

VERKOOPLASTENBOEK

Residentie Hoogveld



Weilandstraat 26-28

1082 SINT-AGATHA-BERCHEM

NV UNION
Fr. Rooseveltlaan 54
1050 Brussel
p/a Hoogveldweg 155 bus 3
2500 Lier

BTW - BE 0402.935.030

www.groupbouwen.be

INHOUDSTAFEL

0.	Inleiding.....	4
1.	Ruwbouwwerken.....	5
1.1.	Afbraak en grondwerken, bodemsanering.....	5
1.2.	Funderingswerken en ondergrondse parking.....	5
1.3.	Rioleringen.....	6
1.4.	Bovengrondse structuren	6
1.5.	Metselwerken – dragende en niet-dragende muren	7
1.6.	Gevels	8
1.7.	Dakwerken – platte daken	8
1.8.	Dakwerken – hellende daken	8
1.9.	Dakwerken – terrassen.....	8
2.	Buitenschrijnwerk	9
2.1.	Raamprofielen.....	9
2.2.	Beglazing.....	9
2.3.	Balustrades en borstweringen	9
2.4.	Buitendeuren.....	9
2.5.	Beslag.....	9
3.	Pleisterwerken en valse plafonds	10
3.1.	Pleisterwerken op binnenmuren.....	10
3.2.	Pleisterwerken op gipsblokken.....	10
3.3.	Pleisterwerken op gladde predallen	10
3.4.	Pleisterwerken op kalkzandsteen.....	10
3.5.	Verlaagde plafonds.....	10
4.	Chape, vloer en faïence	11
4.1.	Thermische en akoestische vloerisolatie	11
4.2.	Chape.....	11
4.3.	Vloer- en wandbekleding	11
5.	Binnenschrijnwerk	13
5.1.	Binnendeuren in uw appartement.....	13
5.2.	Inkomdeuren.....	14

5.3. Duplex appartementen: houten trappen.....	14
6. Keukens.....	14
7. Sanitaire installatie	14
8. Ventilatie	15
9. Elektrische installaties	16
9.1. Algemeenheden.....	16
9.2. Schakelaars en stopcontacten.....	16
9.3. Verlichtingstoestellen.....	16
9.4. Voorzieningen in de appartementen	16
9.5. Speciale voorzieningen.....	17
10. Verwarmingsinstallatie	18
11. Schilderwerken	18
12. Buitenaanleg.....	19
12.1. Privatieve tuinen.....	19
12.2. Gemeenschappelijke delen	19
13. Algemene administratieve bepalingen	20
13.1. Plannen	20
13.2. Erelonen, architect en ingenieur	20
13.3. Energieprestatieregelgeving (EPB).....	20
13.4. Aansluitingskosten nutsvoorzieningen	20
13.5. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen.....	21
13.6. Wijzigingen door kopers.....	21
13.7. Beelden en impressies van het project.....	22
13.8. Toegang tot de werf.....	22
14. Slotbepalingen	23

0. Inleiding

Het project omvat het uitvoeren van een appartementscomplex van 38 wooneenheden, ondergebracht in 3 deelgebouwen, genaamd A, B en C die in een liggende U-vorm opgesteld staan op het perceel:

- Een gebouw A aan straatzijde met 4 bouwlagen en 15 wooneenheden, waarvan 9 duplex appartementen.
- een gebouw B, gelegen loodrecht op gebouw A en aan de rechterzijde ervan grenzend aan de groene weide van het buurperceel (ca. 6 ha), waaraan het project haar naam te danken heeft en waar de appartementen van blok B rechtstreeks op uitkijken. In totaal worden in dit gebouw 19 wooneenheden ondergebracht over 4 bovengrondse verdiepingen, waarvan 6 duplex appartementen.
- een gebouw C, parallel gelegen achter gebouw A en ook weer loodrecht gesitueerd op gebouw B. Dit gebouw bevat 4 wooneenheden over 3 bovengrondse verdiepingen, waarvan 3 duplex appartementen.

Een gemeenschappelijk ondergronds parkingniveau met privatieve bergingen en open staanplaatsen bevinden zich onder de hierboven beschreven gebouwen. Elk deelgebouw is bereikbaar via 2 centrale liftkernen en via passerelles in open lucht. 4 appartementen (B.3.1 tot B.3.4) zijn niet onmiddellijk bereikbaar via een lift, maar zijn verbonden met de passerelle van de 2^e verdieping door een metalen buitentrap.

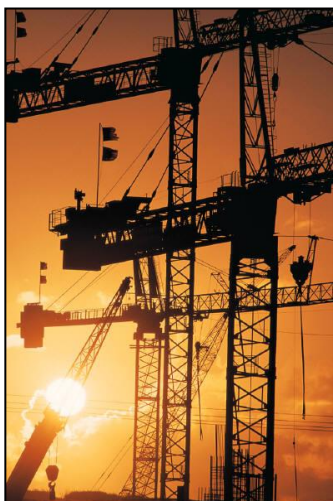
Het gebouw zal worden opgetrokken volgens het principe “sleutel op de deur” en dit volgens alle geldende normen en studies.

Voor de constructie van de gesloten ruwbouw inclusief de dakwerken, de waterdichting, de afwerking en de technieken zijn volgende referentiedocumenten van toepassing:

- De bouwvergunning en haar bijlagen
- Belgische normen NBN en S21-reeks
- Het A.R.E.I.
- De eurocodes voor wat betreft de stabiliteit en structuur van de gebouwen
- De ééngemaakte technische specificatie (STS)
- De technische voorlichtingsnota's van het WTCB
- De voorschriften van de distributiemaatschappijen voor water, gas en elektriciteit.
- De voorschriften van de lokale brandweerdiensten
- De energieprestatieregelgeving (EPB) geldig voor het Hoofdstedelijk Gewest Brussel jaargang 2014 (indiening bouwaanvraag)

Het gebouw wordt afgewerkt afgeleverd en met inbegrip van alle studiekosten, bouwteksten enz. Alle nodige vergunningen worden aangevraagd door en ten laste van de verkoper. Een Algemene Bouwplaats Risico (ABR) – polis wordt afgesloten op kosten van de verkoper.

In dit document worden die zaken beschreven die direct impact hebben op het af te leveren gebruiksgemak, comfort en binnenafwerking van het appartement.



I. Ruwbouwwerken

I.1. Afbraak en grondwerken, bodemsanering

I.1.1 De bestaande fabrieksgebouwen en hun funderingen worden integraal gesloopt. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt.

I.1.2 De bestaande bodemverontreiniging wordt in nauw samenwerkingsverband met het Brusselse Instituut voor Leefmilieu (BIM) en met een bodemsaneringsdeskundige in kaart gebracht. De site zal gesaneerd worden conform het door het BIM goedgekeurde risicobeheersplan. Het daarmee gepaard gaande grondverzet wordt conform de wetgeving uitgevoerd.

I.1.3 Grondwaterbemaling

Alvorens over te gaan tot de uitgraving van de ondergrondse parking en enkel in geval het grondwaterniveau dit vereist, wordt een bronbemaling geïnstalleerd om het grondwaterniveau voldoende neer te slaan teneinde de werken 'in den droge' te kunnen uitvoeren.

I.1.4 Graven van bouwputten en sleuven nodig voor de verwezenlijking van de funderingen, de rioleringen en de ondergrondse parking, alsook voor de ondergrondse regenwaterputten en buffertanks.

I.1.5 Aanaarding

De ruimte rondom de buitenwanden van de parking wordt deels aangeaard met grond van de uitgraving en deels met grond dewelke van buitenaf zal worden aangevoerd.

I.1.6 Aardingslus

Aansluitend op het "Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie" wordt een aardingslus onder de funderingen en volgens de regels der kunst aangebracht.

I.2. Funderingswerken en ondergrondse parking

I.2.1 De fundering van het gebouw betreft hetzij een algemeen gewapende funderingsplaat hetzij een paalfundering volgens het principe van grondverdringende schroefpalen, waarvan de dimensionering berekend wordt door een gespecialiseerd ingenieursbureau stabiliteit en houdt rekening met de karakteristieken van de ondergrond, volgend uit een gedetailleerde bodemanalyse. Het uiteindelijke funderingsprincipe zal worden vastgelegd na het bekomen van de aanvullende sonderingsresultaten na de sloop van het bestaande gebouw.

I.2.2 De vloerplaat van de parking, de bergingen en alle technische lokalen wordt uitgevoerd in ter plaatse gestort, gewapend beton en wordt gepolierd afgewerkt.

I.2.3 De buitenwanden van de ondergrondse parking worden opgetrokken hetzij uit ter plaatse gestort hetzij uit geprefabriceerd beton al naargelang

de werkwijze van de aannemer. Voor de liftschachten wordt gewerkt met premuren. De dikte van de muren volgt uit een gedetailleerde stabiliteitsstudie.

- 1.2.4 De parking wordt afgedekt door betonnen, al dan niet voorgespannen welfsels of predallen met gewapende druklaag al naargelang de berekeningen en richtlijnen van het studiebureau stabiliteit.
- 1.2.5 Alle kolommen en dragende balken worden gedimensioneerd conform de normen van de Eurocode.

1.3. Rioleringen

1.3.1 Algemeen

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en conform de opgemaakte studie door het ingenieursbureau technieken.

Alle afvoerleidingen ingegraven in volle grond worden uitgevoerd in PVC met bijhorend kwaliteitscertificaat. De opgehangen rioleringsleidingen binnen het gebouw worden uitgevoerd in PPC of PEHD. Deze leidingen zullen worden aangesloten op de publieke leidingen volgens de gemeentelijke voorschriften en reglementen. Teneinde steeds toezicht te kunnen houden op deze leidingen zijn toezichtputten noodzakelijk, mogelijk gelegen in publieke of privatieve buitenomgevingen. De verluchtingen van de ondergrondse parking voor toevoer van verse buitenlucht naar de parking kunnen eveneens uitmonden in privatieve tuinen, terrassen of in gemeenschappelijke buiten gelegen delen. De afvoer van verontreinigde (parking)lucht gebeurt steeds bovendaks.

- 1.3.2 Het regenwater, afkomstig van de platte daken wordt afgevoerd via afvoerbuizen in PPC of PEHD via de centrale technische schachten. Het regenwater dat van de hellende daken stroomt, wordt afgevoerd via standleidingen tegen de gevels. In de ondergrondse verdieping worden de leidingen verder in opbouw afgeleid naar het stormbekken, gesitueerd buiten het parkingvolume. Het regenwater zal kunnen herbruikt worden voor het onderhoud van de ondergrondse parking (in de onderhoudslokalen) en/of de groenaanplanting van de publieke delen (via buitenkraantje op binnenplein of gemeenschappelijke tuin).

1.4. Bovengrondse structuren

- 1.4.1 Vloerplaten, kolommen en balken/lintelen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit. Waar mogelijk worden prefab-elementen in beton genomen: balken/lintelen, breedplaatvloeren/welfsels, trappen, terrassen. Wat dit betreft zijn de architectuurplannen louter informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast conform de gegevens van de stabiliteitsberekeningen. In de berekeningen wordt er gerekend met een mobiele gebruiksbelasting conform de vigerende normen (Eurocode). Plaatselijk doorhangende balken in appartementen kunnen voorkomen.

- Vloerplaat niveau 0: welfsels of predallen + druklaag volgens de berekeningen van het ingenieursbureau.
- Hoger gelegen verdiepingen: predallen + druklaag volgens de berekeningen van het ingenieursbureau.
- Binnentrappen in gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd in prefabbeton met anti-slipneus. Twee centrale trappen t.h.v. de lifthallen bereiken het parkingniveau. Enkel deze zijn noodzakelijk voor evacuatie in geval van brand conform de architectuurplannen.
- Passerelles, aansluitend aan de gebouwconstructie worden uitgevoerd in predallen met opgestorte druklaag en waterdichting en bekleed met duurzame anti-sliptegels op afstandshouders, specifiek bestemd voor buitengebruik.
- De vrij uitkragende privatieve terrassen worden eveneens uitgevoerd in predallen met opgestorte druklaag en waterdichting, waarop anti-sliptegels geplaatst worden op afstandshouders. De onderzijde van de predallen is glad bekist. Het regenwater wordt afgevoerd naar een spuwer.
- Bovengrondse buitentrappen en passerelles tussen de gebouwen worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal met geperforeerde stalen treden (antislip).

1.5. Metselwerken – dragende en niet-dragende muren

- 1.5.1 In de kelderverdieping worden alle binnenmuren uitgevoerd in grijs zichtmetselwerk uit betonblokken met dikte 9, 14 cm of 19 cm, meegaand opgevoegd of in prefab zichtbetonwanden al naargelang hun al dan niet dragende functie.
- 1.5.2 Bovengronds worden alle dragende muren uitgevoerd in kalkzandsteen.
- 1.5.3 Alle niet dragende binnenmuren zijn gipsblokken van het type Isolava-Isomur dikte 10 cm of gelijkwaardig. In de vochtige ruimten wordt gebruik gemaakt van vochtwerende gipsblokken type Hydromur.
- 1.5.4 In enkele appartementen, waar de inkomdeur van het appartement rechtstreeks uitmondt in de leefruimte, wordt afgeweken van de aanbevelingen uit de NBN S01-400-I voor normaal akoestisch comfort.
- 1.5.5 Alle appartementscheidende wanden of wanden tussen gemeenschappelijke circulatieruimten en appartementen worden opgebouwd uit 2 verschillende bouwmaterialen met verschillende dikten: hetzij een massieve, structurele betonwand enerzijds en gipsblokken anderzijds, hetzij kalkzandsteen enerzijds en gipsblokken anderzijds, met daartussen een akoestisch isolerende mat met dikte 3 cm (Isover Party-wall of gelijkwaardig) voor normaal akoestisch comfort volgens de norm NBN S01-400-I.
- 1.5.6 Alle buitenmuren aan gevelzijde worden opgebouwd uit kalkzandsteen.

1.6. Gevels

- 1.6.1 Alle gevels worden opgemetst in een roodkleurige façadesteen, exacte kleur en type te definiëren door de architect. Dikte van de isolatie volgt uit de berekeningen van de EPB-verslaggever.
- 1.6.2 Dorpels uit blauwe hardsteen of zichtbeton worden toegepast ter hoogte van de inkomdeuren. Aan alle ramen wordt gebruik gemaakt van aluminium dorpels in de kleur van het buitenschrijnwerk.

1.7. Dakwerken – platte daken

- 1.7.1 Er zijn 2 oppervlaktes voorzien in platte dakvorm: meer bepaald boven appartementen A.2.1 en C.0.16.
- 1.7.2 De betreffende platte daken worden opgebouwd op basis van een dragende structuur uit predallen (breedplaatvloeren).
- 1.7.3 De verdere opbouw bestaat uit een hellingsbeton, een damp scherm, dakisolatie uit polyisocyanuraatschuim (PIR), dikte volgend uit de berekeningen van de EPB verslaggever en een 2-lagige bitumineuze waterdichting. Enkel bovenop deze daken wordt een extensief groendak voorzien.

1.8. Dakwerken – hellende daken

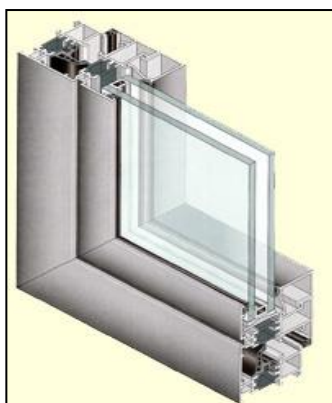
- 1.8.1 Alle overige daken worden opgebouwd volgens het principe van een 'shed-dak' (opeenvolging van schuine daken met grote en zwakke hellingsgraad) ingevolge de historische verwijzing naar de vroegere industriële gebouwen.

De dakstructuur bestaat uit een houten dakgebinte met een damp scherm waarop een bebording wordt aangebracht als drager voor de synthetische dakbekleding met staande naad in de richting van de helling. Deze bekleding heeft een middengrijze kleur. Tussen de dragende dakkepers wordt dakisolatie aangebracht in rotswol. Aan de onderzijde worden de dakkepers bekleed met een gyproc afwerkingsplaat.

1.9. Dakwerken – passerelles

- 1.9.1 Passerelles met gladde industrieel betonnen onderzijde (predallen). Het loopvlak van deze passerelles wordt afgewerkt met keramische antisliptegels voor buitentoepassing op tegel dragers. Zij worden voorzien van een druklaag in hellingsbeton en voorzien in een vrije afvoer van het regenwater via spuwers. Deze terrassen worden vastgehecht aan de hoofdstructuur van het gebouw d.m.v. speciale gewapende thermische onderbrekings elementen.
- 1.9.2 Geïntegreerde passerelles: deze bevinden zich enkel ter hoogte van gebouw A aan straatzijde op de 2^e verdieping. Gezien deze passerelles zich boven bewoonde volumes bevinden en dus geïsoleerd zijn, worden

zij bekleed met een waterdichting waarop keramische antislip vloertegels voor buitentoepassing geplaatst worden op tegeldraggers.



2. Buitenschrijnwerk

2.1. Raamprofielen

2.1.1 Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gepoederlakt aluminium al naargelang de EPB-berekeningen. Merk, type en kleur van de profielen zijn door de architect te bepalen. De raamvleugels worden geplaatst volgens de architectuurplannen, al dan niet opengaand of met/zonder kipstand.

2.2. Beglazing

2.2.1 Er wordt gebruik gemaakt van hoogrendementsbeglazing bestaande uit een buitenruit in helder glas, een spouw gevuld met een edelgas dat beter thermisch isoleert dan lucht, en een binnenruit in helder glas, K-waarde 1,0 (volgens EPB). Het dubbelglas bezit 2 verschillende glasdiktes waardoor het akoestisch beter isoleert dan een klassieke beglazing. Alle beglazing zal worden uitgevoerd conform de norm NBN S 23-002, d.w.z. daar waar nodig zal veiligheidsglas geplaatst worden.

2.3. Balustrades en borstweringen

2.3.1 Alle opengaande raamvleugels die niet uitgeven op een terras of passerelle worden voorzien van een vaste borstwering in gemoffeld staal, kleur identiek aan deze van de raamprofielen. De terrassen en passerelles worden voorzien van een gemoffelde stalen borstwering met verticale balusters, conform de geldende wetgeving en kleur naar keuze van de architect. Zij worden over het algemeen verankerd in de draagstructuur van de ruwbouw.

2.4. Buitendeuren

2.4.1 Alle buitendeuren van appartementen worden voorzien van een vol, geïsoleerd sandwichpaneel in functie van de EPB-wetgeving.

2.4.2 Gemene delen: de buitendeuren van de inkom- en lifthallen van gebouwen A en B worden ingevuld met opake dubbel gelaagde beglazing. Beide deuren worden uitgerust met een cilinderslot, dat in overleg met de syndic al dan niet 's nachts kan worden vergrendeld en 's ochtends ontgrendeld. De buitendeuren zijn uitgerust met een antipanieksluiting.

2.5. Beslag

2.5.1 De inkomdeuren van de appartementen zijn standaard uitgerust met een driepuntssluiting, een spionoog en een voorlopige cilinder.

2.5.2 Alle ramen zijn conform de architectuurplannen uitgerust met al dan niet draai- of draai-kip-beslag (volgens de keuze van de architect).

2.5.3 Sleutelplan: na de voorlopige oplevering van de appartementen en na de behandeling van de eventuele opmerkingen, wordt de voorlopige cilinder

van de inkomdeur vervangen door een definitieve cilinder die deel uitmaakt van een sleutelplan: de inkomdeur(en) van de gemeenschappelijke inkomhal en van de appartementen worden bediend door één enkele unieke sleutel.



3. Pleisterwerken en valse plafonds

3.1. Pleisterwerken op binnenmuren

3.1.1 Alle binnenwanden, muren en plafonds van de appartementen worden bepleisterd volgens de regels van het goede vakmanschap en volgens de Technische Voorlichting TV 199 van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf. Deze Technische Voorlichtingsnota beschrijft op gedetailleerde wijze hoe het gepleisterd oppervlak wordt afgeleverd voor de voorbereidings- en de schilderwerken door de schilder. De Normale Afwerkingsgraad is van toepassing.

3.1.2 In gebouwen A en B worden alle muren en plafonds van de inkomhallen bepleisterd. De betonblokken in de traphallen worden bepleisterd en geschilderd vanaf gelijkvloers en hogerop, de zichtbetonwanden worden rechtstreeks geschilderd. De traphallen van gelijkvloers naar kelderverdieping zijn conform art. 1.5.1 in zichtbetonblokken of betonnen wanden en worden niet bepleisterd.

3.1.3 De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat er mogelijks beperkte scheurvorming kan optreden op de grens tussen verschillende materialen. Terzake worden de toleranties van het WTCB nagestreefd.

3.2. Pleisterwerken op gipsblokken

3.2.1 Alle gipsblokken worden afgewerkt met een fijne afwerkingslaag. Als afwerkingsgraad wordt de «normale afwerkingsgraad» gehanteerd zoals beschreven onder sub 3.1.1.

3.3. Pleisterwerken op gladde predallen

3.3.1 Alle structurele plafonds (glad bekiste predallen) worden voorzien van een spuitplamuur. Als afwerkingsgraad wordt de «normale afwerkingsgraad» gehanteerd.

3.4. Pleisterwerken op kalkzandsteen

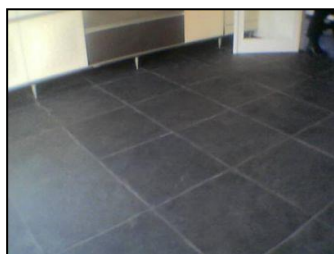
3.4.1 Kalkzandsteenblokken worden traditioneel bepleisterd met een gipspleister. Als afwerkingsgraad wordt de «normale afwerkingsgraad» gehanteerd.

3.5. Verlaagde plafonds

3.5.1 Verlaagde plafonds worden in het algemeen geplaatst volgens de regels van het goede vakmanschap en volgens de Technische Voorlichting TV 232 voor verlaagde plafonds van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf. Een normale vlakheidsgraad en afwerkingsgraad F2a (standaard voegafwerking) zijn van toepassing. De

verlaagde plafonds worden niet geschilderd opgeleverd.

- 3.5.2 In functie van het verloop van ventilatiekanalen tussen de balansventilatieunit en de pulsie- en extractieroosters worden verlaagde plafonds voorzien in gipskartonplaten. Plaatselijk en enkel daar waar deze plafonds op de verkoopplannen worden aangeduid d.m.v. een diagonale stippellijn, worden de plafonds verlaagd uitgevoerd, gemiddeld 30 cm lager dan het niveau van het structurele plafond.
- 3.5.3 Op de verdiepingen waar woonvertrekken onder de shed-daken gelegen zijn, worden deze laatste, zoals aangegeven onder art. 1.8.1, afgewerkt met gipskartonplaten. De naden van deze platen worden geplamuurd afgewerkt conform de hierboven beschreven afwerkingsgraad F2a.



4. Chape, vloer en faience

4.1. Thermische en akoestische vloerisolatie

Volgens het principe van een vlottende vloer wordt de thermische isolatie tussen de appartementen gerespecteerd zoals opgelegd door de EPB.

- 4.1.1 In alle gelijkvloerse appartementen zal er een thermische isolatie aangebracht worden in PUR-schuim, dikte conform de EPB-vereisten.
- 4.1.2 Op de appartementscheidende vloeren (vanaf niveau +1) wordt een opbouw voorzien van akoestische isolatie (normaal akoestisch comfort) en een technische zwevende dekvloer type Isobet-Plus of gelijkwaardig.
- 4.1.3 Daar waar de chape grenst aan de muren worden supplementair randstrookisolatie aangebracht als contactgeluidisolatie.

4.2. Chape

- 4.2.1 Er zal een cementchape worden aangebracht, waarvan de dikte bepaald wordt aan de hand van de voorziene standaard vloerafwerkingen. Er is een theoretische chapedikte voorzien van minimaal 5 cm.

4.3. Vloer- en wandbekleding - betegeling

- 4.3.1 De koper zal de mogelijkheid geboden worden om de vloer- en wandbekleding (de betegeling) in zijn/haar appartement te kiezen. In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal zal de koper zijn keuze kunnen maken uit een aantal voorgelegde stalen. De handelswaardes voor deze keuze worden vastgelegd zoals hierna beschreven.
- 4.3.2 Voor de keuze van een andere vloer- en wandbekleding met een hogere handelswaarde zal een verrekening dienen te gebeuren.

- 4.3.3 Het is mogelijk dat er voor bepaalde gevraagde legpatronen, tegelformaten, voegkleuren, formaten met uitzonderlijk veel snijverlies of omwille van plaatsingseisen welke afwijken van het gewone standaard voorziene, een meerkost voor plaatsing of materiaal wordt gerekend. Voor een bepaalde materiaalkeuze (bv. houten vloeren) is het mogelijk dat er een langere droogtijd van de chape nodig is dan degene die er standaard voorzien wordt. Deze extra wachttijd dient ten laste van de koper bij de standaard opleveringstermijn bijgeteld te worden. Uitvoering: normale rechte plaatsing. De voegkleur van vloertegels is standaard grijs. De standaard voegbreedte bedraagt 3 à 4mm. De keramische tegels worden geplaatst volgens de voorschriften van de TV189 (dekvloeren) en TV 237 (keramische tegels) van het WTCB, klasse I (streng).



- 4.3.4 Inkomhall, leefruimte en keuken:
In de inkomhall en de leefruimte wordt een keramische tegelvloer voorzien met als afmetingen 45 x 45 cm en een particuliere handelswaarde van 40,00 € per m² (excl. BTW en plaatsing). Daar waar de keukens deel uitmaken van dezelfde ruimte als de leefruimte wordt, conform het verkoopplan, het keukengedeelte voorzien in keramische tegelvloer 45x45 cm en een particuliere handelswaarde van 40,00 € per m² (excl. BTW en plaatsing). Het oppervlak onder de keukenmeubels wordt eveneens getegeld. Waar keukens zich in een aparte ruimte bevinden, wordt eveneens een zelfde keramische tegelvloer voorzien met dezelfde particuliere handelswaarde van 40,00 € per m² (excl. BTW en plaatsing).

In de toonzaal zal binnen hetzelfde budget (particuliere handelswaarde materiaal) de mogelijkheid worden geboden om te kiezen voor een meerlagige houten vloerbekleding met dikte 10 mm.

- 4.3.5 Sanitaire lokalen, berging en nachthall:
In deze ruimtes wordt er een keramische tegelvloer voorzien met als afmetingen 45 x 45 cm. De voorziene particuliere handelswaarde voor deze tegels bedraagt 30,00 € per m² (excl. BTW en plaatsing).

- 4.3.6 Slaapkamers:
In de slaapkamers wordt een laminaatvloer voorzien (niet gekleefde, zwevende plaatsing op onderlaag). De voorziene particuliere handelswaarde voor deze vloer bedraagt 30,00 € per m² (excl. BTW en plaatsing).



- 4.3.7 Wandtegels:
In de keukens wordt er standaard 2,0 m² wandtegels voorzien tussen de onder- en bovenkasten. De particuliere handelswaarde van deze wandtegels bedraagt 30,00 € per m² (excl. BTW en plaatsing). In de bad- en/of douchekamers worden ter hoogte van de badkuip en/of de douchetub tot op plafondhoogte muurtegels voorzien van een particuliere handelswaarde materiaal van 30,00 € per m² (excl. BTW en

BTW - BE 0402.935.030

Fr. Rooseveltlaan 54
1050 Brussel
p/a Hoogveldweg 155 bus 3
2500 Lier

www.groupbouwen.be

plaatsing). De badplaat aan de voorzijde van het bad wordt eveneens van dezelfde faïencetegels voorzien.

Ter hoogte van de douches en badkuipen wordt supplementair een vochtwerende coating achter de muurtegels aangebracht.

Daar waar wandtegels gesneden dienen te worden en de gesneden kanten in zicht blijven of op buitenhoeken, worden deze afgewerkt met een standaard afwerkingsprofiel.

4.3.8 Plinten:

Er worden plinten voorzien in hetzelfde materiaal als de vloerbekleding in de betreffende ruimte. Dit geldt in gans het appartement behalve in ruimtes waar wandtegels tot de vloer komen en daar waar een aanpasstuk van de keuken voorzien is. In de toonzaal waar de vloerbekleding gekozen wordt, worden eveneens de bijhorende plinten, met een particuliere handelswaarde van 7,00 € per lopende meter (excl. BTW en plaatsing), gekozen.

4.3.9 Raamtabletten:

Afhankelijk van de gevelsituatie en de aanwezigheid en niveaus van vrij hangende terrassen of balkons, worden als raamtabletten aan binnenzijde van het raam de opstappen naar de terrassen uitgewerkt in natuursteen volgens de keuze van de architect. De raamtabletten ter hoogte van alle andere ramen worden uitgevoerd in watervaste mdf, te schilderen door de koper.

4.3.10 Tussendeurdorpels: als scheiding tussen verschillende vloerafwerkingen wordt een metalen overgangstrip type Schlüter voorzien.

4.3.11 Gemene delen: in alle inkomhallen bestaat de vloeropbouw uit een zwevende dekvloer (chape) waarop keramische tegels met afmetingen 45x45 cm verlijmd worden naar keuze van de architect. Plinten worden eveneens voorzien in hetzelfde materiaal. Aan elke buitendeur wordt een schoonloopmat ingebouwd in een matkader.

Op elke verdieping worden de bordessen eveneens voorzien van dezelfde keramische tegels. Zoals eerder omschreven zijn de trappen zelf voorzien in prefabbeton.



5. Binnenschrijnwerk

5.1. Binnendeuren in uw appartement

5.1.1 Er worden overal tubespaan binnendeuren geplaatst, voorzien van standaard aluminium inox-look beslag (krukken, scharnieren of paumellen). De deuren worden afgehangen in klassieke MDF-omlijstingen met zichtbare scharnieren of paumellen. Alle deuren zijn schilderdeuren en dienen door de koper verder te worden afgewerkt.

- 5.1.2 Alle binnendeurbladen van natte ruimtes (bergingen, badkamers etc) zullen minimaal 1 cm worden ingekort conform de geldende EPB-vereisten. De deuren kunnen optioneel voorzien worden van beglazing.



5.2. Inkomdeuren

- 5.2.1 De inkomdeuren van de appartementen, uitkomend op een inkomhal zijn eveneens schilderdeuren en hebben een brandweerstand EI₃₀. Ze zijn voorzien van een 3-punts veiligheidssluiting en een spionoog. De buitenzijde van deze deuren zijn uniform van kleur. De deur is uitgerust met een standaard cilinder (cfr. sleutelplan art. 2.5.3). Drie sleutels worden bijgeleverd. De kleur van de buitenzijde wordt bepaald door de architect. Optioneel kan een veiligheidscilinder bekomen worden.

5.3. Duplex appartementen: houten trappen

- 5.3.1 In de duplex appartementen wordt er, behoudens voor de appartementen A.2.2, A.2.4 en A.2.6, tussen de 2 niveaus een houten open steektrap voorzien in gelamelleerd hout, inclusief leuning aan open zijde en balustrade op verdieping. In deze 3 appartementen is een gesloten steektrap voorzien.



6. Keukens

- 6.1.1 Voor de keukens is er een particuliere handelswaarde inclusief plaatsingskost (excl. BTW) voorzien afhankelijk van de grootte van het appartement:

- 1 slaapkamer en studio's 4.000,00 €
- 2 slaapkamers: 5.000,00 €
- 3 slaapkamers: 6.500,00 €

- 6.1.2 In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kan volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

- 6.1.3 De aanduidingen op alle plannen zijn illustratief. De particuliere handelswaarde van de keukens is inclusief de plaatsingskost. De standaard keuken is voorzien van volgende toestellen:

- koelkast, dampkap (recirculatie volgens technische vereisten), vitrokeramische kookplaat, oven en vaatwasmachine van het merk Zanussi of gelijkwaardig.
- spoeltafel in inox 18/8 met een progressieve ééngatsmengkraan verchromd.
- aan- en afvoerleidingen voor wasmachine worden voorzien in de berging, volgens planaanduiding.

7. Sanitaire installatie

- 7.1.1 Voor het geheel van de sanitaire toestellen is er een particuliere handelswaarde voorzien van:



BTW - BE 0402.935.030

54

155 bus 3

www.groupbouwen.be

- Appartement met 1 slaapkamer en studio's: 2.500,00 € (exclusief BTW)
- Appartement met 2 slaapkamers: 3.000,00 € (exclusief BTW)
- Appartement met 3 slaapkamers: 4.500,00 € (exclusief BTW)

Plaatsing van deze toestellen is inclusief in de aankoopprijs van het appartement.

7.1.2 In een door de bouwheer aan te duiden toonzaal kunnen alle sanitaire voorzieningen uitgewerkt worden. Het hiervoor vermelde budget zal in mindering gebracht worden van de uiteindelijke totaalprijs van de door de koper gekozen sanitaire toestellen.

7.1.3 Er zal ook een standaardvoorstel getoond worden. In dit standaardvoorstel wordt per badkamer één ligbad of douchegeheel en één badkamermeubel met dubbele of enkele lavabo voorzien al naargelang het verkoopplan. Per toilet worden één hangtoilet en één handwasbakje voorzien. Wanneer de kopers meer toestellen dan hier vermeld wensen te plaatsen of wanneer de gewenste positie van de toestellen afwijkt van het verkoopplan, zal er vooraf een haalbaarheidsstudie en een verrekening voorgelegd worden voor de bijkomende leidingen, plaatsing, etcetera. (Let wel: de afmetingen van sanitaire toestellen op de plannen zijn als louter informatief te beschouwen).



8. Ventilatie

8.1.1 De appartementen worden geventileerd conform de wettelijke bepalingen opgelegd door de EPB-regelgeving.

8.1.2 Elk appartement wordt voorzien van een individueel bedienbaar balansventilatiesysteem D (mechanische luchtaan- en afvoer met warmteterugwinning). De verluchttingsunit blijft zichtbaar opgesteld en is uitgerust met een snelheidsregelaar.

8.1.3 In de bergingen blijven de verluchttingskanalen en de verluchttingsunit zichtbaar opgesteld, mede om onderhoud en vervanging van filters te vereenvoudigen. Daarbuiten worden de luchtkanalen enkel daar waar nodig en conform de verkoopplannen, omkast dmv gyproc beplating (vals plafond of plaatselijke omkastingen), waardoor de vrije hoogte van sommige kamers (voornamelijk sanitairen) plaatselijk beperkt kan blijven tot min. 2,20m.

8.1.4 De droogkast die de kopers eventueel voorzien, moet uitgerust worden met een condensopvangbak.



9. Elektrische installaties

9.1. Algemeenheden

9.1.1 De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers.

9.2. Schakelaars en stopcontacten

9.2.1 Schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO Original, kleur wit, of gelijkwaardig.

9.3. Verlichtingstoestellen

9.3.1 Buiten: aan de gemeenschappelijke inkomdeuren worden er geautomatiseerde buitenverlichtingsarmaturen voorzien op basis van bewegingsdetectie.

9.3.2 Per appartement wordt aan het privaat terras aan zijde leefruimte centraal één uniform verlichtingsarmatuur volgens keuze architect voorzien welk van binnenuit bediend wordt.

9.3.3 Binnen: in de inkompartijen van de gemene delen zijn verlichtingsarmaturen voorzien (bediend door bewegingsdetectie), alsook noodverlichting. Bewegingsdetectoren of drukknoppen zijn voorzien op alle cruciale invalswegen o.m. inkomdeuren en stopplaatsen van de liften.

9.3.4 Daar waar detectoren voorzien zijn, vervangen deze de schakelaars en gaat het licht automatisch aan bij elke beweging.

9.3.5 In de ondergronds gelegen privaat berging wordt een verlichtingsarmatuur voorzien met geïntegreerde bewegingsdetector, aangesloten op de teller van de gemeenschappelijke delen. Optioneel kan een stopcontact worden voorzien, dat dan verbonden dient te worden met het elektrisch bord van het appartement.

9.3.6 De parking- en circulatiezones evenals de technische ruimten van de ondergrondse verdiepingen worden voorzien van industriële TL-armaturen.



9.4. Voorzieningen in de appartementen

Volgende lichtpunten en stopcontacten zijn voorzien voor zover de hieronder vermelde vertrekken voorkomen in de appartementen:

- per slaapkamer: 1 lichtpunt met 1 bediening, 3 stopcontacten
- in de inkomhal of nachthal: 1 lichtpunt met 2 bedieningen, 1 stopcontact
- per badkamer: 1 lichtpunt met 1 bediening en 1 wandlichtpunt met 1 bediening, 2 stopcontacten
- per wc: 1 lichtpunt met 1 bediening
- per berging: 1 lichtpunt met 1 bediening, 1 stopcontact

- per woonkamer/living (*): 2 lichtpunten met elk 2 bedieningen, 4 dubbele stopcontacten, thermostaat
- per keuken: 1 lichtpunt met 1 bediening, 1 wandlichtpunt met 1 bediening, 2 dubbele stopcontacten aanrecht, 1 stopcontact oven, 1 stopcontact koelkast, 1 stopcontact dampkap, 1 stopcontact kookplaat, 1 stopcontact vaatwasser
- per appartement: 1 stopcontact wasmachine, 1 stopcontact droogkast, CV-ketel, ventilatie-unit, 1 dubbel stopcontact op de plaats van aankomst bekabeling TV/internet.

(*) Voor studio's wijkt dit aantal als volgt af: per woonkamer of living wordt 1 lichtpunt voorzien met 2 bedieningen en 2 dubbele stopcontacten. De slaaphoek die deel uitmaakt van dezelfde ruimte wordt beschouwd als slaapkamer.

Alle stopcontacten worden op 25 cm hoogte voorzien. Alle schakelaars op 110 cm hoogte. In de natte ruimten worden dubbelpolige schakelaars voorzien.

9.5. Speciale voorzieningen

- TV / internet / telefonie: in de berging van elk appartement worden de volgende voorzieningen getroffen: aankomst bekabeling vanuit de kelder voor TV, internet en telefonie. Van daaruit vertrekt telkens de nodige bekabeling naar één plaats in de woonkamer, waar deze wordt afgemonteerd op de aangepaste stopcontacten (1 x coax en 1 x UTP). In appartementen zonder bergingen (bvb. sommige studio's) wordt deze aansluiting elders voorzien.
- Toegangscontrole: elk appartement dat toegankelijk is via de binnenplaats van de site of via een toegangsdeur van de gemene delen wordt voorzien van een videofoon-installatie. Dit geldt niet voor de appartementen die rechtstreeks uitgeven op de straat (A.0.1 tot A.0.6 + B.0.8). Er wordt een binnentoestel met bedieningsmogelijkheden voorzien in de privéhal van het appartement. Ter hoogte van de centrale voetgangerspoort is een buitenpost voorzien in combinatie met de brievenbuselementen. De voetgangerspoort aan de inkom van het complex is voorzien van een elektrische sluitplaat, automatisch te openen vanuit het appartement zelf. Bij de inkomdeur van elk appartement is er een deurbel voorzien.
- Lift : de liften worden voorzien daar waar aangegeven op het plan. De lift heeft een capaciteit van 6 personen. De lift is uitgerust met automatische schuifdeuren en beantwoordt aan alle gestelde veiligheidsnormen. Alle liften reiken tot op parkingniveau.
- Brievenbus: elk appartement heeft een individuele brievenbus op die plaats welk in overleg met de Postdiensten zal worden bepaald.
- Inrijpoort parking: de koper ontvangt per staanplaats één afstandsbediening voor de automatische opening van deze poort.

- Op het gelijkvloers niveau van elke inkomhal wordt één stopcontact voorzien voor gemeenschappelijke onderhoudsdoeleinden.



10. Verwarmingsinstallatie

- 10.1.1 De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het klassieke principe van individuele verwarming via een HR condensatiegaswandketel per appartement (type Vaillant of gelijkwaardig). Tenzij anders vermeld op de verkoopplannen, wordt de ketel bij wijze van plaatsbesparing systematisch geïnstalleerd in een speciaal daartoe voorziene nis boven het spoelreservoir van het hangtoilet. De gaswandketel blijft in dat geval voor onderhoud steeds bereikbaar via een dubbel deurtje in watervaste MDF welk aansluit op tablethoogte boven het hangtoilet. Een aparte gasmeter wordt voorzien per appartement in één van de technische ruimten van de kelderverdieping.
- 10.1.2 De combi-gaswandketel voorziet zowel in centrale verwarming als warmwaterbereiding. Optioneel en in geval de koper opteert voor bv. regendouches met hoger waterverbruik, kan een gaswandketel met groter vermogen voorzien worden.
- 10.1.3 De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare kamerthermostaat in de leefruimte.
- 10.1.4 In elke leefruimte (living, keuken, slaapkamer, badkamer) worden er standaard stalen plaatradiatoren voorzien van het type Radson Integra of gelijkwaardig. De afmetingen en de plaats van de radiatoren worden vooraf bepaald aan de hand van warmteverliesberekeningen. De temperaturen van de centrale verwarming zijn berekend volgens NBN EN 12831 (2003). De voedingsleidingen van de radiatoren komen uit de muur.
De radiatoren die zich niet in de leefruimte bevinden, worden uitgerust met een thermostatische regelkraan.



11. Schilderwerken

- 11.1.1 De inkomdeuren van de appartementen die uitkomen op een lifthal worden aan de buitenzijde geschilderd.
- 11.1.2 De bepleisterde delen van de inkomhallen en traphallen worden eveneens geschilderd (gelijkvloers en opgaand tot hoogste verdieping). Van gelijkvloers naar kelder en op kelderniveau worden enkel de traphallen en de liftsassen geschilderd, rechtstreeks op betonblokken of het zichtbeton. De kleuren hiervan zullen door de architect bepaald worden.

- 11.1.3 De privatieve delen worden opgeleverd conform de normale afwerkingsgraad zoals beschreven in de TV199 van het WTCB (cfr. deel pleisterwerken). In de privatieve delen zelf zijn geen schilderwerken voorzien. De aandacht van de koper wordt gevestigd op de voorbereidende werken die de schilder in de privatieve delen dient uit te voeren conform de TV159 van het WTCB (bijwerken plaatselijke onregelmatigheden conform TV199 + schuren van de afgeleverde pleisterlaag).
- 11.1.4 Kitvoegen die grenzen aan te schilderen oppervlakken zijn evenmin voorzien en worden verondersteld uitgevoerd te worden door de schilder die door de koper aangesteld wordt.



12. Buitenaanleg

12.1. Privatieve tuinen

- 12.1.1 Bij appartementen met privatieve tuinen wordt er ca. 25 cm teelaarde aangevoerd en wordt er gazon ingezaaid. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op de noodzaak tot onderhoud van deze tuinen onmiddellijk volgend op de voorlopige oplevering van het appartement. Daar waar aangegeven op de verkoopplannen, zullen de privatieve tuinen toegankelijk worden gemaakt door een afsluitbaar tuinpoortje, geïntegreerd in een haag- of draadafsluiting die de tuinen omgeven.

12.2. Gemeenschappelijke delen

- 12.2.1 Verhardingen tussen de gebouwen: ingevolge de gemeentelijke stedenbouwkundige bepalingen dient de verharding van de gemeenschappelijke binnenplaats te bestaan uit een semi-doorlaatbare verharding met open voegen. In overleg met de architect zal worden bepaald welk type verharding hiervoor in aanmerking komt. Deze binnenplaats dient ten allen tijde toegankelijk te zijn voor de brandweer en komt niet aanmerking voor het stationeren van voertuigen.
- 12.2.2 Achter gebouwen B en C wordt een gemeenschappelijke tuin aangelegd. In dit tuingedeelte bevindt zich een bestaande oude fabrieksschoorsteen die, indien technisch mogelijk, bewaard zal blijven en verwijst naar de historische industriële site.
- 12.2.3 Ter hoogte van het inkomportaal (doorgang tussen gebouwen A en B) zorgt een gelakte metalen spijlenpoort, voorzien van een voetgangerspoort, voor de afsluiting van het binnengebied t.o.v. de straat. De voetgangerspoort wordt uitgerust met een elektrische sluitplaat dat op de videofooninstallatie wordt aangesloten.
- 12.2.4 De groenzones worden gedeeltelijk voorzien van gazon en gedeeltelijk aangeplant met streekeigen beplanting conform plan buitenaanleg van de architect.



13. Algemene administratieve bepalingen

13.1. Plannen

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als bijlagen bij de verkoopovereenkomst. De aanduidingen op deze plannen zijn als louter indicatief te beschouwen. De beschrijvingen in dit lastenboek hebben dan ook steeds voorrang op de plannen.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, tengevolge van stabiliteits-, EPB- of technische redenen. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa" maten. Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

13.2. Erelonen, architect en ingenieur

De erelonen van de architect, de ingenieur en de projectcoördinator welke aangesteld werden door de bouwheer, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot substantiële wijzigingen aan de plannen die de tussenkomst vergen van de architect of de raadgevende ingenieurs, zal hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden en dit met een minimum van 750,00 € (exclusief BTW) per wijziging welk vooraf dient betaald te worden.

13.3. Energieprestatieregelgeving (EPB)

De koper verklaart op de hoogte gesteld te zijn van het feit dat het EPB-certificaat enkel kan afgeleverd worden door het volledig afwerken van het appartement. De EPB-verslaggever, aangesteld door de verkoper, zal haar opdracht tot volledige voltooiing der werken uitvoeren. Op deze basis verklaart de koper afstand te doen van verhaal op de verkoper. Voor appartementen die casco worden opgeleverd dient een tussentijds verslag te worden opgemaakt, waarbij de verplichtingen inzake EPB worden overgedragen op de koper.

Ten titel van inlichting: het EPB verslag dat bijgevoegd werd bij de bouwvergunning voorziet het bereiken van een gemiddelde coëfficiënt (K-peil) voor het geheel van het gebouw. Bijgevolg kunnen de waarden van de te behalen coëfficiënten verschillen van appartement tot appartement. Deze gemiddelde coëfficiënt wordt behaald dankzij een voorafgaandelijke studie van technieken en isolatie. Het gebouw zal beantwoorden aan een gemiddelde K-waarde van K40.

13.4. Aansluitingskosten nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, electriciteit, telefoon, riolering, TV-FM-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers. Het gaat om werken die verplicht door nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.



De kopers zullen hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen ofwel aan de bouwheer voldoen ofwel rechtstreeks met de nutsmaatschappijen regelen, afhankelijk van de situatie en geplogenheden van de lokale maatschappijen. Een voorschot zal aangerekend worden bij het verlijden van de notariële akte.

13.5. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen

De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van het door hem aangekochte appartement. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren, enz..

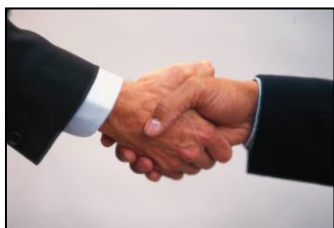
De particuliere handelswaarden zoals op verschillende plaatsen vermeld in onderhavig verkooplastenboek is de aankoopwaarde van de materialen excl. BTW. Enkel daar waar dit expliciet vermeld staat, is de plaatsingskost inbegrepen.

De in het verkooplastenboek vermelde stelpostbudgetten dienen integraal te worden opgenomen en kunnen geen aanleiding geven tot minprijzen, noch worden getransfereerd tussen stelposten onderling.

13.6. Wijzigingen door kopers

Wanneer de koper wijzigingen wenst aan te brengen aan de inhoud van dit verkooplastenboek, de plannen of de standaard voorzieningen (ttz aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer/architect hierover zijn akkoord geeft.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking die weliswaar binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost moet aangerekend worden. Ook het supplementaire teken- en in voorkomend geval studiewerk voor deze wijzigingen wordt steeds aan de koper aangerekend.



Na de offerte voor het meerwerk te hebben ontvangen van de leverancier (totale offerte met incorporatie van alle extra meerkosten), stuurt de bouwheer deze offerte ook ter goedkeuring naar de klant. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. Pas na de goedkeuring van beide partijen zullen de meerwerken worden uitgevoerd op kosten van de koper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

Het is evident dat het de kopers niet toegelaten wordt om rechtstreeks contact op te nemen met de aannemer of de onderaannemers om bepaalde wijzigingen te bespreken.

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige

van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen veranderen zijn niet mogelijk.

Bij een laattijdige aankoop van een appartement bestaat de kans dat bepaalde stelpostkeuzes niet meer gemaakt kunnen worden, m.a.w. als de uitvoeringsplanning van het project geen wijzigingen meer toelaat. Desgevallend zullen de basiskeuzes en -opstellingen toegepast worden.

Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer (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 betalingsschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de verkoper uit het contract kunnen genomen worden.

Indien de koper, zonder weten van de verkoper, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privaatieve delen. De verkoper wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft de uitgevoerde en nog uit te voeren werken.

Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

13.7. Beelden en impressies van het project

Alle visualisaties, renderings en artist impression's die gebruikt worden, en zo ook bijvoorbeeld de foto's ingevoegd in dit afwerkingslastenboek, gelden enkel als commerciële ondersteuning van het project. Zij kunnen op geen enkel ogenblik aanleiding geven tot discussies of pretenties betreffende gebruikte materialen, uitvoeringsmethodes, ... Al deze visualisaties gelden louter als beeldvorming voor het project en zijn ten informatieve titel.



13.8. Toegang tot de werf

Kopers mogen omwille van veiligheidsredenen enkel op de werf komen indien zij vergezeld worden door de bouwheer of zijn afgevaardigde en voorzien van de nodige bescherming. De bezoeken gebeuren steeds op afspraak en op eigen risico. Het is onder meer strikt verboden om de werf te betreden tijdens weekends, feestdagen en 's avonds.

Tevens worden, om werforganisatorische redenen, twee bezoeken per koper toegestaan tijdens de uitvoering van de werken tot aan de voorlopige oplevering, waarvan één bij het einde van de ruwbouwwerken.

14. Slotbepalingen

Dit verkooplastenboek bevat 23 bladzijden en werd opgemaakt om te voegen bij de verkoopsovereenkomst.

De koper verklaart hierbij grondige kennis te hebben van hetgeen in dit verkooplastenboek vermeld is. Onduidelijkheden werden op verzoek uitgelegd aan de koper. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming.

De koper verklaart dat het appartement werd verkocht met de afwerking hierin zoals in dit verkooplastenboek beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld in de verkoopovereenkomst en door de verkoper ondertekend.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt en door beide partijen ondertekend. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

Datum ondertekening:

X

De koper

X

De verkoper