopcontacten voor warmtepomp, ventilatie, wasmachine en droogkast
- zekeringskast met automatische zekeringen, differentieelschakelaar en dubbel opbouw stopcontact

h. Terras voorgevel:

- 1 lichtpunt met armatuur enkele richting

De plaatsing van de elektriciteit wordt besproken met de door de promotor aangestelde onderaannemer/leverancier. Bijbestellingen zijn mogelijk mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost –en termijnconsequenties.

4.12. CENTRALE VERWARMING

De appartementen worden verwarmd met een warmtepomp. Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig, milieuvriendelijk en door het gebruik van hernieuwbare energie is er een daling van het E-peil, welke resulteert in een aanzienlijke energiebesparing. Het type warmtepomp kan individueel of collectief zijn en is afhankelijk van de EPB studie.

De warmtepomp geeft zijn warmte af in het appartement via vloerverwarming. In de badkamers wordt een elektrische handdoekradiator voorzien om de ruimte snel op de gewenste temperatuur te brengen.

Op gebied van sanitair warm water wordt een boiler met een grote opslagcapaciteit voorzien en werkend op een warmtepomp. Dit type toestel is veel efficiënter dan een zuiver elektrische boiler en draagt bij aan het energiezuinig karakter van de appartementen.

De voorziene warmtepompen voor verwarming en sanitair warm water worden elektrisch aangedreven. Het verbruik is echter heel beperkt.

Volgende zaken zijn voorzien:

- a) een warmtepomp voor de verwarming met toebehoren en veiligheidsapparaten
- b) boiler werkt op een warmtepomp voor productie van sanitair warm water
- c) regeling door kamerthermostaat met dag en nachtregering
- d) vloerverwarming in gans het appartement uitgezonderd de bergingen
- e) in de badkamers wordt een elektrische handdoekradiator voorzien

De installatie wordt berekend en uitgevoerd volgens de plannen van een gespecialiseerd studieureau.

De navolgende temperaturen zijn gewaarborgd bij een buitentemperatuur van -10°C, te weten:

badkamer en douchekamer :	24°C
living :	22°C
slaapkamers :	18°C

De verwarming wordt in de leefruimte gestuurd door een programmeerbare kamerthermostaat, voorzien van een schakelklok met dag- en nachtregering. De temperatuur in de slaapkamers kan verminderd worden of zelfs volledig uit gezet, dank zij een kraan aan de collector in de berging.

In geval van wijzigingen van de indeling van het appartement, telt het origineel plan als basis voor verrekening van de eventuele kosten van verhoging van de centrale verwarming (vb. Als één plaats, voorzien à 18°C bij de living genomen wordt, is de vermeerdering van 18°C naar 22°C ten koste van de koper).

Het appartement dient steeds op 10°C ingesteld te blijven. Bij parketvloeren dient een constante luchtvochtigheid hoger dan 40% aangehouden te worden.

4.13. TRAPPEN DUPLEX DAKAPPARTEMENTEN

De trap en leuning van de duplex dakappartementen worden op maat uitgevoerd in behandelde beuk. De trap is van het gesloten type, treden in massief beuk en tegentreden in fineer.

Indien gewenst kan een ander type of een andere afwerking van trappen worden gekozen in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde onderaannemer/leverancier en mits tijdig akkoord omtrent de eventueel hieraan verbonden kost -en termijnconsequenties.

4.14. VIDEOFONIE EN DEUOPENER

Een volledige videofooninstallatie bedient alle appartementen. De videofoon is voorzien in de zithoek van de appartement en bedient de elektrische deuopener van de inkomdeur van het

appartementsgedebouw. Tevens is er aan de inkomdeur van het appartement nog een deurbel voorzien.

De videofoon met drukknoppen en naambordjes wordt decoratief ingewerkt aan de inkomdeur van het gedbouw.

4.15. LICHT- EN BRANDVELUX

Op het dak, boven de traphall wordt een brandkoepel geplaatst. Deze is uitgevoerd volgens de normen. De brandkoepel of velux is bedienbaar van op het gelijkvloers.

4.16. SCHILDERWERKEN

Schilderwerk, plamuurwerk of behangwerk in de privatieve delen is ten laste van de koper.

4.17. OPLEVERING

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

4.18. VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De opdrachtgever stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens de ontwerpfas e als de uitvoering van dit bouwproces, alsook het opmaken van het postinterventie dossier (bepaald volgens K.B. van 25-01-2001 betreffende tijdelijke of mobiele bouwplaatsen).

5. DE ALGEMENE VERKOOPSVoorwaarden

5.1. PRINCIPE

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- de plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte.
- het lastenboek dat summier de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft.
- de notariële basisakte met het bijhorende reglement van mede-eigendom.
- De voltooiingswaarborg.

5.2. BOUWTAKSEN EN AANSLUITINGEN OP DE NUTSLEIDINGEN

Zijn inbegrepen in de verkoopprijs :

- alle wegestaksen.
- de installatie van lege buizen voor de latere doorgang van de leidingen telefoon- en televisiedistributie. Bij latere abonnementsaanvraag dient enkel nog de aansluitingskost en waarborgsom betaald aan de distributiemaatschappij.
- De kosten voor verwarming van de privé lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- de kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopsakte, de kosten van de basisakte, de BTW.
- de aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. Water, elektriciteit, distributie, internet, telefoon en rioleringen,...).
- de kosten voor het postinterventiedossier
- de kosten verbonden aan de EPB reglementering
- de bouwaks en de taks voor de stedenbouwkundige bindingen
- het schilder- en behangwerk van de privatieve delen
- de verlichtingstoestellen en zonnetenten van de privatieve delen.
- de vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopsplannen zouden voorkomen, deze zijn slechts figuratief aangebracht en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving.

5.3. DE TOEGANG TOT DE WERF

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan gebeuren mits voorafgaande aanvraag, en in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

5.4. VERZEKERING & RISICO-OVERDRACHT

De bouwpromotor zal de eerste verzekeringspolissen (abr-polis tijdens de werken alsook de brandverzekering voor de oplevering van het gebouw) onderschrijven voor voldoende bedragen tot de dekking van de risico's inzake brandgeur, ontploffing, blikseminslag, enz... De abr-polis omvat 2 luiken: luik 1 bouw- en onderhoudstermijn en luik 2: schade aan derden.

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

5.5. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemeenschappelijke 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 (ernstige gebreken) die de stabiliteit/ soliditeit/ waterdichtheid van het gebouw of een deel ervan in het gedrang brengen.

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

Tevens sluit de promotor een verzekering af voor deze tienjarige aansprakelijkheid (Wet Peeters). Een attest van deze verzekering wordt voorgelegd bij akte.

5.6. DE PLANNEN EN DE TEKENINGEN

Alle op de plannen en tekeningen of in het lastenboek opgegeven maten en maatsijfers zijn vast maar bij uitvoering kunnen toleranties voorkomen. De kleine verschillen welke in min of meer mochten vastgesteld worden aan de afwerking en bij de oplevering, worden beschouwd als gedoogzaamheden. In geen geval kunnen partijen zich eventueel op deze onbelangrijke afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende kasten, bemeubeling, enz. zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De secties en plaatsing der technische kokers worden zoveel mogelijk aangehouden zoals op de plannen getekend, doch hiervan kan afgeweken worden indien blijkt dat dit uit de studie der technieken noodzakelijk zou zijn. Wijzigingen worden uiteraard steeds tot minimum beperkt.

De oppervlakte van de privatieve delen wordt berekend tot in de assen der gemene muren. De voor- en achtergevel worden integraal verrekend.

5.7. DE WIJZIGINGEN

5.7.1. Wijzigingen door de promotor

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in deze beschrijving aangegeven zijn.

Alle materialen zijn van eerste keus en bedoeld om het gebouw als stevig en esthetisch geheel af te leveren.

Op advies van de architect behoudt de promotor zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de kwaliteit van de constructie.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van bepaalde materialen of procédés, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van de werken, enz... . Verdere wijziging in min of meer geven geen enkel recht tot schadevergoeding aan iedere partij.

5.7.2. Wijzigingen gevraagd door de kopers

Alle supplementaire werken die op schriftelijk bevel van de koper worden uitgevoerd komen op het debet van zijn rekening. Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van de privatieve delen, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in het hem overhandigde lastenboek dan zal hij deze veranderingen bijtijds aan de verkoper dienen aan te vragen, opdat het vastgestelde tijd- en werkschema niet zou worden verstoord.

Indien de verkoper oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Alvorens een aanvang wordt gemaakt met de gewenste wijzigingen, zal dit document, voor akkoord, door de koper dienen ondertekend te worden. Vanzelfsprekend zal de opleveringsdatum verlengd worden met de tijd nodig voor de oplevering van deze supplementaire werken.

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard, voor de voorlopige aanvaarding van het appartement, door derden te laten uitvoeren uitgezonderd met schriftelijke toestemming.

Indien dit toch gebeurt, beschouwt de promotor dit als een voorlopige aanvaarding van het appartement. Om redenen van goede coördinatie en afwerking wensen wij de kopers te informeren dat alle uit te voeren werkzaamheden of leveringen dienen te gebeuren door de zorgen van de promotor.

Indien de kopers volledig of gedeeltelijk van bepaalde werken en/of materialen afzien, zullen deze minwerken van de verkoopprijs worden afgetrokken ten bedrage van de inkoopprijzen van deze werken en/of materialen min een extra 20%.

Bij wijzigingen aan de indeling van het appartement op vraag van de koper worden geen administratieve kosten aangerekend. Enkel indien deze wijzigingen een aanvraag tot nieuwe vergunning met zich meebrengen, zullen de kosten hiervan ten laste zijn van de koper.

5.8. DE MATERIALEN

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de promotor noch de architect, noch de ingenieur of de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. De promotor is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

5.9. WEDERZIJDSE VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN.

5.9.1.

De bouwer-verkoper is ertoe gehouden het verkochte pand te leveren overeenkomstig de wet Breyne enerzijds en de basisakte van de mede- eigendom anderzijds.

5.9.2.

De kopers zijn krachtens artikel 1788 B.W. verplicht na voltooiing van de werken de werken in ontvangst te nemen en te keuren.

5.9.3.

De kopers zijn ertoe gehouden het gebouw te onderhouden zowel privaat als gemeenschappelijk, volgens het onderhoudsboekje van gebouwen, die opgenomen is in het algemeen reglement van de mede-eigenaars.

5.10. BETALINGSMODALITEITEN

5.10.1. Notariële akte

De notariële akte zal verleden worden bij de notaris aangesteld door de bouwheer. Uiteraard kan de koper zich door zijn eigen notaris laten bijstaan.

5.10.2. Betalingsmodaliteiten

Als koper is het belangrijk om te weten wat wanneer u moet betalen bij de aankoop van uw appartement.

- Bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst of de compromis betaalt de koper binnen de 8 dagen een voorschot van 5% op de verkoopprijs via overschrijving
- Bij het ondertekenen van de notariële akte betaalt de koper
 - saldo van de grondwaarde (waarvan het reeds betaalde voorschot in mindering brengt).

- de 12% registratierechten op de grondwaarde
 - het aandeel van de reeds gerealiseerde constructiewaarde vermeerderd met 21% btw
 - het aandeel van de koper in de basisakte
 - de aktekosten bestaande uit het ereloon van de notaris en de aktekosten
- Het saldo van de constructiewaarde staat beschreven in de betalingsschijven in de compromis. Deze mogen enkel betaald worden als er een geldig attest voorgelegd wordt door de architect.
- Bij voorlopige oplevering wordt de laatste schijf van 5% van de constructiewaarde aangerekend, alsook de min- of meerwerken, de aansluitingskosten en de bouwaksen.

5.11. PRIVACY – GDPR

De verschillende vennootschappen die deel uitmaken van Janssen B. waken met zorg over uw persoonlijke gegevens, ons overgemaakt in het kader voor de uitvoering waarvoor deze zijn verstrekt: de realisatie van uw appartement. U verklaart kennis te hebben genomen van de door Janssen B opgestelde privacyverklaring en gaat hiermee akkoord. Uw gegevens zullen dan ook verstrekt worden aan de door ons aangestelde aannemers voor de uitvoering van de verschillende bouwloten waarvoor u als koper een keuze dient te maken inzake afwerking van het appartement, alsook aan de latere syndicus van het gebouw.

VOOR AKKOORD

De Kopers :

De Bouwpromotor :