

 **Ciro**
BERGDAL



Verkooplastenboek



Lastenboek Ciro

Het project wordt door gerealiseerd in samenwerking met raadgevers en aannemers. Vakmanschap, kwaliteit van uitvoering, respect voor planning en budget staan voorop.

BOUWHEER

Como Living
Jan Van Gijssellaan 70, 1780 Wemmel

STABILITEIT

Te bepalen

ARCHITECT

Moyaert Van Buyten Architects
Maria-Theresialaan 43, 1800 Vilvoorde

EPB & VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

2B Safe
Tiensesteenweg 129A B1, 3380
Glabbeek

VERKOOP

Era Toye
Prinsenstraat 24, 1850 Grimbergen

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan geregistreerde aannemers en onderaannemers. De werken worden uitgevoerd conform de Belgische en Europese normeringen en wetgevingen.

Ciro

GENIETEN IN HET GROEN, MET ALLES VLAKBIJ.

In Ciro streven we naar een hoge levenskwaliteit voor de bewoners. Je woont er stijlvol in de groene rand rond Brussel. De woningen zijn gelegen in het zeer rustige Bergdal. Dankzij de gunstige ligging zijn er goede verbindingen met Brussel en Antwerpen. De bekende Nationale Plantentuin van Meise bevindt zich op 10 minuten fietsen. Je kan je (klein)kinderen veilig van en naar school brengen, inkopen doen en vrienden ontmoeten terwijl je slechts enkele stappen van je thuis verwijderd bent.

RUIME TERRASSEN OF PRIVÉTUIN

Het project bestaat uit een volume van 4 bouwlagen en 1 ondergrondse verdieping met parkeerplaatsen, bergingen en technische lokalen.

Het project bestaat uit 14 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers met grote aansluitende terrassen. De gelijkvloerse appartementen zijn voorzien van een tuin voor privaat gebruik.

HEDENDAAGS COMFORT

Er wordt gestreefd naar een hedendaagse architectuur met kwalitatieve materialen.

De appartementen zijn zodanig ontworpen dat ze voldoen aan hedendaagse comforteisen en op vlak van energie zijn het BEN-woningen, bijna-energie-neutrale-woningen met een E-peil dat lager ligt dan E20. De vraag naar energie daalt er en de energiekosten worden sterk gereduceerd. Doorgedreven isolatie, maximale luchtdichtheid en de technische installaties: alles samen zorgt dat voor een reductie van de onderhoudskosten, verbruikskosten en het kosten van beheer op korte en lange termijn.



1. Ondergrondse ruwbouw	6
1.1 GROND- EN FUNDERINGSWERKEN	6
1.2 ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR	6
1.3 ONDERGRONDS METSELWERK	6
1.4 RIOLERING	6
2. Bovengrondse bouwwerken	7
2.1 GEVELS	7
2.2 ISOLATIE	7
2.3 BUITENSCHRIJNWERK	7
2.4 BEGLAZING	7
2.5 TERRASSEN	7
2.6 DAK	8
3. Binnenafwerking	9
3.1 VLOERBEKLEDING	9
Gemeenschappelijke delen	9
Private delen	9
3.2 TRAPPEN	9
Gemeenschappelijke delen	9
3.3 WANDEN EN PLAFONDS	9
Gemeenschappelijke delen	9
Private delen	10
Krimpscheuren	10
3.4 BINNENSCHRIJNWERK	10
Deuren	10
Ingemaakte kasten	10
Gordijnkasten	10
Brievenbussen en deurbel	10
3.5 KEUKEN	11

4. Technische installaties	12
4.1 ELEKTRICITEIT	12
Gemeenschappelijke delen	12
Private delen	12
4.2 SANITAIR	14
4.3 VERWARMING	14
4.4 VENTILATIE	15
5. Tuinaanleg	16
6. Algemene bepalingen	16
7. Werkwijze tot vastlegging van wijzigingen en keuze van de afwerking	18
8. Waarborg	19

1. Ondergrondse ruwbouw

1.1. GROND- EN FUNDERINGSWERKEN

- De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.
- 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.
- De ingenieur bepaalt het exacte funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling.
- Het gebouw rust op een ondergrondse parking.

1.2. ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR

- Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau stabiliteit.
- Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.
- Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Europees en/of Belgische normen ter zake.

1.3. ONDERGRONDS METSELWERK

- De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken. De muren worden achter de hand gevoegd.

1.4. RIOLERING

- Het rioleringsnet wordt uitgevoerd in PVC buizen met de nodige toezichts- en sifonputten.
- De aansluiting op het openbare rioleringsnet wordt uitgevoerd conform de gemeentelijke voorschriften.
- Opvang- en onderhoudsputten zijn voorzien van de vereiste reukafsluiters, verluchtingen en reukdichte deksels overeenkomstig de reglementeringen hieromtrent.
- Een waterdichte keerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselmuren aangebracht.

2. Bovengrondse bouwwerken

2.1. GEVELS

- De gevels worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect deels in baksteen en deels in beton.
- Raam- en deurdorpels zijn uitgevoerd in aluminium of blauwe hardsteen.

2.2. ISOLATIE

- De buitenmuren zijn overal voorzien van een geïsoleerde spouwmuur. Het materiaal en de dikte van de isolatie dient te voldoen aan de minimale EPB-eisen.
- Appartement scheidende wanden worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie.
- Op iedere verdieping wordt tussen de vloerplaat in gewapend beton en de isolerende uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

2.3. BUITENSCHRIJNWERK

- Het geheel van deze werken is uit te voeren in thermisch onderbroken aluminiumprofielen, met RAL-kleur volgens keuze van de architect. Het buitenschrijnwerk is samengesteld uit zowel vaste delen als draai- en/of kiplen.
- Waar nodig werd voldaan aan de minimale ventilatie-eisen volgens de EPB-regelgeving dmv plaatsing van ventilatieroosters.
- Toegang tot de ondergrondse garage is mogelijk via de inrit, welke in helling wordt uitgevoerd en afgesloten dmv een geautomatiseerde sectionaalpoort.

2.4. BEGLAZING

- Al de beglazingen zijn uit te voeren in dubbel klaar glas (K-waarde volgens het EPB-verslag en conform de huidige glasnorm).
- Indien noodzakelijk zal gebruik worden gemaakt van zonnwerende beglazing volgens de geldende EPB-eisen.

2.5. TERRASSEN

- Het betreft alle begaanbare buitenterrassen op de verschillende verdiepingen en dit volgens de aanduidingen op de architectuurplannen.
- Afwatering gebeurt door een zacht hellende ondervloer, teneinde overmatige plaspvorming te voorkomen.
- De buitenterrassen worden allen voorzien van een bevloering in polybeton, betonnen tegels of natuursteen volgens keuze en uitvoeringswijze van de architect.

2.6. DAK

- Draagstructuur: volgens de studie van de ingenieur. Op de dakplaat wordt waar nodig een hellingsbeton voorzien om overmatige plasvorming te voorkomen.
- Bitumineuze dakdichting (roofing) als waterdichtingslaag of folie in EPDM of PVC dakdichting
- Boven de bewoonde lokalen wordt er een thermische isolatie voorzien volgens de EPB berekening
- Dakranden: aluminium of zinken dakrandprofiel, kleur in harmonie met het geheel van de gevels en volgens bepalingen van de bouwdirectie.



3. Binnenafwerking

3.1. VLOERBEKLEDING

Gemeenschappelijke delen

- De vloeren van de volledige ondergrondse parking (incl. aanwezige bergingen en technische lokalen, fietsenberging, traphallen) worden uitgevoerd in gepolierd beton.
- De inkomhallen ter hoogte van de gelijkvloerse- en hogergelegen verdiepingen worden voorzien van een keramische tegelvloer of gietvloer met bijhorende muurplinten.

Private delen

- Er is een keramische tegelvloer voorzien voor de inkom, gang, berging, keuken, badkamer; toilet, woonkamer en slaapkamers.
- De keuze van de vloertegels dient te gebeuren in een door de promotor aan te duiden toonzaal. De handelswaarde van de vloer bedraagt 40,00€ /m² (excl. BTW), met standaardafmetingen minimum 30x30 cm en maximum 60x60 cm, legpatroon in raster. Er zijn plinten voorzien met een handelswaarde van 11,00€ /lm (excl. BTW).
- Er kan ook geopteerd worden voor laminaat. Parket is mogelijk tegen een meerprijs.
- Douches zijn standaard voorzien met een douchebak. Het is mits meerprijs mogelijk een betegelde inloopdouche te bekomen. De plaatsing van een betegelde inloopdouche gebeurt op uitsluitende verantwoordelijkheid van de koper zelf.

3.2. TRAPPEN

Gemeenschappelijke delen

- De trappen worden uitgevoerd in glad grijs beton met antislipneuzen die in de treden ingewerkt zijn.

3.3. WANDEN EN PLAFONDS

Gemeenschappelijke delen

- Wanden en plafonds zijn voorzien van een bepleistering of dunne pleisterlaag. Een lichte verflaag, met een kleur gekozen door de opdrachtgever en architect, is voorzien.
- De muren in de kelder worden uitgevoerd in betonblokken, achter de hand gevoegd (binnenmuren) en in zichtbaar beton (buitenwanden kelder). In de kelder worden technische leidingen in opbouw aangebracht.

Private delen

- Alle wanden en plafonds van de appartementen zijn voorzien van een pleisterlaag die schuur- en schilderklaar is. Bij de voorlopige oplevering aanvaardt de koper dat het pleisterwerk lichte oppervlakkige oneffenheden kan vertonen. Het schuren van de onderlaag en het schilderen zijn voor rekening van de koper.
- In de badkamer worden wandtegels voorzien rond het bad en in de douche, tot aan het plafond. De tegels worden geplaatst evenwijdig aan de wanden. De wandtegels zijn passend bij de vloertegels met afmetingen minimum 20 x 20 cm en maximum 60 x 60 cm, legpatroon in raster en uitvoering met grijze cementvoeg.
- De handelswaarde van de wandtegels bedraagt 40,00 €/m² excl. BTW.
- Raamtabletten worden mee uitgewerkt in pleisterwerk. Of eventueel tegen meerprijs met een tablet uit natuursteen.

Krimpscheuren

- Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat de eerste jaren, ter hoogte van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen worden samengevoegd, lichte krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit. Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden en zullen zij zich nadien niet meer voordoen.

3.4. BINNENSCHRIJNWERK

Deuren

- In de gemeenschappelijke delen (zoals deuren afvalberging, fietsenberging, deuren lifthal naar trap, etc ...) worden volgens de brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.
- De privatieve delen worden gescheiden van de gemeenschappelijke delen door een veiligheidsdeur waarvan de kleur, type en materiaal wordt bepaald door de architect.
- De binnendeuren in de privatieve ruimten zijn vlakke schilderdeuren, gevat in een houten omlijsting met MDF dagkant en voorzien van een aluminium kruk. Voornoemde uitvoeringswijze geldt tevens voor de privatieve bergingen in de ondergrondse parking. Het schilderwerk is door de koper zelf te voorzien.

Ingemaakte kasten

- Vast en los meubilair is niet voorzien in de aankoopprijs (met uitzondering van het vast keuken- en badkamermeubilair waarvoor naar de respectievelijke posten wordt verwezen). De aanduiding van meubilering op de verkoopsplannen is louter indicatief.

Gordijnkasten

- Er zijn standaard geen gordijnkasten voorzien in de aankoopprijs.

Brievenbussen en deurbel

- Ieder appartement beschikt over een elektrische bel en videofonie-uitrusting. De brievenbussen worden gemeenschappelijk voorzien tussen openbaar en privaat domein. De buitenbediening van de videofonie wordt voorzien ter hoogte van de toegangsdeur tot het gebouw.

3.5. KEUKEN

- De handelswaarde voor levering en plaatsing van een keuken, incl. apparaten:
 - 1 slaapkamer appartement: € 7.500,00 excl. BTW
 - 2 en 3 slaapkamer appartement: € 9.500,00 excl. BTW

4. Technische installaties

4.1. ELEKTRICITEIT

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controle organisme.

Gemeenschappelijke delen

- Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen en/of spots (binnen- en buitenverlichting) gekozen door de architect.
- De verlichtingschakelaars zijn zowel voor het bovengronds als het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. In de ondergrondse parking wordt gewerkt met bewegingsdetectoren.
- De zone voor de deuren van de gemeenschappelijke binnentrappenhuizen wordt verlicht door een lamp met schemerschakelaar, aangesloten op een gemeenschappelijke meter. Volgens de geldende bepalingen wordt noodverlichting voorzien waar nodig.
- Het volledige project wordt voor de elektriciteitsverdeling van de algemene delen (verlichting traphallen, bordessen, inkomhallen, meterlokalen, liften, ...) aangesloten op één algemene elektriciteitsmeter.

Private delen

- Elke wooneenheid, heeft een afzonderlijke meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.
- De individuele verdeelborden staan in de appartementen zelf.
- De kosten voor de indienststelling van de individuele meter zijn ten laste van de koper, evenals de individuele aansluiting voor telefoon en TV-distributie.
- De kosten voor de globale aansluiting op het elektriciteitsnet, de kosten voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap.
- Alle schakelaars en stopcontacten in de appartementen zijn van het type Niko Original wit of gelijkwaardig.
- Er worden geen verlichtingsarmaturen voorzien in de privatieve delen, met uitzondering van de terrassen. Daar bepaalt de architect de keuze van verlichtingsarmaturen omwille van de uniformiteit.
- Elektrische voorzieningen voor privatieve kelderbergingen worden aangesloten op de individuele tellers van de appartementen.

INKOMHAL

- 1 lichtpunt
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact
- 1 videofoon met elektrische deuropener

LIVING

- 2 lichtpunten
- 2 schakelaars
- 5 stopcontacten
- voorziening voor tv en telefonie (aansluiting ten laste van de koper)
- 1 thermostaat

KEUKEN

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 5 stopcontacten
- 5 stopcontacten voor koelkast, oven, dampkap, kookplaat en vaatwasser

BERGING

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten
- 4 stopcontacten voor wasmachine, droogkast, CV en ventilatie

PER SLAAPKAMER

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 3 stopcontacten

BADKAMER

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

TOILET

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar

TERRAS

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 lichtarmatuur

KELDERBERGING

- 1 lichtpunt
- 1 schakelaar
- 1 stopcontact

4.2. SANITAIR

- De werken omvatten alle leveringen en plaatsingen van de voorziene toestellen en aan- en afvoerleidingen die nodig zijn om het geheel perfect te laten functioneren.
- Elk appartement heeft een individuele watermeter.
- Alle noodzakelijke water- en afvoerleidingen zijn voorzien voor: bad, douche, lavabo's 60/45, toilet, spoeltafel, wasmachine en vaatwasmachine in de keuken, afhankelijk (vrije keuze) van de aanduiding op het commercieel plan.
- Enkel de plaatsing van de aangeduide toestellen is voorzien.
- Luchtafvoer voor droogkast wordt niet voorzien (condensdroogkast).
- De gehele installatie zal voldoen aan de eisen van de verdelingsmaatschappij.
- De kosten vanwege de waterverdelingsmaatschappij voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper volgens de tienduizendsten.
- Eventuele drukverhoging voor privaatief waterverbruik en voor de voeding van de brandbestrijdingsmiddelen is ten laste van de kopers volgens aandeel in de gemeenschap.
- Handelswaarde sanitair 1, 2 en 3 kamerappartement wordt voorzien aan: 4.000,00 € excl. BTW.

4.3. VERWARMING

- Elk appartement heeft een individuele warmtepomp type Daikin Altherma of gelijkwaardig.
- De te bereiken temperaturen in de verschillende lokalen bij een buitentemperatuur van -10°C zijn als volgt voorzien:
 - woonkamer 22°C
 - keuken 20°C
 - slaapkamer(s) 20°C
 - hal / nachthal 18°C
 - badkamer 24°C
- Elk appartement heeft een individuele warmtepomp type Daikin Altherma of gelijkwaardig.
- Alle ruimten worden uitgerust met een vloerverwarming (enkel in vloer, geplaatst op afgevlakte isolatie en onder de chape)
- De regeling gebeurt via een thermostaat die zich in de leefruimte bevindt.
- De sanitair-warm-waterbereiding gebeurt individueel via de Daikin Altherma integrated hydro-box of gelijkwaardig.
- De kostprijs voor de gebeurlijke uitbreidingen van de nutsvoorzieningen en voor de globale aansluiting op het net zijn ten laste van de koper volgens aandeel in de gemeenschap indien dit van toepassing is.

4.4. VENTILATIE

- Extractie- en ventilatiesysteem zijn uit te werken samen met de verslaggever EPB. De buizen en motor van het verluchtingssysteem kunnen zichtbaar bevestigd worden aan het plafond van de berging. Er wordt geopteerd om gebruik te maken van een systeem D.

5. Tuinaanleg

De tuin wordt aangelegd volgens de ontwerpen van de landschapsarchitect. De privé-tuinen voor- en achteraan komen toe aan de desbetreffende gelijkvloerse appartementen.

6. Algemene bepalingen

- Het is de bouwheer toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan onderhavige ‘Beknopte beschrijving der diverse voorzieningen’ of materialen van de gemeenschappelijke of privatieve delen, indien dit om praktische, constructieve of andere noodzakelijke technische redenen nuttig of noodzakelijk wordt geacht. De appartementen worden gebouwd volgens bijhorende plannen onder voorbehoud van wijzigingen ten gevolge van stabiliteit- of technische studies.

Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit of het esthetisch uitzicht in de geest van voorgaande algemene beschrijving.

- Werfbetreding-interventie van de koper:

De koper zal het recht niet hebben de werf te betreden, behalve indien hij vergezeld is van een afgevaardigde van de verkoper. Dit recht zal worden toegezegd mits aanvraag van een afspraak en het bezoek zal op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren. Bij ongeval of enig ander incident zal deze zich niet kunnen beroepen op eender welk recht van vergoeding, noch vanwege de verkoper, of afgevaardigde van de verkoper, de aannemer of de architect.

De koper zal op eenvoudige vraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluitingen van het gebouw op de riolering, gas, elektriciteit, enz ... of van alle formaliteiten welke nodig kunnen blijken voor een onderzoek “commodo et incommodo”, enz ...

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de verkoper de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen. Het is de koper van een appartement ten strengste verboden andere aannemers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren aan zijn appartement, voor de voorlopige aanvaarding ervan. Dit zou de bouwheer ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de eigenaar/koper(s) voor wat betreft zijn werk.

- De ingebruikname en of het laten uitvoeren van werken door derden, niet aangesteld door de bouwheer of zonder zijn toelating, geldt als voorlopige aanvaarding der betrokken privatieve delen door de koper.
- In geval de koper verzoekt om wijzigingen te laten uitvoeren ten opzichte van de basisuitvoering zal hij hiertoe rechtstreeks met de aannemer een overeenkomst afsluiten teneinde de gewijzigde werken nader te omschrijven en de gebeurlijke prijsconsequenties wederzijds te bevestigen. In geval van minwerken op de voorziene werken heeft de aannemer het recht om een winstderving aan te rekenen. Dit zal gebeuren in gemeenschappelijk overleg met de aannemer.
- De verkoopovereenkomst, de plannen en onderhavige “Beknopte beschrijving der diverse voorzieningen” vullen elkaar aan; ingeval er zich tegenstrijdigheden zouden voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld.

- Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopsom opgenomen.
- De plannen van het appartement die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van het verkoopcontract. Zij werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein.
- Beperkte afwijkingen die zich zouden kunnen voordoen dienen als aanvaardbaar beschouwd te worden en kunnen in geen geval een eis tot welke schadevergoeding dan ook door één der partijen rechtvaardigen. Hetzelfde geldt voor noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve redenen of naar aanleiding van de praktische uitvoerbaarheid van definitieve studies van de installaties en van de stabiliteit.
- Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen, kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare werkdagen wordt beschouwd: dagen met en / of minimumtemperaturen onder de 0 °C, en / of meer dan 2 uur regen / etmaal, en / of maximum windsnelheden boven 60 km/u. De dagen weerverlet worden niet als werkbare werkdagen aangerekend in de uitvoeringstermijn, die bijgevolg verlengd wordt met evenveel dagen als het aantal dagen waarop het werken onmogelijk was ten gevolge van het slecht weer of de gevolgen ervan.
- De appartementen worden borstelschoon opgeleverd.
- Het dagelijks onderhoud van het gebouw en het beheer van de gemeenschappelijke kosten vallen onder de verantwoordelijkheid van een syndicus. Deze syndicus handelt volgens de algemeen wettelijke voorschriften en wordt door de bewoners aangeduid tijdens de algemene vergadering. Totdat de eerste algemene vergadering plaatsvindt wordt een voorlopige syndicus aangeduid door de bouwheer.
- Alle prijzen van de woningen bevatten de aankoop van de grond en het overeenkomstige aandeel in de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Prijzen zijn inclusief ereloon architect en ingenieur. Zijn niet in de prijzen inbegrepen: het ereloon van de notaris, de wettelijk verschuldigde registratierechten op de grond, de BTW (verkoop onder BTW stelsel), het aandeel in de kosten van de basisakten, de kosten verbonden aan de tellers voor water, gas en elektriciteit.

7. Werkwijze tot vastlegging van wijzigingen en keuze van de afwerking

- De koper dient zich op basis van de plannen, zoals die voor uitvoering van toepassing zijn (aanpassingen zijn, mits inachtneming van de hiertoe te volgen procedure, mogelijk na opmaken der 'verkoopplannen') te vergewissen van de mate waarin de planindeling en diverse voorzieningen in overeenstemming zijn met zijn individuele wensen.

De aannemer zal met de koper een overeenkomst dienen op te maken met als doel de wijzigingen in de privatieve delen van de koper te verwerken en te verrekenen. De koper is derhalve verplicht binnen de 8 dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer tot hem gericht in verband met de tot standkoming 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 aannemer of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer inzake keuze van materialen, kleuren, enz....

In geval de koper beroep wenst te doen op de diensten van architect en/of ingenieur zal deze laatste hiervoor een ereloon aanrekenen aan de koper.

- In geval aanvullende inlichtingen gewenst zijn of wanneer mogelijke wijzigingen in overweging genomen worden, dient de koper hiertoe met de architect en de aannemer af te spreken.

Aan de hand van de verschillende desiderata van de koper wordt een voorlopig aangepast plan (voorbereid door de architect) voorgelegd. In zoverre de aard der aanpassingen dit vereist legt de aannemer aan de hand van het voorlopig aangepast plan een opgave van mogelijke prijsverrekeningen aan de koper over.

Nadat de koper heeft opgegeven welke vragen tot wijzigingen hij wil weerhouden voor uitvoering, wordt hem een door de architect definitief aangepast plan en een door de aannemer definitief opgesteld overzicht van prijsverrekeningen ter goedkeuring voorgelegd. De schriftelijke bevestiging van deze goedkeuring dient door de koper aan de aannemer te worden overgemaakt binnen de daartoe voorziene tijd.

8. Waarborg

Dit gebouw wordt voltooid volgens de wet Breyne met 100% bankwaarborg. De uitvoeringsdatum wordt notarieel vastgelegd. Facturatie kan alleen nadat de notariële akte is verleden. De facturatie gebeurt in schijven zoals hieronder weergegeven. Elke factuur is vergezeld van een attest van uitvoering van werken, afgeleverd door de architect.

De betaling dient te gebeuren binnen de 10 dagen na facturatie.

- 5% voorschot op het totaal bij aankoop, dit bedrag wordt in mindering gebracht van het grondaandeel bij notariële akte.
- De bouwwaarde wordt bepaald volgens onderstaande tabel:

Voor de appartementen:

- / 10% na plaatsen werfinrichting
- / 10% na funderingsplaat
- / 15% na vloerplaat verdieping 1
- / 15% na vloerplaat verdieping 2
- / 10% na dakbedekking
- / 10% na buitenschrijnwerk
- / 5% na plaatsen leidingen sanitair en elektriciteit
- / 5% na plakwerken
- / 3% na chapewerken
- / 2% na plaatsing vloeren
- / 5% na afwerking sanitair, verwarming en elektriciteit
- / 2% na binnenschrijnwerk
- / 3% na plaatsing keuken
- / 5% bij voorlopige oplevering

Voor de staanplaatsen:

- / 30% na plaatsen werfinrichting
- / 30% na funderingsplaat
- / 30% na vloerplaat verdieping 1
- / 10% bij voorlopige oplevering



 **COMO**

michiel@como.be  www.como.be