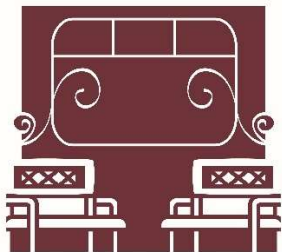


DECONBV

Development & Consulting



Coupé 26

Commercieel lastenboek
Versie 5 mei 2022

Dit Commercieel Lastenboek verschaft de individuele kopers van de privatieve delen een duidelijk overzicht van de kwaliteit en de afwerking van het gebouw en zijn omgeving.

Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. De bouwheer en de architect hebben het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van technische, structurele, wettelijke of esthetische aard.

INHOUDSTAFEL

1	ALGEMEEN	4
2	RUWBOUWWERKEN	8
3	DAKWERKEN	10
4	BUITENSCHRIJNWERK	11
5	BINNENSCHRIJNWERK	12
5.1	Deuren	12
5.2	Gordijnkasten en meubilair	12
6	PLEISTERWERKEN EN WANDAFWERKINGEN	13
6.1.	Wanden	13
6.2.	Plafonds	13
7	VLOERAFWERKINGEN EN WANDBETEGELING	14
7.1	Algemeen	14
7.2	Akoestische en thermische vloerisolatie	14
7.3	Chape	14
7.4	Vloerbekleding	14
7.5	Wandbetegeling	15
7.6	Terrasafwerking	16
7.7	Bevloering gemeenschappelijke delen	16
8	KEUKENS	17
8.1	Algemeen	17
9	SANITAIRE INSTALLATIES	18
9.1	Leidingen	18
9.2	Toestellen	18
10	ELEKTRISCHE INSTALLATIES	20
10.1	Aarding van het gebouw	20
10.2	Elektrische uitrustingen	20
10.3	Beschrijving van de elektrische installaties – appartementen	20

10.4	Beschrijving van de elektrische installaties – gemene delen.....	21
10.5	Liftinstallaties	21
11	CENTRALE VERWARMING	23
11.1	Algemeen	23
11.2	Warmtepomp.....	23
12	VENTILATIE EN VERLUCHTING.....	24
12.1	Ventilatie appartementen.....	24
13	BRANDBEVEILIGING.....	24
14	SCHILDERWERKEN.....	24
15	VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	25
15.1	Algemeen	25
15.2	Wijze van oplevering.....	25

1 ALGEMEEN

1.1 Bouwteam

- Bouwheer/opdrachtgever: DPC1 BV
Ankerstraat 65/1
9100 Sint-Niklaas
Tel: 03/766.13.08
Mail: info@decon.immo

- Architect: KURO- architecten bvba
Eef Vander Linden
Regenboogstraat 5a
2500 Lier

- Studiebureau stabiliteit: ESTABLIS
Beversesteenweg 612
8800 Roeselare

- Veiligheidscoördinator: ALL PLAN BV
Torenstraat 61 A
3384 Glabbeek

- EPB-adviseur: ALL PLAN BV
Torenstraat 61 A
3384 Glabbeek

1.2 Ligging

Coupé 26 is gelegen aan de Turnhoutsebaan 4-5-6 te 3290 Diest.

1.3 Project

Het gebouw biedt ruimte aan 27 appartementen met een ondergrondse parkeergarage voor 19 wagens. Bovengronds zijn er 8 autostaanplaatsen en 8 berging plaatsen beschikbaar.

Achteraan bevindt zich een gemeenschappelijke tuin en overdekte fietsenberging.

1.4 Aansluiting nutsvoorzieningen

Elk appartement heeft een individuele aansluiting op het elektriciteits-, en waternet. De kosten van de nutsmaatschappijen en de aannemers voor de levering en plaatsing van meters, tellerborden, etc., in privaat of openbaar domein ten dienste van het project, en de aansluitingskosten op het openbaar net zijn ten laste van de koper en nog niet inbegrepen in de koopprijs. Deze kosten worden 1 op 1 doorgerekend aan de koper bij oplevering. Dit geldt tevens voor de werken uit te voeren door andere openbare diensten en nutsmaatschappijen. De aanvragen voor de individuele in dienst stellingen gebeuren door de bouwheer. Het verbruik tot en met de voorlopige oplevering is ten laste van de bouwheer. Bij de Voorlopige Oplevering worden de meterstanden tegensprekelijk genoteerd en dient de koper de abonnementen van de nutsmaatschappijen over te nemen. Bij overname kan hij indien gewenst van leverancier veranderen.

De overdracht van de tellers van de gemene delen gebeurt met de syndicus, op het moment van de Voorlopige Oplevering van de gemene delen, en de aansluitingskosten worden verrekend per unit.

1.5 Voorschriften en richtlijnen

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op dit gebouw:

- De uitvoering geschiedt volgens de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder de leiding en toezicht van het bestuur, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator, de EPB-verslaggever en de bouwheer. De erelonen van de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB-verslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw.
- De bij het aanvragen van stedenbouwkundige vergunning van kracht zijnde normen met betrekking tot energieprestatieregelgeving.

1.6 Klantenbegeleiding

1.6.1 Klantenbegeleiding – algemeen

De bouwheer wil borg staan voor de goede begeleiding van de kopers bij de keuzes of wijzigingen die zij kunnen maken voor de afwerking van hun appartement. De klantenbegeleider van de bouwheer geeft daarom persoonlijk advies en begeleidt de koper bij de inrichting van hun toekomstig appartement:

- Als aanspreekpunt verzorgt Hij/Zij de communicatie tussen de koper, de toonzalen, de leveranciers en de uitvoerders op de werf;
- Hij/Zij bespreekt samen met de koper de inplanting van de technische uitrustingen zoals elektriciteit, sanitair en verwarming;
- Hij/Zij begeleidt de koper bij hun verdere afwerkingskeuzes zoals keuken- en badkamermeubilair, sanitaire toestellen, vloer- en wandbekleding en binnendeuren.
- De klantenbegeleider houdt alle administratie bij met betrekking tot wijzigingen en verrekeringen en volgt de uitvoering op van de gemaakte keuzes.

Voor de gehele begeleiding wordt per appartement een forfaitaire tijd van 14 uren gerekend. Extra uren zullen verrekend worden aan het uurtarief van 65,00 €/uur. Deze bedragen dekken de plan-, studie- en berekeningskosten van deze wijzigingen (bvb. nazicht ventilatiedebieten, warmteverliesberekeningen, verloop van leidingen, ...). Indien wijzigingen aan de indeling aangebracht en toegestaan worden is de eerste aanpassing van de plannen inbegrepen. Vanaf een tweede wijziging zullen de tekenuren van de architect in rekening gebracht worden.

Er kunnen geen wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen (bvb. dragende muren, technische kokers) aangevraagd worden of wijzigingen die niet stroken met de basisakte, bouwvergunning of toepasselijke regelgeving. Ook wijzigingen in de gevel zijn niet toegelaten (o.a. wijziging van verluchttingsroosters, ramen, beglazing, borstweringen, terrasafwerkingen en alles wat vanbuiten uit zichtbaar is).

De bouwheer zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de vragen van de koper maar is geenszins verplicht om bepaalde wijzigingen ten aanzien van de basisuitvoering uit te voeren. De opdrachtgever zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. De werken mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars of andere projectonderdelen meebrengen.

1.6.2 Klantenbegeleiding – offertes en termijnen

De koper die wijzigingen wenst aan te brengen, zal aan de bouwheer schriftelijk opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan een overeengekomen prijs. Keuzes voorzien binnen de basisuitvoering zijn gratis op voorwaarde dat ze tijdig besteld worden. Indien een keuze van materialen gevraagd wordt die wel binnen het voorziene budget past maar niet tijdig schriftelijk bevestigd is kan de bouwheer een meerprijs rekenen.

Iedere wijziging buiten budget zal voorafgegaan worden door een offerte. De werken worden slechts uitgevoerd na een tijdig schriftelijk akkoord van de koper.

Bij meerwerken wordt de uitvoeringstermijn automatisch verlengd met 1 werkdag per schijf van 500€ (excl. BTW). In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. Afhankelijk van de vooruitgang der werken, kunnen bepaalde wijzigingen niet meer mogelijk zijn, in de laatste 8 weken voor de Voorlopige Oplevering zullen er geen wijzigingen of meerwerken meer aanvaard worden.

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/bouwheer (dit dient wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestelling, uitvoering of meer algemeen de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren, dit per lot, en niet per leverancier. Hetzelfde geldt voor de keuze van materialen met een lagere handelswaarde dan het vooropgestelde budget. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer/aannemer uit het contract kunnen worden genomen.

De meerwerken worden in één keer gefactureerd, en dit bij oplevering.

1.6.3 Werfbezoeken

Er worden tijdens het bouwproces 2 bezoeken ingepland, één na de ruwbouwfase en één tijdens de afwerking. De koper zal hiertoe uitgenodigd en begeleid worden door de klantenbegeleider. Het is de koper om veiligheidsredenen ten strengste verboden op eigen initiatief de werf te bezoeken. De bouwheer wijst in die zin alle verantwoordelijkheid af.

1.7 Administratieve bepalingen

1.7.1

De bouwheer behoudt zich het recht voor sommige materialen vermeld in dit lastenboek te laten vervangen door materialen van gelijke of hogere waarde, dit in overleg met de architect. De appartementen worden gebouwd volgens de bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteits- of technische studies, ten gevolge van eisen van overheidsinstellingen of nutsbedrijven of in de gevallen zoals opgenomen in de basisakte, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en het concept van het gebouw.

1.7.2

Het is de koper ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen, zelf werken uit te voeren en werken te laten uitvoeren aan zijn entiteit vooraleer de oplevering van het desbetreffende privaatief heeft plaatsgevonden en vooraleer de prijs, inclusief B.T.W., en toebehoren volledig zijn betaald door de koper. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de koper wat zijn werk betreft.

1.7.3

De ingebruikname en/of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer, zonder toelating van de bouwheer, geldt als definitieve aanvaarding van de privaatieve delen.

1.7.4

De plannen worden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij in plus, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de eis tot dusdanige schadevergoeding door een der partijen rechtvaardigen. Noodzakelijke aanpassingen om constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De vaste en losse meubilering en toestellen (ook op de plannen van de bouwtoelating) zijn ter illustratie.

1.7.5

In commerciële documenten en prijslijsten hanteert de verkoper de in de sector gangbare definitie van bruto oppervlakte. Dit is de netto-oppervlakte van het goed te vermeerderen met de oppervlakte ingenomen door de buitenmuren, de binnenmuren, de technische schachten en de helft van de woning scheidende wanden (dit zijn de wanden tussen de appartementen onderling of het appartement en de gemene delen.)

1.7.6

Indien de koper zich laat bijstaan, adviseren door een (interieur)architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn uiteraard alle kosten, erelonen daarvan ter zijner lasten. Dit geldt ook in geval van betwisting tussen de koper en de bouwheer, waarbij de door de koper aangestelde raadgever advies uitbrengt. In geen geval zal enige uitspraak of daad van deze derde de bouwheer kunnen binden. Alle contractuele bepalingen gelden uitsluitend en rechtstreeks tussen koper en bouwheer.

1.7.7

De koper moet de bouwheer in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. De koper is daarom verplicht binnen de acht kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek dat de bouwheer tot hem richt in verband met de afwerking van de door hem aangekochte entiteit(en). Indien geen antwoord geformuleerd werd 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 en dergelijke meer.

1.7.8

Dit commercieel lastenboek werd opgemaakt om toe te voegen bij de verkoopovereenkomst. Deze beschrijving beperkt de verkoop door zijn opsomming. De koper bevestigt door de ondertekening van dit commercieel lastenboek kennis te hebben genomen van de afwerking zoals hierin beschreven zonder verdere uitzonderingen en mondelinge afspraken, tenzij expliciet vermeld en door de bouwheer en koper ondertekend.

1.7.9

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met minimumtemperaturen onder de 0°C, meer dan 2 uur regen/etmaal, maximum windsnelheden boven 60 km/u, staking, oproer, lock-down, etc. Deze verletdagen zijn van toepassing op de ganse duur van het bouwproces.

2 RUWBOUWWERKEN

2.1 Grondwerken

Alle grondwerken zijn voorzien in de algemene aanneming en gebeuren volgens de onderrichtingen van de raadgevende ingenieur. Grondkeerwanden (indien van toepassing) worden voorzien ter vrijwaring van schade aan bestaande constructies en wegen. Overtollige grond wordt afgevoerd.

2.2 Funderingen

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren. De aanzet van de fundering zal voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen. De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect is enkel indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich steunt op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. Aldus bepaalt de ingenieur stabiliteit het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.

2.3 Rioleringen

De riolering wordt uitgevoerd conform de stedelijke en gewestelijke voorschriften. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten. De aansluiting van de privé-installaties op de openbare riolering wordt uitgevoerd overeenkomstig de vigerende verordeningen.

De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof en worden uitgevoerd volgens de schema's en diameters bepaald door de architect. De standleidingen verlopen in de kokers en zijn in kunststof. Het leidingschema wordt bepaald door de ingenieur technieken of de architect.

2.4 Nutsleidingen

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen. In samenspraak met de bevoegde diensten worden alle nutsvoorzieningen via waterdichte doorgangen binnengebracht.

Alle aansluitingskosten voor de nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, TV-distributie, data en telefoon), evenals de aansluitingskosten op de riolering zijn ten laste van de koper. De afrekening zal gebeuren op basis van door de bouwheer voor te leggen facturen.

2.5 Bouwwerken in beton

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit. Waar mogelijk kunnen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals wanden, platen, balken, trappen, ... De vloerplaten van de appartementen en bergingen zijn berekend voor een nuttige maximaal toelaatbare mobiele belasting van 200 kg/m².

Beton bevat luchtbellen en vertoont na uitdroging en uitharding scheuren. Het esthetisch en praktisch aspect van deze intrinsieke karakteristieken zijn inherent aan het systeem en worden algemeen aanvaard.

2.6 Bouwwerken in staal

Waar nodig volgens gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit.

2.7 Opgaande constructies

2.7.1. Gevels

De gevels met gevelmetselwerk worden gerealiseerd met een spouwmuur.

De gevels met gevelmetselwerk uitgevoerd met een spouwmuur:

- Binnenspouwbladen in gelijkde PLS-snelbouw of beton volgens de gegevens opgesteld door de ingenieur stabiliteit;
- Een spouwisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning wordt voorzien voor het bekomen van een E-waarde van 35 en een S-peil van 31;
- Een luchtspouw;
- Buitenspouwblad in parementmetselwerk type Vandersanden Perla, met donker voegwerk voor de onderliggende bouwlagen en licht voegwerk voor de bovenste, achterliggende bouwlaag.
- De kaders rond een aantal ramen in de voorgevel alsmede de accentvlakken in de achtergevel worden uitgevoerd in aluminium in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk

2.7.2. Binnenwanden

Alle dragende muren worden uitgevoerd volgens de hedendaagse bouwmethoden overeenkomstig de regels van het goede vakmanschap en de goede constructie. De dragende muren worden uitgevoerd met metselwerk, PLS snelbouw of gewapend beton. De dimensionering en type zijn vastgelegd op de plannen van de ingenieur stabiliteit.

Niet-constructieve wanden worden opgetrokken in metselwerk (PLS of snelbouw).

De scheidingswanden tussen twee appartementen en tussen een appartement en een gemeenschappelijke hal worden ontdebeld. Tussenin wordt een akoestische isolatie geplaatst om de correcte scheiding tussen de wanddelen te verzekeren.

2.7.3. Vochtisolatie

Waar noodzakelijk zal een vochtisolatie bij de detaillering rond ramen, dorpels, e.d. toegepast worden. Er wordt eveneens isolatie voorzien tegen optrekkend vocht.

2.7.4. Draagvloeren

De aannemer zal breedvloerplaten, welfsels of gewapende betonplaten voorzien volgens de specificaties van de ingenieur stabiliteit. In alle appartementen wordt de onderzijde afgewerkt met spuitpleister.

3 DAKWERKEN

3.1 Algemeen

Alle dakconstructies voldoen aan de op het ogenblik van de vergunning heersende normen.

3.2 Platte daken

De waterdichting wordt verzekerd door een dakdichtingssysteem. Inpandige terrassen worden eveneens van een waterdichting voorzien. De aannemer zal een tienjarige waarborg op waterdichting afleveren.

De platte daken zijn voorzien van een dakisolatie met isolatiewaarde i.f.v. de EPB-regelgeving zoals van toepassing bij het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning.

3.3 Hemelwaterafvoer

De afvoerbuizen van het hemelwater worden uitgevoerd in zink, waar zichtbaar, met aangepaste diameter, inclusief de nodige tapbuizen en verbindingstukken met de riolering.

3.4 Dakranden en muurkappen

De dakranden worden uitgevoerd met dekstenen in beton of natuursteen of met een aluminium dakrandprofiel.

4 BUITENSCHRIJNWERK

4.1 Ramen en deuren

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium, met thermische onderbreking en gemoffelde afwerking. De kleur van de raamprofielen wordt bepaald door de architect.

Waar nodig bevinden zich verluchttingsroosters boven de ramen, i.f.v. de ventilatie wetgeving en EPB-eisen.

De raamkaders worden ingevuld met thermische beglazing ($U=1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$) en beantwoorden aan de nieuwe glasnorm NBN S 23-002 betreffende bescherming van personen tegen verwondingen en doorvallen. De gekozen beglazingstypes hebben ook een goede geluidsisolerende waarde.

De openingswijze van de ramen staat aangeduid op het architectuurplan van de gevels, waarbij de openingswijze is opgetekend bekeken vanaf de buitenzijde.

De raamdorpels aan de buitenzijde worden – in functie van de situering in het gevelvlak – uitgevoerd in aluminium. De raamtabletten aan de binnenzijde worden uitgevoerd in natuursteen.

Bij ramen (die lopen tot op de grond) en deuren die uitgeven op een terras, wordt de dorpel voorzien in blauwe hardsteen. Op de verdiepingen worden er bij deze ramen en deuren geen dorpels voorzien, en sluiten de terrastegels aan met het schrijnwerk.

4.2 Aluminium inkomdeuren

De inkomdeuren van de hoofdingangen worden in aluminium uitgevoerd en uitgerust met deurbeslag in inox en een rolslot. Deurpompen vermijden het openstaan van de inkomdeuren.

4.3 Sectionaalpoort – parking

De buitentoegang tot de ondergrondse parking wordt afgesloten met een sectionaalpoort. De sturing van de poort gebeurt met afstandsbediening (één afstandsbediening voorzien per parkeerplaats). Een veiligheidsblokkering treedt in werking bij onvoorziene obstakels op het looptraject.

4.4 Borstwering terrassen

De opendraaiende ramen in de voorgevel (vanaf de 1^{ste} verdieping) alsook de terrassen in de achtergevel worden voorzien van een spijltjesbalustrade in wit gelakt staal met een gemoffelde afwerking.

4.5 Brievenbussen

Elk appartement is voorzien van een eigen brievenbus die al dan niet deel uitmaakt van een brievenbusgeheel. De brievenbussen bevinden zich in de gemeenschappelijke delen, conform het advies van B-post, samen met de videfooninstallatie en het bellenbord voor de appartementen die hun inkomdeur hebben in de respectievelijke inkomhallen. Keuze en kleur van de brievenbus te bepalen door de architect. De naamlabels op de brievenbussen en bellen worden aangebracht door de aangestelde syndicus, en zijn dus niet inbegrepen in de basis.

5 BINNENSCHRIJNWERK

5.1 Deuren

5.1.1 Binnendeuren gemeenschap

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan voorzien van een binnenkassament in watervast multiplex. De binnendeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Afhankelijk van de situering in het gebouw hebben de deuren de opgelegde brandweerstand en een deurpomp (cfr. Brandweerverslag).

5.1.2 Inkomdeur appartementen

Elk appartement is uitgerust met een brandwerende inkomdeur voorzien van 3-puntsluiting, spionoog, veiligheidsrozas en veiligheidscilinder (3 sleutels). Deze deuren hebben de nodige brandweerstand (cfr. Brandweereisen).

De zijde van de inkomdeur aan de gemeenschappelijke hal wordt geschilderd. De koper dient de binnenzijde van de inkomdeur zelf te (laten) schilderen binnen de maand na de voorlopige oplevering.

De deurknop aan de buitenzijde van de deur wordt uniform bepaald door de architect.

5.1.3 Binnendeuren appartementen

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met tubespaan en voorzien van een binnenkassament in multiplex.

Onder de deuren dient een spleet voorzien te worden van minimum 1cm, volgens de EPB-regelgeving teneinde aan de ventilatienorm te kunnen voldoen.

De binnendeuren worden voorzien van een slotkast met dag- en nachtslot voor een baardsleutel, waar gewenst. De deur van het toilet is voorzien van een bezet/vrij slot.

5.2 Gordijnkasten en meubilair

Er zijn geen gordijnkasten voorzien. Er is geen ander meubilair voorzien dan de lager vermelde keukenkasten en badkamermeubel(s).

6 PLEISTERWERKEN EN WANDAFWERKINGEN

6.1. Wanden

De binnenwanden uit beton of metselwerk worden afgewerkt met spuitplamuur of een éénlaagse pleisterlaag, die glad wordt afgewerkt. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers, behalve aan deurkozijnen. De wanden worden klaar voor de schilder opgeleverd, afwerkingsgraad normaal (zoals beschreven in TV 199, uitgave WTCB 1996). De ramen worden aan de binnenzijde ingepleisterd.

Aangezien er geen schilderwerken worden voorzien dient de koper in te staan voor het nodige opstop- en plamuurwerk alvorens de schilderwerken aan te vatten.

Op gipswanden worden de naden en schroeven afgefilmd.

Wanden met zichtbaar blijvend en glad opgevoegd metselwerk of beton worden niet verder afgewerkt (o.a. bergingen in kelder, technische ruimten, tellerlokalen, ...).

De wanden van de gemeenschappelijke inkomhallen op de verschillende verdiepingen worden afgewerkt met een spuitplamuur, éénlaagse pleisterlaag of met een voorzetwand in gipskartonplaten, die glad worden afgewerkt, en geschilderd.

6.2. Plafonds

In de appartementen worden de plafonds afgewerkt met spuitpleister (prédallen) of met behulp van een éénlaagse pleisterlaag (ter plaatse gestort beton). Verlaagde plafonds worden aangeduid op de uitvoeringsplannen en zijn uitgevoerd in gipskartonplaten.

De plafonds van de gemene delen zijn in pleisterwerk, met uitzondering van de technische lokalen en de kelderverdieping.

7 VLOERAFWERKINGEN EN WANDBETEGELING

7.1 Algemeen

Het gamma van de basis vloer- en wandbekleding wordt bepaald in overleg met de architect en voorgesteld in het verkoopkantoor of in de toonzalen van de, door de bouwheer aangeduide handelaar.

7.2 Akoestische en thermische vloerisolatie

De uitvullaag bovenop de vloerplaat wordt uitgevoerd in een thermisch isolerend materiaal i.f.v. de eisen opgelegd door de EPB-regelgeving.

Met het oog op het bereiken van een normaal akoestisch comfort worden de vloeren uitgewerkt volgens het principe van "zwevende vloeren" waardoor contactgeluiden worden vermeden en dit door een akoestische isolatie met aangepaste dikte te voorzien. Op deze isolatie komt dan de afwerkingschape. De omtrek van de ruimtes wordt voorzien van randisolatie, die samen met de isolatiematten in de vloer de akoestische barrière vormen.

Opbouw vloeren:

- Dragende betonvloerplaat in gewapend beton (predallen of ter plaatse gestorte plaat);
- Uitvullingschape met cementgebonden polystyreenkorrels (Betopor of gelijkwaardig);
- Een akoestische isolatiemat;
- Een zwevende chape waarop de vloerbekleding wordt geplaatst;

7.3 Chape

Alle lokalen worden afgewerkt met een cementchape. De dikte van deze chape is afhankelijk van de gekozen vloerafwerking.

In functie van het traject van de vloerverwarming, worden er in de chape uitzetvoegen voorzien die zullen worden overgenomen bij de hechtende vloerbekleding.

7.4 Vloerbekleding

7.4.1 Tegelvloer

In alle ruimtes, behalve de slaapkamers wordt een keramische vloertegel voorzien, standaardformaten 45 x 45cm tot 60 x 60cm, niet gerectificeerd en recht op recht geplaatst, cementgrijs opgevoegd volgens de geldende normen.

De vloertegels worden gelijmd op de chape.

De handelswaarde (niet geplaatst) van de keramische vloertegels bedraagt 35,00 €/m² excl. BTW.

7.4.2 Laminaat

In de slaapkamers wordt laminaat voorzien. De laminaat wordt zwevend geplaatst op een isolerende onderlaag. De handelswaarde van de laminaat (niet geplaatst) bedraagt 20,00 €/m² excl. BTW.

Voor de overgang van tegel-laminaat wordt er gewerkt met een houten overgangsprofiel.

7.4.3 Plinten

In alle ruimtes wordt een MDF-plint voorzien. De MDF-plint is 5 cm hoog en wit voorgegrond. Handelswaarde van de plint (niet geplaatst) bedraagt 6,50€/lm.

7.4.4 Wijziging in vloerafwerking

De tegels zijn te kiezen in door de bouwheer aangeduide toonzalen.

Wijziging naar andere materialen dan datgene dat standaard voorzien werd brengen altijd een meerkost met zich mee (i.f.v. formaat, materiaal, legwijze,...)

Eventuele keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der werkzaamheden de bouwheer verplichten tot bestelling over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Bij keuze van andere types betegeling kunnen naast een verrekening in handelswaarden ook (eventuele) duurdere plaatsingsmodaliteiten verrekend worden.

7.5 Wandbetegeling

7.5.1 Algemeen

In de badkamers zijn wandtegels voorzien, tegen de muren rondom de standaard voorziene douchetub. Er wordt betegeld tot plafondhoogte.

De wandtegels worden gelijmd op een waterdicht doek (type kerdi of gelijkwaardig) of coating.

Wit of grijze PVC profielen worden standaard voorzien aan de verticale overgangen van tegelwerk naar bezetting, behalve indien een volle muur betegeld wordt.

Het betreft wandtegels met standaardformaten 25 x 40 cm en 25 x 50 cm, recht op recht (niet geresectificeerd), met wit of grijs voegsel, volgens de geldende normen.

De handelswaarde (niet geplaatst) van de tegels bedraagt 30,00 €/m² excl. BTW.

Standaard worden volgende afmetingen douchetub voorzien:

– Appartement A0.1	90 x 120 cm
– Appartement A0.2	90 x 90 cm
– Appartement A0.3	90 x 130 cm
– Appartement A0.4	90 x 120 cm
– Appartement A0.5	90 x 90 cm
– Appartement A1.1	90 x 120 cm
– Appartement A1.2	90 x 120 cm
– Appartement A1.3	90 x 170 cm
– Appartement A1.4	90 x 120 cm
– Appartement A1.5	90 x 90 cm
– Appartement A1.6	90 x 160 cm
– Appartement A2.1	90 x 120 cm
– Appartement A2.2	90 x 120 cm
– Appartement A2.3	90 x 170 cm
– Appartement A2.4	90 x 120 cm
– Appartement A2.5	90 x 90 cm
– Appartement A2.6	90 x 160 cm
– Appartement A3.1	90 x 120 cm
– Appartement A3.2	90 x 120 cm
– Appartement A3.3	90 x 170 cm
– Appartement A3.4	90 x 120 cm
– Appartement A3.5	90 x 90 cm
– Appartement A3.6	90 x 160 cm
– Appartement A4.1	90 x 160 cm
– Appartement A4.2	90 x 120 cm
– Appartement A4.3	90 x 120 cm
– Appartement A4.4	90 x 120 cm

Voor ingeklemde douches, op commercieel plan namelijk appartement 0.3 – 0.4 - 1.5 -1.6 -2.5 – 2.6 – 3.5 – 3.6 -4.1 – 4.2 – 4.3, worden alle wanden standaard betegeld. Bij hoekdouches, op commercieel plan, worden standaard twee wanden betegeld.

Wijzigingen in formaat douchetub zullen altijd een verrekening in budget wandtegels met zich meebrengen, ook al wordt er gewerkt met de basistegel.

7.5.2 Wijziging in wandbetegeling

De tegels zijn te kiezen in een door de bouwheer aan te duiden toonzaal.

Eventuele keuzemogelijkheden vervallen op het tijdstip dat de vordering der werkzaamheden de bouwheer verplichten tot bestelling over te gaan van de in basis voorziene vloerafwerking. Keuze van andere types betegeling kunnen naast een verrekening in handelswaarden ook duurdere plaatsingsmodaliteiten met zich meebrengen.

7.5.3 Raamtabletten

De ramen met borstwering zijn voorzien van een venstertablet in natuursteen.

7.6 Terrasafwerking

De terrasvloeren worden afgewerkt terrastegels (ongeveer 60 x 60 cm). Exacte keuze en afmeting wordt bepaald door de architect.

De terrasafwerking maakt deel uit van de buitenschil en kan dus nooit gewijzigd worden.

7.7 Bevloering gemeenschappelijke delen

7.7.1 Inkomhal

De inkomhal op de gelijkvloerse verdieping worden afgewerkt met een keramische tegel, keuze te bepalen door de architect.

7.7.2 Lifthallen

De gemeenschappelijke hallen op de verdiepingen worden afgewerkt met een keramische tegel, keuze te bepalen door de architect.

7.7.3 Trappen - beton

De trappen naar de kelderverdieping en in de gemene delen worden uitgevoerd in prefab-beton en worden niet betegeld, in de gemene delen worden ze voorzien van een rubberen anti-slip neus. De leuninggen worden vervaardigd uit inox, conform de geldende voorschriften.

8 KEUKENS

8.1 Algemeen

Per type appartement wordt een basisopstelling (keukenmeubels en toestellen) uitgewerkt door de keukenleverancier. De keuken ingetekend op het verkoopplan kan gezien worden als een suggestie van een mogelijke inrichting, maar stemt niet noodzakelijk overeen met de contractuele basisopstelling (basisofferte) uitgewerkt door de keukenleverancier.

Voor de keuken is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door de bouwheer aangeduide keukeninstallateur. Het budget varieert volgens het type appartement. Eventuele verrekeningen zullen steeds gebeuren t.o.v. dit budget.

Volgende budgetten zijn van toepassing:

– Appartement A0.1	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A0.2	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A0.3	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A0.4	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A0.5	8.150,00 € excl. BTW
– Appartement A1.1	8.200,00 € excl. BTW
– Appartement A1.2	9.550,00 € excl. BTW
– Appartement A1.3	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A1.4	9.550,00 € excl. BTW
– Appartement A1.5	8.300,00 € excl. BTW
– Appartement A1.6	8.150,00 € excl. BTW
– Appartement A2.1	8.200,00 € excl. BTW
– Appartement A2.2	9.550,00 € excl. BTW
– Appartement A2.3	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A2.4	9.550,00 € excl. BTW
– Appartement A2.5	8.300,00 € excl. BTW
– Appartement A2.6	8.150,00 € excl. BTW
– Appartement A3.1	8.200,00 € excl. BTW
– Appartement A3.2	9.550,00 € excl. BTW
– Appartement A3.3	9.000,00 € excl. BTW
– Appartement A3.4	9.550,00 € excl. BTW
– Appartement A3.5	8.300,00 € excl. BTW
– Appartement A3.6	8.150,00 € excl. BTW
– Appartement A4.1	10.500,00 € excl. BTW
– Appartement A4.2	8.900,00 € excl. BTW
– Appartement A4.3	8.300,00 € excl. BTW
– Appartement A4.4	9.700,00 € excl. BTW

9 SANITAIRE INSTALLATIES

9.1 Leidingen

Alle leidingen zijn voorzien naar de per appartement voorziene sanitaire toestellen. Per appartement wordt een individuele watermeter voorzien in het daartoe bestemde technische lokaal in de kelderverdieping.

Men dient op te merken dat de leidingcollectoren in de bergingen worden opgesteld. Voor de appartementen zonder berging kunnen deze collectoren elders worden geplaatst, afhankelijk van de technische mogelijkheden.

9.2 Toestellen

9.2.1 Algemeen

Op de verkoopplannen staat de positie van de sanitaire toestellen in de badkamers ingetekend. De keuze en de schikking van de toestellen kan gewijzigd worden volgens de modaliteiten vermeld in artikel 1.6.

De klant kan – binnen de limieten van de uitvoeringsplanning – een andere keuze van toestellen maken, waarbij een prijsofferte zal voorgelegd worden ter goedkeuring. De keuze kan enkel gemaakt worden binnen het gamma aangeboden door de leverancier. Bepaalde keuzes kunnen een impact hebben op de planning en aflevering van het appartement.

De supplementaire prijs voor de levering en plaatsing van desbetreffende toestellen wordt voorgelegd en er wordt pas besteld na schriftelijk akkoord van de koper.

9.2.2 Sanitaire toestellen

Voor het sanitair (sanitaire toestellen, badkamermeubel & elektrische badkamerradiator) is een budget voorzien dat de koper kan besteden bij de door bouwheer aangeduide toonzaal van sanitaire toestellen.

Volgende budgetten zijn van toepassing:

– Appartement A0.1	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A0.2	4.100,00 € excl. BTW
– Appartement A0.3	3.900,00€ excl. BTW
– Appartement A0.4	3.850,00 € excl. BTW
– Appartement A0.5	3.650,00 € excl. BTW
– Appartement A1.1	3.550,00 € excl. BTW
– Appartement A1.2	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A1.3	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A1.4	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A1.5	3.850,00 € excl. BTW
– Appartement A1.6	4.100,00 € excl. BTW
– Appartement A2.1	3.550,00 € excl. BTW
– Appartement A2.2	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A2.3	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A2.4	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A2.5	3.850,00 € excl. BTW
– Appartement A2.6	4.100,00 € excl. BTW
– Appartement A3.1	3.550,00 € excl. BTW

– Appartement A3.2	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A3.3	4000,00 € excl. BTW
– Appartement A3.4	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A3.5	3.850,00 € excl. BTW
– Appartement A3.6	4.100,00 € excl. BTW
– Appartement A4.1	4.000,00 € excl. BTW
– Appartement A4.2	3.850,00 € excl. BTW
– Appartement A4.3	3.850,00 € excl. BTW
– Appartement A4.4	4.000,00 € excl. BTW

De juiste inplanting wordt besproken in de toonzaal en ingetekend op een plan ter goedkeuring. Eventuele verrekeningen zullen steeds gebeuren t.o.v. het basisbudget.

Plaatsing van standaard een douche met thermostatische kraan, badkamermeubel, spiegel(kast), elektrische wandradiator, toilet en handenwasser is in de prijs inbegrepen.

Extra meubilair en bepaalde sanitaire toestellen (zoals inbouwkraanwerk,...) zullen resulteren in een bijkomende plaatsingskost.

1 Aansluiting voor wasmachine (kraan en afvoer) wordt in de berging voorzien.

10 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

10.1 Aarding van het gebouw

Er wordt op de bodem van de funderingssleuf een niet geïsoleerde koperen geleider geplaatst, in overeenstemming met het AREI. Deze aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm² en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie. Binnen het gebouw wordt via geïsoleerde koper leidingen de aarding verzekerd van de water-, en verwarmingsleidingen aan de hoofdaarding.

10.2 Elektrische uitrustingen

De elektriciteitsmeters van de appartementen worden opgesteld in de gemene delen. Ieder appartement heeft zijn eigen meter geplaatst door de nutsmaatschappij.

De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften van de distributiemaatschappijen. Alle materialen zijn CE gekeurd, tevens wordt de installatie door een erkend organisme gekeurd.

Alle bekabelingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, te bepalen door de installateur.

Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen, voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten aan de wettelijke aarding onder de funderingen.

Een aarding is aangebracht aan bad, water- en aan CV-leidingen. De lichtarmaturen en de eventuele voorziening voor een laagspanningsnet in de privatieve delen zijn in de basis niet inbegrepen. Alle stopcontacten zijn voorzien van een aarding.

Het verdeelbord opgesteld in het appartement en gevoed via de technische schachten bevat:

- De automatische zekeringen en differentieelschakelaars;
- De verlichtingscircuits en gescheiden circuits met stopcontacten;
- De stroomkringen beveiligd door een algemene differentieel-schakelaar;
- De circuits die de badkamers en vochtige ruimten bedienen en zijn uitgerust met differentieelschakelaars;

De kabels worden geplaatst in holle buizen die op de draagvloer in beton worden bevestigd en verder verlopen in de wanden.

Alle lichtpunten in de privatieve delen worden uitgerust met een lamphouder met lamp. Plaatsen van lichtarmaturen voor oplevering wordt enkel toegelaten indien armaturen via de uitvoerende elektriciën aangekocht worden. Op de terrassen van de appartementen wordt een verlichtingsarmatuur voorzien, gekozen door architect.

Schakelaars en stopcontacten zijn van het merk NIKO of gelijkwaardig – lichte tint.

Vóór ingebruikname wordt elke elektrische installatie gekeurd door een erkend controle- organisme waarvan de kost is inbegrepen in de verkoopprijs van het appartement.

10.3 Beschrijving van de elektrische installaties – appartementen

Hierna wordt een opsomming gegeven van de elektrische voorzieningen in de privatieve delen. De voorzieningen kunnen verschillen van appartement tot appartement, en is in functie van de grootte, aantal kamers en verdeling binnen het appartement. Voor de juiste opstelling en voorziening verwijzen we naar het specifieke technische plan van

het desbetreffende appartement. De minimale hoeveelheden zijn weergegeven in onderstaande tabel:

	Inkom	Toilet	Keuken	Leefruimte	Berging	SLK1	SLK2	SLK3	Badkamer	Terras
Lichtpunt	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1
Schakelaar	2	1	2	4	1	1	1	1	2	1
Stopcontact	1		4	6	3	3	3	3	2	
UTP				2		1				
TV				1		1				

De 4 stopcontacten in de keuken zijn vrij te kiezen. Verder voorzien wij standaard een stopcontact voor: oven/koelkast/dampkap/kookplaat/ vaatwasser.

In de badkamer wordt in de basis een stopcontact voorzien voor de elektrische wandradiator. De overige twee stopcontacten zijn vrij te kiezen.

In de berging worden stopcontacten voor o.a. warmtepomp/ventilatie/wasmachine en droogkast standaard geplaatst. Er zijn 3 stopcontacten vrij te kiezen.

Elk appartement wordt uitgerust met een telefoon- en TV-aansluiting (cfr. elektriciteitstekeningen van de appartementen), en aangekoppeld aan de desbetreffende centrales opgesteld in het technisch lokaal op de benedenverdieping. De eigenaar dient wel persoonlijk de aansluiting en opening te vragen aan de desbetreffende nutsmaatschappijen na de voorlopige oplevering.

10.4 Beschrijving van de elektrische installaties – gemene delen

De elektriciteit van de gemene delen verloopt via meerdere elektriciteitsmeters opgesteld in het meterlokaal waar ook de privatieve elektriciteitsmeters staan opgesteld.

Inkomhal:

- De verlichting van de inkomhallen op het gelijkvloers worden eveneens bediend door middel van een bewegingsdetector.
- De toegang tot het gebouw wordt gecontroleerd met behulp van de video- parlofooninstallatie, opgesteld in de inkomhal van het gebouw.
- In de hal op het gelijkvloers niveau is ook de bediening van de ontrokkingskoepel (traphal) geplaatst.

Bordes en gemene hal:

- De verlichting gemonteerd in de gemeenschappelijke hallen wordt bediend door een bewegingsdetector.
- De traphallen worden verlicht door middel van plafond- en/ of wandarmaturen, eveneens bediend door middel van een bewegingsdetector.
- Op elk niveau worden de liftbordessen en traphallen uitgerust met een noodverlichting die de verlichting gedurende een zekere tijd blijft verzekeren in geval van stroompanne.
- Alle inkomdeuren van de appartementen hebben op de gangzijde een deurbel (onafhankelijk van het video-parlofonie systeem).

10.5 Liftinstallaties

De liftinstallaties hebben een capaciteit van 6 personen. De liften bedienen alle verdiepingen en zijn conform de

geldende reglementering aangaande veiligheid en toegankelijkheid.

De liftkooi van alle liften wordt afgewerkt volgens keuze van de architect. De liften voldoen aan de geldende Europese richtlijnen.

De telescopische liftkooideuren worden uitgevoerd in inox.

De elektrische installatie is voorzien van de nodige bedienings- en veiligheidsvoorzieningen voor de uitbating van de lift.

De liftkooi is uitgerust met een alarmdrukknop en telefoonverbinding met rechtstreekse verbinding naar de nooddienst van de lift-installateur.

11 CENTRALE VERWARMING

11.1 Algemeen

De installatie beantwoordt aan de geldende normen van goed vakmanschap inzake. Standaard werken we met vloerverwarming via een warmtepomp per unit. Elk appartement heeft zijn eigen buiten unit, die instaat voor de productie van sanitair warm water en de voeding van de vloerverwarming.

In de badkamers wordt er bijkomend een elektrische wandradiator voorzien.

11.2 Warmtepomp

Het privatieve verwarmingssysteem heeft voldoende vermogen om bij een buitentemperatuur van -10° Celsius een gewaarborgde binnentemperatuur van 22°C in de leefruimte, 22°C in de keuken, 24°C in de badkamer en 16°C in de slaapkamers te verzekeren.

Om aan deze minimum binnentemperatuur te kunnen voldoen bij een buitentemperatuur van -10°C wordt er in de badkamer standaard een bijkomende elektrische wandradiator voorzien.

Er wordt verwarmd, via een circuit van vloerverwarming in volgende ruimtes: leefruimte, keuken, slaapkamers, bad en douchekamer. De verwarming kan online bediend worden van om het even waar via Smartphone, laptop, pc, tablet of touchscreen. De leidingen bestaan uit dubbelwandige kunststofbuizen en zijn in een meerkringensysteem geplaatst onder de bevloering. Hiervoor wordt een aparte verwarmingsstudie gemaakt.

De productie van het sanitaire warm water gebeurt eveneens via de warmtepomp.

12 VENTILATIE EN VERLUCHTING

12.1 Ventilatie appartementen

In de appartementen zal er gewerkt worden met een individueel ventilatiesysteem C-plus met smartzones, en dit volgens de geldende normering voor de ventilatie van wooneenheden (EPB wetgeving). De kanalen voor deze ventilatie liggen boven de verlaagde plafonds. Enkel in de bergingen liggen deze zichtbaar. De ventilatie-unit zelf zal eveneens zichtbaar geplaatst worden in de bergingen, tegen het plafond. Daar waar deze technisch gezien niet in de berging gemonteerd kan worden, zal deze worden voorzien op een andere locatie boven het vals plafond. De ventilatie-unit blijft steeds toegankelijk door middel van een toegangsluik (indien geplaatst boven een vals plafond).

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

Bij gebruik van een droogkast dient er gewerkt te worden met een model "condensatie". Er mag geen afvoer van de droogkast geplaatst worden op het verluchtingssysteem van het appartement.

13 BRANDBEVEILIGING

De gebouwen beantwoorden aan de technische normen betreffende brandveiligheid en de specifieke verordeningen van de brandweer. De richtlijnen van het rapport van de brandweer (afgeleverd samen met de bouwvergunning) worden strikt nageleefd.

De nooduitgang via de traphallen zijn voor elk appartement vlot bereikbaar. De trapzalen zijn in het dak uitgerust met een rookkoepel, die in geval van brand zorgt voor de rookevacuatie.

In geval van stroomonderbreking zorgt een autonome noodverlichting voor de nodige verlichting in de gemeenschappelijke delen, noodzakelijk voor de evacuatie van deze plaatsen.

Blustoestellen, rookdetectors en signalisatie zijn voorzien volgens de onderrichtingen van de brandweer. Elk appartement is uitgerust met minimum één autonome rookdetector.

14 SCHILDERWERKEN

In de appartementen worden geen schilderwerken voorzien.

De wanden in de gemeenschappelijke delen worden afgewerkt volgens materiaal en kleurkeuze van de architect. De deuren en deuroplijstingen van de gemene delen worden geschilderd afgewerkt. Kleur door de architect te bepalen.

15 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

15.1 Algemeen

Het appartement wordt afgeleverd in een nette staat en ontdaan van alle bouwafval. Daarbij worden vloeren, wanden evenals het meubilair, sanitaire toestellen, binnen- en buitenschrijnwerk gereinigd.

De garantiedocumenten, gebruiksaanwijzingen, post-interventiedossier, As-Built-dossier, en technische fiches worden op dat ogenblik overgemaakt aan de koper, samen met de sleutels.

De technische installaties worden in werking gesteld op het ogenblik van de oplevering.

In de verkoopprijs zijn inbegrepen:

- ABR-polis (alle bouwplaatsrisico's);
- Ereloon van de architecten en studie bureau's.

Zijn niet inbegrepen:

- Aansluitingstaks, aansluitingskosten van de nutsleidingen riolering, water, elektriciteit, teledistributie en telefoon;
- De plaatsingskosten van de individuele tellers, evenals de garantiestellingen indien gevraagd door desbetreffende maatschappijen;
- De gemeenschappelijke diensten zoals bv. vuilniscontainers, onderhoudsmateriaal, enz.

Ter informatie, het bedrag van voornoemde kosten zal na ontvangst van de desbetreffende facturen naar de kopers worden gecommuniceerd.

Teneinde de technische installaties te kunnen controleren, en de organisatie van de werf te optimaliseren worden de meters geopend tijdens de uitvoering van de werken.

Er wordt één enkele distributieleverancier aangeduid door de opdrachtgever.

Op het moment van de voorlopige oplevering heeft dan een meterovername plaats met opname van het verbruik.

15.2 Wijze van oplevering

15.2.1 Voorlopige Oplevering

De Voorlopige Oplevering gebeurt in twee stappen:

1. Oplevering van de gemene delen

De Voorlopige Oplevering van de gemene delen (hallen, gemeenschappelijke lokalen, daken, gevels,...) gebeurt in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, de aannemer, de architect, en de opdrachtgever.

Het doel van de Voorlopige Oplevering is de staat van de gemene delen te controleren ter voorbereiding van de Voorlopige Oplevering van de privative delen. Tevens is het de bedoeling de staat van de werken te noteren zodat naderhand door eventuele schade veroorzaakt aan de gemene delen door de ingebruikname van de privative delen, betwistingen worden vermeden.

2. Oplevering van de privatieve delen

De Voorlopige Oplevering van de privatieve delen (appartementen en parkingplaatsen) gebeurt in aanwezigheid van de koper, de aannemer, de architect en de opdrachtgever.

De Voorlopige Oplevering van het appartement bevestigt dat de werken in hun geheel werden voltooid, met uitzondering van eventuele kleinere opmerkingen die binnen een onderling, afgesproken termijn, dienen opgelost te worden.

Er dient genoteerd dat het verslag van Voorlopige Oplevering verschillende opmerkingen mag bevatten, zolang de bewoonbaarheid door desbetreffende opmerkingen niet in het gedrang wordt gebracht.

De Voorlopige Oplevering maakt het gebruik van het goed door de eigenaar mogelijk.

Op dat moment:

- Worden de nodige sleutels overgemaakt aan de koper;
- Dient de koper de resterende saldo's betaald te hebben (inclusief het bedrag van de meerwerken en aansluitingskosten).

De Voorlopige Oplevering stopt de periode waarbij de klant nog opmerkingen kan formuleren op zichtbare gebreken en die de staat van het goed niet in gedrang brengen gedurende de garantieperiode voor de werken die werden afgeleverd.

15.2.2 Definitieve Oplevering

De Definitieve Oplevering van de gemene en privatieve delen gebeurt minimaal één jaar na de datum van de Voorlopige Oplevering.

De Definitieve Oplevering heeft tot doel:

1. te controleren dat er zich geen verborgen verbreken hebben gemanifesteerd in de garantieperiode en de staat van de werken niet zijn aangetast;
2. te controleren dat de opmerkingen van de voorlopige oplevering werden opgelost.

De koper erkent kennis genomen te hebben van de inhoud van deze beschrijving bij het ondertekenen van de verkoopovereenkomst, en eveneens de inhoud ervan te aanvaarden.

De koper erkent tevens de nodige tijd gehad te hebben de inhoud van dit document te onderzoeken en desgevallend de nodige vragen te hebben geformuleerd.

15.2.3 10-jarige aansprakelijkheid

Ondanks de grootste zorg neemt de koper er nota van dat het optreden van scheuren en barstjes gedurende de eerste jaren inherent is aan een constructie (o.a. stabilisatie van het beton, zetting gebouw, overgang tussen verschillende materialen: beton, metselwerk, ...). Dit verschijnsel kan dus niet worden beschouwd als een verborgen gebrek. Kosten voor herstelling van onder meer schilder- of behangwerk kunnen nooit ten laste worden gelegd van de bouwheer.

Sint-Niklaas, 05/05/2022