

# RESIDENTIE PALLIUM

---

## VERKOOPSLASTENBOEK



GELEGEN TE VILVOORDE  
HOEK HENDRIK 1 LEI - BEETHOVENSTRAAT

EEN REALISATIE VAN

---

 **DMI** VASTGOED

## Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING .....	4
HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN .....	5
Algemeen .....	5
Het afsluiten van de bouwplaats .....	5
Diverse aansluitingen.....	5
Grondwerken .....	5
Funderingen, ondergrondse constructies en kelders.....	6
Dragende structurelementen .....	6
Dragende vloerelementen .....	6
Rioleringen .....	6
Metselwerk .....	6
Gevelafwerking .....	7
Buitenschrijnwerkerij .....	7
Dakbedekking .....	8
Regenwaterafvoeren.....	8
Schouwen en kanalen .....	8
Terrassen .....	8
Thermische isolatie.....	8
Akoestische isolatie .....	8
Parkzone, tuinzone en voortuin: .....	9
Ontsluitingsweg .....	9
HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN .....	10
Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal .....	10
Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen op gelijkvloers en bovengrondse verdiepingen .....	10
Autostaanplaatsen .....	10
Bergingen.....	11
Binnenschrijnwerkerij.....	11
HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	12
Lift.....	12
Brandvoorziening .....	12
Elektrische inrichtingen .....	12
Water.....	13
HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....	14
Pleisterwerken .....	14
Vloer- en muurbekleding.....	14
Binnenschrijnwerk .....	15
Decoratiewerken .....	16
HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....	17
Sanitaire uitrusting .....	17
Keuken.....	18
Elektrische installatie .....	18
Videfooninstallatie: .....	21
Teledistributie en telefoon:.....	21
Centrale Verwarming en warmwaterproductie.....	21
Individuele verwarming.....	21
Sanitair Warm Water (SWW) .....	22
Ventilatie.....	22
Ventilatiesysteem D .....	22
Dampkap .....	23
Droogkast .....	23

HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN .....	24
Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen.....	24
Toegang tot de werf .....	25
Verzekering & risico, overdracht. ....	25
Tienjarige aansprakelijkheid .....	25
Opleveringen - uitvoeringstermijnen.....	25
Plannen - Erelonen .....	26
Plannen : .....	26
Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten:.....	27
Taksen en belastingen .....	27
Zettingen.....	27
Waarborgen.....	27
Veiligheidscoördinator .....	27
Eerste opkuis .....	27
Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.....	27
Overeenkomst Dienst Interieuradvies .....	29
1. De taken van de koper en de interieuradviseur .....	29
2. Welke wijzigingen in het appartement zijn mogelijk .....	29
3. Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase .....	32
4. Procedure en documentenflow .....	32
5. Wijzigingen showrooms.....	32
6. Voorlopige oplevering.....	33

## HOOFDSTUK 1: INLEIDING

### LIGGING EN ONTSLUITING

Het project is gelegen langs de Hendrik I lei, die de verbinding maakt tussen Mechelen en Vilvoorde. Dankzij de ligging nabij het centrum is er openbaar vervoer (trein en bus) op wandelafstand. Met de auto is men meteen op de autosnelweg richting Antwerpen, Brussel, Leuven of Mechelen.

### SITUERING

De ontwikkeling 'HENDRIK 1' bestaat uit een negentigtal appartementen gelegen rond een privaat parkgebied, toegankelijk voor alle bewoners. Elk appartement beschikt ook minstens over één privaat terras.

Residentie 'PALLIUM' is de derde fase van in totaal drie fases die voorzien zijn op het terrein. De residentie aan de Beethovenstraat bevat 24 appartementen met een ondergrondse parkeergarage voor 46 auto's waarvan 3 parkeerplaatsen ingericht zijn voor mindervaliden. De ondergrondse parkeergarage is toegankelijk via de in- en uitrit die gelegen is in de noordelijke hoek van het terrein en die bereikbaar is via de Hendrik 1 lei. In de ondergrondse verdieping zijn de nodige meterlokalen en twee technische ruimtes (noodgenerator en hoogspanningscabine) ondergebracht. Er zijn ook 29 privaat bergingen voorzien.

Drie inkomhallen met trappartijen verzekeren een vlotte toegang naar de appartementen en de parkeergarage. Er is ook een lift voorzien in het hoekgebouw. Vijf appartementen op het gelijkvloers zijn toegankelijk vanaf de straat.

### FASERING

De gehele ontwikkeling 'HENDRIK 1' wordt in drie fases uitgevoerd en gefinaliseerd door de aanleg van het centrale parkgebied. De bewoners van de residentie 'PALLIUM' kunnen dus gebruik maken van het parkgebied na oplevering van dit parkgebied.

### ALGEMEEN

De gebouwen worden opgetrokken in duurzame kwaliteitsvolle materialen.

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.

In de hierna volgende hoofdstukken wordt een beschrijving gegeven van de uit te voeren werken. De ontwikkelaar behoudt zich het recht voor om de keuze van materialen en uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturaal concept, noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt) technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper(s). De uitvoering zal echter altijd gelijkwaardig zijn met hetgeen beschreven is, of beter, zonder verrekening naar de koper toe.

In de navolgende teksten komt de terminologie "bouwheer", "ontwikkelaar", "promotor", "klantenbegeleiding" en/of "dienst interieuradvies" voor. Om misverstanden te vermijden wordt gesteld dat het hier handelt over dezelfde rechtspersoon, namelijk DMI VASTGOED.

## HOOFDSTUK 2: BESCHRIJVING DER WERKEN

### Algemeen

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de bouwvergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkooplastenboek. In geval van afwijking primeren de meest recente door de bouwheer goedgekeurde plannen op de oudere plannen. In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in stedenbouwkundige vergunning vereist is, staat de ontwikkelaar in voor het bekomen van deze vergunning, dit op eigen risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en de periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden kunnen brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

### Het afsluiten van de bouwplaats

De ontwikkelaar zorgt, op zijn kosten, voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. Op de afsluiting zijn de veiligheidsvoorschriften aangegeven die door iedereen die de werf betreedt moeten gerespecteerd worden. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de lokale overheid. Het onderhoud van de afsluiting valt ten laste van de ontwikkelaar gedurende de gehele duur van de werken. De ontwikkelaar heeft het recht om publiciteit aan te brengen op de afsluiting, op de werfzone en/of op het gebouw. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting van de bouwzone verwijderd.

### Diverse aansluitingen

Alle tellers zullen centraal worden opgesteld, volgens de richtlijnen van de respectievelijke nutsmaatschappijen, in de lokalen zoals aangeduid op de architectuurplannen.

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf, zijn ten laste van de aannemer. De definitieve indienststellings- en aansluitingskosten en het plaatsen van de tellers voor water, gas, elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie en telefoon zijn ten laste van de koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs. Deze kosten zullen afzonderlijk gefactureerd worden aan de koper.

Deze kosten maken deel uit van een verrekening en moeten voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement.

Bij deze voorlopige oplevering worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen overgedragen aan de koper.

### Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

## Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

Op basis van een grondsondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. In ieder geval wordt gefundeerd tot op de vaste draagkrachtige grond.

De wanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in waterdicht beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te krijgen. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. Het is mogelijk dat er krimpscheuren verschijnen in deze vloer, doch de waterdichtheid is door de aannemers gegarandeerd.

## Dragende structuurelementen

De dragende structuur van het gebouw wordt gevormd door de dragende binnen- en buitenmuren enerzijds en de trap- en liftkern anderzijds. De dragende elementen worden uitgevoerd in beton of metselwerk. Waar nodig worden betonnen kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd.

De dragende structuur wordt uitgevoerd conform de stabiliteitsstudie. Alle dragende structuurelementen worden berekend door een erkend stabiliteitsingenieursbureau.

De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de architectuurplannen.

Het is de kopers verboden, zonder voorafgaande toestemming van de ontwikkelaar, de ingenieurs stabiliteit en de eventuele raadgever akoestiek, enige wijziging aan deze structuurelementen aan te brengen.

## Dragende vloerelementen

De dragende vloer- en dakplaten worden uitgevoerd in welfsels, gewapend beton of geprefabriceerde breedvloerplaten met betonopstorting in functie van de richtlijnen van de ingenieurs stabiliteit.

De dikte is bepaald in functie van de overspanningen, de belastingen (mobiele overlasten en de scheidingswanden die op de plannen zijn aangegeven) en de diameter van de ventilatiekanalen van het ventilatiesysteem.

## Rioleringen

De riolering wordt conform de plannen en de bepalingen, opgelegd door de overheid, uitgevoerd met een gescheiden afvalwatersysteem in kunststof en de nodige verluchtingen. De aansluiting op de riolering is ten laste van de ontwikkelaar.

De leidingen vertonen een voldoende helling en doorsnede teneinde een vlugge lozing te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbinding- en verloopstukken. Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd in kunststof (benoerbaarheid). Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en reukafsluiters, rechtstreeks aangesloten op de openbare riolering en uitgevoerd volgens de vigerende voorschriften opgelegd door de plaatselijke instanties.

De riolering zal worden gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

## Metselwerk

### Keldermetselwerk

Binnenmuren van de kelder worden uitgevoerd in metselwerk in betonblokken, type "Industrieel Zichtmetselwerk" afmetingen volgens de plannen, vol of hol naargelang de studie. Het zichtbaar metselwerk wordt achter de hand gevoegd.

### **Dragend metselwerk**

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd. De dragende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen. De dimensionering is in overeenstemming met de geldende normen en bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit.

### **Gemene scheidingsmuren**

De muren tussen twee wooneenheden en de muren tussen appartement en gemeenschappelijke ruimte worden uitgevoerd met de nodige aandacht voor akoestische eisen. Dit betekent dat deze muren ofwel dubbelwandig worden uitgevoerd, ofwel uitgevoerd worden als een massieve wand met voldoende massa, voorzien van een lichte voorzetwand met de nodige akoestische isolatie.

### **Niet-dragende binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwbaksteen, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald in overleg met de verantwoordelijke ingenieur. De mogelijkheid bestaat dat lichte wanden worden uitgevoerd als systeemwand met gipskartonplaten, vooral wanneer het gewicht van de wand op de vloerplaat te groot wordt in functie van de overspanning van de vloer. Deze wanden staan aangeduid op de plannen.

## **Gevelafwerking**

De gevels worden afgewerkt conform de plannen, doch de ontwikkelaar houdt zich het recht voor bepaalde materialen te wijzigen in het kader van de uitvoering. De kwaliteit van de gewijzigde materialen zal nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

Er is geopteerd voor een eenvoudige en strakke architectuur. De lange gevelvlakken worden boeiend gemaakt door het opdelen in kleinere terugspringende gehelen. Hierdoor ontstaan terrassen en overdekte inkomzones in de voorgevels. Grijsgevelsteen wordt afgewisseld met sierpleister in een lichte kleur. Deze twee materialen worden aangehouden in alle gebouwen zodat er een coherent geheel ontstaat dat verschilt in gabarit. Vormgeving en materiaalgebruik harmoniëren met de omgeving.

Het gebouw parallel aan de Hendrik I-Lei (Fase 1 en 2) en het poortgebouw worden bewust gesplitst. Op deze wijze ontstaat een openheid in het gevelgeheel en wordt het poortgebouw geaccentueerd. Een visuele barrière naar het achterliggend privaat parkgebied wordt via een compositie van houten palen (boomstammen) van verschillende diktes en hoogtes gecreëerd. Hoewel deze geen fysieke afscheiding vormen, ontstaat een speelse afbakenende functie naar het achterliggend parkgebied.

### **Buitenschrijnwerk**

De ramen worden uitgevoerd in PVC-profielen. De kleur wordt door de architect en de ontwikkelaar bepaald.

Per leefruimte wordt minimum één draaikip- of schuifraam voorzien, conform aanduiding op de plannen.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen m.b.t. EPB en windbelasting. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

De raamdorpels worden uitgevoerd in prefab-beton, kunststof of aluminium conform de detaillering van de architect.

## Dakbedekking

De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een meerlaagse bitumineuze waterdichting. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume horen worden geïsoleerd. Alle dakdoorboringen worden eveneens waterdicht afgewerkt. Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

Op de dakbedekking wordt maximaal extensief groendak voorzien.

## Regenwaterafvoeren

Alle afvoerleidingen worden niet zichtbaar geïntegreerd in de verticale leidingenkokers of worden aan de buitenzijde van de gevels geplaatst. Platte daken worden voorzien van spuwers om overbelasting van het dak bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen.

## Schouwen en kanalen

De nodige kanalen en schoorstenen zijn voorzien tot in de appartementen om de rookgassen van de voorkomende gaswandketels af te voeren. De afmetingen van de schouwen, kanalen en leidingenkokers zijn indicatief en kunnen tijdens het verdere ontwerpproces wijzigen.

## Terrassen

Om constructieve en bouwkundige redenen is het mogelijk dat er aan de terrassen een opstap noodzakelijk is.

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De dakterrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw. De terrassen achteraan hebben enkel een spuwer als afwatering.

Afwerking: De terrassen op de verdiepingen worden uitgevoerd in hout of houtachtig materiaal op tegel dragers. Type wordt door de architect bepaald. De terrassen op het gelijkvloers aan de voorzijde worden afgewerkt met kleiklinkers. De kleur en het type zijn door de architect te bepalen.

Terrasborstweringen worden uitgevoerd in spijltjes in platstaal (vertikaal ritme) of door middel van een glazen balustrade volgens het ontwerp van de architect. De terrassen op het gelijkvloers hebben geen terrasborstwering.

Terrasscheidingen: Om de privacy op de terrassen te verzekeren worden terrascheidingen gerealiseerd d.m.v. een terrascherm, conform het architectuurplan.

## Thermische isolatie

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de bouwaanvraag, zullen de gebouwen voorzien worden van de nodige thermische isolatie om aan de geldende eisen te voldoen.

Alle onderdelen van het zogenaamde "beschermd volume" (buitengevels, vloeren en daken) worden geïsoleerd, type isolatie en dikte volgens de EPB berekeningen.

## Akoestische isolatie

Om te voldoen aan de akoestische eisen van "normaal akoestisch comfort", in overeenstemming met de Belgische norm NBN S01-400-1, worden diverse maatregelen getroffen op gebied van luchtgeluid-, contactgeluid- en gevelgeluidisolatie. Tussen de verschillende lokalen binnen eenzelfde appartement worden geen akoestische eisen gesteld,



wel tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten.

### **Parkzone, tuinzone en voortuin:**

De semi-private parkzone is niet afgesloten en vrij toegankelijk. Het park is bereikbaar via :

de doorgang gelegen in fase 1 aan de noordzijde van het terrein

de opening tussen fase 2 en fase 3 gelegen aan de hoek tussen de Hendrik 1 lei en de Beethovenstraat,

en via de ontsluitingsweg die het terrein afbakt aan de oostzijde van het terrein.

In de Parkzone is structurerend groen aangebracht om het geheel duidelijk en leesbaar te maken. De groene elementen en het talud tussen de appartementen en de parkzone zorgen ervoor dat de terrassen een natuurlijke afscheiding krijgen en dat de privacy verzekerd is. In het Park is een 'WADI' voorzien om het regenwater afkomstig van de dakvlakken te laten infiltreren in de ondergrond. De wandelpaden worden aangelegd in dolomiet waarbij strategisch enkele zitelementen zijn toegevoegd.

De privatieve tuinzone maakt onderdeel uit van het appartement A0a en is afgescheiden van de parkzone door middel van een afsluiting met een poortje. In de tuinzone is structurerend groen voorzien om de privacy van de bewoners te verzekeren. Het onderhoud van deze privatieve tuin wordt gedragen door de gemeenschap.

De privatieve voortuinen zijn niet afgesloten. De terrassen in de voortuin worden afgescheiden van de straat door middel van groenstructuren.

### **Ontsluitingsweg**

Langs de bestaande, nieuwe open autostandplaatsen en parkwoningen komt een nieuwe ontsluitingsweg die aansluit op de Beethovenstraat. Deze ontsluitingsweg met lokaal karakter zal worden overgedragen aan het openbaar domein. De inrichting hiervan is opgevat voor bestemmingsverkeer en zachte weggebruiker en maakt doorgaand verkeer onmogelijk.

## HOOFDSTUK 3: AFWERKING VAN DE GEMENE DELEN

### Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal

De inkomdeur en de sasdeur van de gemeenschappelijke inkomhal op het gelijkvloers zijn voorzien in PVC-profielen (kleur te bepalen door architect) met glas, voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inclusief deurdranger.

De inkomdeur kan altijd geopend worden.

De sasdeur wordt voorzien van een elektrisch slot, zodat via de videofoon in het appartement de deur kan geopend worden voor bezoekers. Deze deur kan met de sleutel van de inkomdeur van het appartement geopend worden, maar kan niet op slot gedaan worden (geen "nachtslot", enkel "dagschieter"), omdat de deur in geval van nood altijd moet kunnen geopend worden, zonder sleutel, om het gebouw te verlaten.

In het inkomsas wordt een videofooninstallatie en een brievenbus-ensemble met busnummering voorzien.

De vloer van inkomhal en inkomsas wordt uitgevoerd met keramische tegels en bijpassende plinten. De wanden en plafonds worden geverfd.

De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

### Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen op gelijkvloers en bovengrondse verdiepingen

In het gebouw zijn evacuatietrappen met trapleuningen in gelakt aluminium voorzien zoals voorgeschreven door de bevoegde instanties. Het trapbordes, de op- en tegentreden zijn uitgevoerd in zichtbaar beton met ingewerkte trapneus.

De wanden en plafonds van de bovengrondse verdiepingen worden geverfd. Op de vloer worden keramische tegels geplaatst met bijpassende plinten.

De lichtpunten in de traphal en op het liftbordes worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften.

De brandwerende deuren die uitgeven op de traphal zijn voorzien van deurdrangers.

### Autostaanplaatsen

De ondergrondse autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten parkeerbak onder de bouwblokken. De inrit naar de ondergrondse verdieping is voorzien aan de noordzijde van fase 1. De gemeenschappelijke toegangspoort is een geautomatiseerde poort, uitgevoerd in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk, met afstandsbediening en sleutelcontact of kaartlezer. Eén handzender (of sleutel, of kaart) per parkingplaats wordt voorzien. Bijkomende handzenders kunnen via de syndicus aangekocht worden.

De plafonds zijn uitgevoerd in welfsels en/of predallen en de muren in meegaand gevoegd metselwerk of in beton. De muren en plafonds worden niet geverfd. De belijning en nummering van de parkeerplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf. De keldervloer wordt afgewerkt als industriële bevoering 'gepolierde kwartsvloer'.

De nodige verlichting voor de parking wordt tegen het plafond aangebracht en de elektriciteit wordt aangesloten op een aparte teller van de gemeenschap. De verlichting werkt met aanwezigheidsdetectie met tijdschakelaar. De installatie is van het opbouwtype.

## Bergingen

De individuele bergingen worden zo geconcepieerd dat deze afzonderlijk afsluitbaar zijn en het veilig opbergen van materiaal kan worden gegarandeerd.

Per private berging is er één lichtpunt voorzien met één opbouwschakelaar en één opbouwstopcontact, aangesloten op de private meter van het desbetreffende appartement of aangesloten op de teller van de gemeenschappelijke teller via een tussenteller. Om de elektrische aansluiting te maken tussen een appartement en een berging uit verschillende bouwfases, zijn er bijkomende kosten mogelijk.

## Binnenschrijnwerkerij

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke, afgewerkte verfdeuren. Waar de brandnormen het eisen worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in metaal, hout of gelijkwaardig materiaal om te verven. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

## HOOFDSTUK 4: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### Lift

De appartementen in het hoekgebouw zijn bereikbaar met een lift. Ze is voorzien van telescopische schuifdeuren, beantwoordt aan alle voorschriften betreffende veiligheid en is gekeurd voor indienststelling door een erkend controle organisme. Het nuttige draagvermogen bedraagt 630 kg, tenzij anders opgelegd door het studiebureau, en een snelheid van 1 m/s. De liftkooi voldoet aan de toegankelijkheidsnorm voor andersvaliden.

De wanden van de kooi worden bekleed in decoratief plaatmateriaal, volgens het standaardgamma van de liftfabrikant. De achterwand is voorzien van een spiegel over de volledige hoogte. Een handgreep in roestvrij staal is eveneens voorzien. De vloer wordt bekleed met hetzelfde materiaal als in de inkomhal. De telescopische schuifdeuren zijn in de binnenkant voorzien in inox en aan de buitenzijde beschilderd. De verlichting wordt in het plafond ingewerkt.

Het bedieningspaneel wordt uitgerust met een stand- en richtingaanduiding, een drukknop per verdieping, een drukknop voor het heropenen en vervroegd sluiten van de deuren, een nooddrukknop met doormelding naar een oproepcentrum bij nood en een overlastaanduiding.

### Brandvoorziening

De gebouwen voldoen aan de meest recente normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

Zo zijn de nodige brandhaspels en brandblusapparaten voorzien in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de ondergrondse parking.

Boven elke traphal is een rookkoepel voorzien, te openen vanaf het gelijkvloers, conform de voorschriften.

### Elektrische inrichtingen

De elektrische inrichting voldoet aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties en aan de voorschriften van de netbeheerder.

De installatie omvat ondermeer de distributiekabels in de gemeenschappelijke delen, met een afzonderlijke kabel voor de lift. Elektrische aandrijving van de brandkoepel is voorzien in brandwerende kabel.

De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch plan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het merk en type van verlichtingsarmaturen en noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen in overleg tussen de architect en de ontwikkelaar, en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften. Ze worden aangestuurd door bewegingsmelders met ingebouwde tijdschakelaars.

Alle afdekplaten van inbouw materiaal zijn uitgevoerd in kunststof, type Niko Original of gelijkwaardig. De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte tellers die zich in de kelder bevinden. Alles wat met de gemeenschap te maken heeft, wordt hierop aangesloten. De kosten van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij betreffende elektriciteit en verrekend door de syndicus.

Alle kosten voor de aansluitingen zijn ten laste van de kopers en worden verrekend pro rata het aandeel in de gemeenschappelijke delen.

### **Water**

De waterdistributie wordt via twee leidingen van de maatschappij in de kelder binnengebracht. Er zijn afzonderlijke meters per appartement voorzien, en een meter voor de gemeenschappelijke delen. Alle meters worden geplaatst in de gemeenschappelijke meterlokalen in de kelder, volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening. De kosten voor het binnenbrengen van de leiding en de aansluiting van de meters valt ten laste van de kopers, en worden verrekend pro rata de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

## HOOFDSTUK 5: AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

### Pleisterwerken

Uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst volgens de richtlijnen van het WTCB.

Alle verticale wanden worden afgewerkt met dun of dik pleisterwerk, verstevigd door middel van hoekbeschermers op uitspringende hoeken. Behalve op de ondergrondse verdieping, hier worden de wanden in zichtbaar blijvend metselwerk of in beton uitgevoerd.

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister in gladde effen afwerking, met uitzondering van de berging. De muren en plafonds zullen klaar voor de schilder afgewerkt worden.

**Nota:** Klaar voor de schilder wil zeggen dat de schilder de kleine oneffenheden nog dient te plamuren, te schuren en af te kitten.

Geen enkele verantwoordelijkheid kan de ontwikkelaar ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen als gevolg van het zetten van de nieuwbouw.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk te schilderen of te behangen omwille van de vochtigheid van de pleister en om scheuroverbruggend behang te gebruiken.

### Vloer- en muurbekleding

De keuze van laminaat, vloer- en muurbetegeling dient te geschieden in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal - zie bijlage.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de verdiepingen wordt een akoestische vloercontactisolatie voorzien. De voegen hebben een gelijkmatige breedte in functie van het gekozen type vloer. De vloertegels worden gekleefd op de cementchape of geplaatst in een mortelbed. Bijpassende plinten worden voorzien.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 20/20 cm en 46/46 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresecteerde tegels, afwijkende (= niet recht) legpatronen e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Indien gewenst kan er een prijsop offerte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen of andere. Bij plaatsing van parket of laminaat (in andere ruimtes dan de slaapkamers) dient rekening gehouden te worden met een langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit feit nooit ten nadele van de ontwikkelaar mogen gebruikt worden en zal de koper nooit schadevergoeding kunnen vragen voor overschrijding van de uitvoeringstermijn.

Indien de koper opteert voor een inloopdouche zal hij voor de volledige badkamer een daartoe aangepaste tegel kiezen met een antislipbeveiliging die voldoet aan klasse B volgens de norm DIN 51091.

Voor de keuze van de vloer- en wandbekleding zijn volgende budgetten voorzien. Het betreft particuliere handelswaarde, inclusief BTW:

#### Tegelvloeren

Alle ruimtes met uitzondering van de slaapkamers:

- ✓ Vloer: 38,30 euro /m<sup>2</sup>
- ✓ Plinten: 9,68 euro /lm

**Nota:** De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de tegels en plinten naar eigen keuze.

## Wandtegels

- ✓ Badkamer: 38,30 euro/m<sup>2</sup>

Deze wandtegels worden geplaatst op de aangrenzende delen van de wanden aan het bad/douche (appartement afhankelijk), tot plafondhoogte. De opstaande randen van baden worden steeds bekleed. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.

Er wordt in basis 10 m<sup>2</sup> wandtegels voorzien. Ook de nodige stopprofielen en kitwerken voor de in basis voorziene wandtegels zijn mee voorzien. Ook de nodige waterdichting achter de voorziene wandtegels is voorzien (ook bij bad).

Indien van toepassing zijn tabletjes in het verlegde van het bad (tussen 2 muren) van maximaal 25 cm in basis mee voorzien en worden ook mee betegeld. Indien de ruimte in het verlengde van het bad meer dan 25 cm is en de koper wenst hier toch een tabletje, dan zal de volledige kost voor zowel de constructie als het betegelen ten laste van de koper zijn.

De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen die groter zijn dan 15/15 cm en kleiner dan 35/35 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, gereficeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, sierlijsten, listellen e.d. zal er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

## Laminaat

In de slaapkamers:

- ✓ Vloer: 26,62 euro/m<sup>2</sup>
- ✓ Plint: 7,26 euro/lm

## Overgangsprofielen

Onder de slaapkamerdeuren waar de vloerbekleding langs beide zijden verschillend is (laminaat/tegels), wordt standaard een aluminiumkleurig overgangsprofiel voorzien.

## Raamtabletten

Alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd worden voorzien van een binnenvenstertablet volgens keuze architect.

## Algemeen

Van de vooropgestelde materiaalbudgetten kan niet in min worden afgeweken. Dit geldt ook voor de vooropgestelde plaatsingsbudgetten.

## Binnenschrijnwerk

### Binnendeuren

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op de indelingsplannen van de dienst interieuradvies.

Inbegrepen: het deurblad, de deuroplijsting, het hangen en sluitwerk en de plaatsing.

**Nota:** De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de binnendeuren naar eigen keuze.

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de brandweervoorschriften en zijn voorzien van een 3-puntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk aan de binnenzijde, vaste deurknop aan de buitenzijde, rozetten en een spionoo. De buitenzijde van de deur (zijde van de gemeenschappelijke delen) wordt

geverfd in een kleur die door de architect en de ontwikkelaar wordt bepaald. Het verfwerk aan de binnenzijde van de deur is niet voorzien en is ten laste van de koper.

Het brandwerend deurgeheel bestaat uit één houten deurvleugel in een deurkozijn. De Rf-weerstand van het geheel wordt geattesteerd door het Benor-ATG merk. De deurvleugels zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende plaatser.

Leverancier: volgens bijlage.

#### **Gordijnkasten**

Deze worden standaard niet voorzien.

#### **Decoratiewerken**

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schilderklaar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz...

Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.



## HOOFDSTUK 6: TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

### Sanitaire uitrusting

#### Algemeen:

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopsplannen en op basis van standaard kraanwerk.

Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen worden uitgevoerd in kunststofbuizen.

Elk appartement heeft zijn individuele meter in een gemeenschappelijke meterlokaal in de kelder. De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk aftappunt, aangegeven op de verkoopsplannen, is op aangesloten.

Het private waterverbruik wordt rechtstreeks aan de koper gefactureerd.

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel 'verwarming'.

#### Sanitaire leidingen:

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

- WC : Closetpot en handwasbakje (indien voorzien op verkoopsplan)
- Badkamer: Lavabo(s) en douche of bad
- Berging: Wasmachine en gaswandketel
- Keuken: Aanrecht (De afvoer van de vaatwasmachine zal aangesloten worden op de afvoer van de gootsteen, vandaar dat de vaatwasmachine naast de gootsteen voorzien moet worden.)

Belangrijke opmerking: de droogkast dient van het condenserend type te zijn. Er is geen luchtkanaal voorzien.

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:

- WC: Koud water voor wc en handwasbakje
- Badkamer: Koud en warm water voor lavabo(s) en douche of bad
- Berging: Koud water voor C.V.-ketel en wasmachine
- Keuken: Koud en warm water voor aanrecht (De aanvoer van het koud water voor de vaatwasmachine zal gekoppeld worden aan de aanvoer van het koud water van de gootsteen.)

Indien toestellen verplaatst, bijgevraagd of weggelaten worden – hetgeen wijzigingen in het sanitaire leidingnet veroorzaakt – wordt er een verrekening gemaakt op basis van de inplanting op het plan en de hoger vernoemde voorzieningen. Deze werken zullen pas uitgevoerd worden na schriftelijk akkoord van de koper. Elke gewenste wijziging van het leidingnet moet aan de dienst interieuradvies worden gemeld uiterlijk op de datum die bij de start van de kopersbegeleiding zal worden vastgelegd, dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden. Wijzigingen aan het leidingnet kunnen een

impact hebben op de EPB van het appartement. Daarom kunnen die geweigerd worden om te blijven voldoen aan de normen en regels.

### Sanitaire toestellen badkamer en toilet

- ✓ Hangtoilet
- ✓ Handwasbakje incl. kraanwerk
- ✓ Volgens tekening op verkoopplan: Bad, incl. kraanwerk en/of een douche (90x90) met douchewanden, incl. kraanwerk.
- ✓ Volgens tekening op verkoopplan: Badkamermeubel met enkele of dubbele wastafel incl. kraanwerk en spiegelpaneel met verlichting

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de sanitaire toestellen naar eigen keuze, in de door de ontwikkelaar voorgestelde toonzaal.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

De handelswaarden zijn devolgende :

- Enkele lavabo + Bad : 2.541,00 euro incl. btw.
- Dubbele lavabo + Bad : 2.904,00 euro incl. btw.
- Dubbele lavabo + Douche : 3.206,50 euro incl. btw.
- Dubbele lavabo + Bad + Douche : 4.174,50 euro incl. btw.

De keuze dient te gebeuren in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

### Keuken

Er wordt keuken van hoogwaardige kwaliteit geïnstalleerd (inclusief kunststof werkblad), volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ✓ Spoeltafel met ééngreepsmengkraan
- ✓ Dampkap (recirculatiekap met koolstoffilter)
- ✓ Keramische kookplaat
- ✓ Conventionele oven
- ✓ Koelkast
- ✓ Vaatwasmachine

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de keuken naar eigen keuze, in de door de ontwikkelaar voorgestelde toonzaal.

Van de vooropgestelde budgetten kan niet in min worden afgeweken.

Particuliere handelswaarde exclusief btw, inclusief plaatsing:

- Studio : 4.500,00 euro.
- Appartementen met 2 slaapkamers of met 1 slaapkamer en 1 bureau : 5.500,00 euro.
- Appartementen met 3 slaapkamers of met 2 slaapkamers en 1 bureau : 6.000,00 euro.
- Appartement met 3 slaapkamers en 1 bureau : 6.500,00 euro.

De keuze dient te gebeuren in de door de ontwikkelaar aangeduide toonzaal.

### Elektrische installatie

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie is uitgewerkt van stopcontacten en lichtpunten. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten of lichtpunten zullen verrekend worden. Ook het wijzigen

van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Deze meerwerken kunnen enkel uitgevoerd worden door de erkende installateur van de bouwheer, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de meerwerken door de koper. Wijzigingen dienen uiterlijk de datum die bij de start van de kopersbegeleiding zal worden vastgelegd te worden doorgegeven, teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie (AREI) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. De installatie wordt gekeurd door een erkend organisme.

Ieder appartement heeft een afzonderlijke dag- en nachtteller. Het individuele elektrische verdeelbord, voorzien van een mono-fasige aansluiting (230V – 40A) bevindt zich in de berging van het appartement en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische kabels vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen van het appartement.

In alle bewoonbare ruimten zullen de kabels ingewerkt worden in de muren, plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en berging (kelder) zullen ze zichtbaar zijn, in opbouw.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof wit type Niko Original of gelijkwaardig.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen. De koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement. Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. (Om akoestische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welfsels gemaakt worden.)

Eventuele verlichtingsarmaturen op terrassen zijn wel in basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de architect en de bouwheer. De koper kan deze niet wijzigen aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van het gebouw.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien in een appartement volgens de aanduiding op plan:

#### **Woonkamer**

- ✓ 2 lichtpunten aan plafond met elk 1 schakelaar (bij een aparte nachthal zal voor 1 lichtpunt een wisselschakelaar voorzien worden)
- ✓ 5 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ 1 aansluitpunt tv distributie op plintheogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- ✓ 1 kamerthermostaat

#### **Keuken**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 4 enkele stopcontacten boven werkblad
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de koelkast (technisch stopcontact)
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de oven (technisch stopcontact)
- ✓ 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat

- ✓ 1 enkel stopcontact voor de dampkap (technisch stopcontact)
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de vaatwasmachine (technisch stopcontact)

**Inkomhal**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- ✓ 1 drukknop deurbel in de gemeenschappelijke hal

**Toilet**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar

Nota: De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de elektrische installatie naar eigen keuze.

**Berging**

- ✓ 1 lichtpunt boven deur met 1 schakelaar
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheogte
- ✓ 2 enkele stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (condensatietype) (technisch stopcontact)
- ✓ verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- ✓ verdeelpunt per appartement voor tv distributie, telefoon en internet met een bijhorend stopcontact.
- ✓ 1 enkel stopcontact C.V. (technisch stopcontact)
- ✓ 1 enkel stopcontact voor ventilatieunit (technisch stopcontact)

**Berging kelder (indien van toepassing)**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond aangesloten op de gemeenschappelijke bewegingsmelders die geplaatst staan in de gangen

**Badkamer**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 1 lichtpunt badkamermeubel bij aangesloten op algemene schakelaar badkamer
- ✓ 2 enkele stopcontacten

**Nachthal (indien van toepassing)**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars

**Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)**

- ✓ 1 lichtpunt aan plafond met 2 schakelaars
- ✓ 2 enkele stopcontacten op plintheogte
- ✓ Andere slaapkamer(s) of bureel (indien van toepassing) 1 lichtpunt aan plafond met 1 schakelaar
- ✓ 2 enkele stopcontacten op plintheogte

**Terras**

- ✓ 1 aansluitpunt voor een buitenarmatuur (type en plaats wordt bepaald door architect) met 1 schakelaar

**Open autostandplaats (indien van toepassing)**

- ✓ Er worden geen stopcontacten, lichtpunten of schakelaars voorzien op de open autostandplaatsen. De verlichting zal verdeeld worden over alle parkings/gangen zodat er een globale verlichting is
- ✓ Indien er tijdig in het project wordt ingestapt kan er, mits meerprijs een laadpunt voorzien worden voor elektrische wagens

### **Videfooninstallatie:**

In het brievenbusgeheel van het inkomsas van het appartementsgebouw wordt een oproeptoestel geïnstalleerd. De videfoon-ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkomsas via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een beldrukknop voorzien welke een zoemer bedient die zich in de inkomhal bevindt.

### **Teledistributie en telefoon:**

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement.

Vanuit het technisch lokaal telefonie is er met elk appartement een verbinding met het centraal aansluitpunt dat voorzien wordt in de berging van elk appartement. De verdere bekabeling in het appartement en het effectief telefoonstopcontact is niet voorzien.

Elk appartement wordt uitgerust met 1 teledistributie aansluitingspunt welke is verbonden via een coaxkabel (goedgekeurd door de distributiemaatschappij) met een centraal aansluitingspunt in de berging.

Elk appartement wordt uitgerust met 1 data aansluitingspunt welke verbonden is met een centraal aansluitingspunt in de berging.

De kosten van aansluiting, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de kopers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

## **Centrale Verwarming en warmwaterproductie**

### **Individuele verwarming**

De appartementen worden elk individueel verwarmd door middel van een gaswandketel met gesloten verbrandingskamer op aardgas, geplaatst tegen de leidingenkoker in de berging. Het vermogen van de ketel wordt bepaald door het studiebureau. De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregering, geplaatst in de woonkamer. De leidingen worden uitgevoerd in kunststofleidingen. De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel, zonder omkasting.

De warmte-afgifte gebeurt door middel van compacte plaatstalen radiatoren geselecteerd op regime 70/50/20 en norm NBN EN 442, in standaard gelakte afwerking, witte kleur. De aansluiting van de verwarmingselementen gebeurt via de wand. De aanvoerbuï van warm CV-water wordt in de radiator geïntegreerd. Thermostatische kranen worden voorzien in de slaapkamers en de badkamer. Er worden geen radiatoren geplaatst in toiletten, bergingen, nacht/inkomhal en gemeenschappelijke ruimten, tenzij dit noodzakelijk blijkt uit berekeningen installateur.

De plaats van de radiatoren is aangeduid op een plan. Indien de koper radiatoren wenst te verplaatsen of aan te passen, dienen deze wijzigingen aan de interieuradviseur worden gemeld

**Nota:** De koper heeft de mogelijkheid tot het wijzigen van de radiatoren naar eigen keuze.

uiterlijk op de datum genoteerd op de planning (deadlines), dit om vertragingen in besteltermijnen van materialen en plaatsingstermijnen te vermijden.

Uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur.

Op basis van de gevraagde wijzigingen kan er een prijsverrekening worden opgemaakt. Enkel bij tijdige goedkeuring van deze meerwerken door de koper zal de uitvoering kunnen plaats vinden. Elke wijziging kan eventueel een gevolg hebben op de uitvoeringstermijn.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde ingenieur in samenspraak met de installateur.

Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003:

woonkamer, keuken	21°C
slaapkamer(s)	18°C
badkamer	24°C
toilet, berging, gang, traphal, garage, ...	niet verwarmd

Elk appartement beschikt over een eigen gasmeter welke zich in een centraal meterlokaal bevindt conform de richtlijnen van de nutsmaatschappij.

### Sanitair Warm Water (SWW)

De warmwaterproductie gebeurt direct door de ketel zonder boiler (doorstroom). Alle sanitaire apparatuur wordt gevoed met warm water vanaf de collector via kunststofleidingen. De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel, zonder omkasting. De warmwaterproductie is gebaseerd op een maximaal debiet van 14 l/minuut. De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Daarom zal het studiebureau technieken eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn. Eventuele meerkosten zullen aan de koper worden doorgerekend.

## Ventilatie

### Ventilatiesysteem D

Het gebouw is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, met mechanische toevoer van verse lucht en mechanische afvoer van beoedelde lucht (systeem D) zodat alle appartementen voldoen aan de minimale ventilatie-eisen die worden opgelegd door de EPB-reglementering die van toepassing is op het moment van indiening van de bouwaanvraag.

De aangevoerde koude lucht en de beoedelde warme lucht worden over een warmtewisselaar gestuurd zodat de beoedelde lucht warmte afgeeft aan de verse lucht zodat deze een beetje wordt opgewarmd vooraleer in de ruimte te worden ingeblazen.

De verse lucht wordt ingeblazen in de droge leefruimtes. De afvoer van de beoedelde lucht gebeurt via de natte lokalen. De ventilatiemonden worden uitgevoerd in witte ventilatieventielen. Verluchtingskanalen in de berging worden zichtbaar tegen het plafond gemonteerd. In andere ruimtes worden deze weggewerkt. Dit gebeurt ofwel in de opbouw van de (draag)vloer ofwel in verlaagde plafonds.

### Dampkap

De keuken moet verplicht worden voorzien van een dampkap met koolstoffilter.

### Droogkast

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Deze zullen daarom verplicht van het condenserende type voorzien worden.

## HOOFDSTUK 7: ALGEMENE VOORWAARDEN

### **Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen**

Voor iedere post van afwerking is een leverancier of onderaannemer door de bouwheer gekozen. Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is aan de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement, doch slechts bij de aangeduide leveranciers, waarmee reeds contractuele bepalingen werden vastgelegd.

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van het gebouw door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de bouwheer.

De bouwheer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet op de hoogte werd gebracht. De koper mag pas wijzigingen uitvoeren i.v.m. werken en/of leveranciers en onderaannemers na de voorlopige oplevering en dit mits toestemming van de bouwheer. Indien een andere leverancier of onderaannemer door de koper wordt gekozen met toestemming van de bouwheer, dan zal er een schadevergoeding van 30% ten aanzien van de vooropgestelde budgetten aan de bouwheer verschuldigd zijn ter compensatie van het risico en de winstderving. De bouwheer draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie over de door de koper aangestelde leveranciers en/of onderaannemers.

De wijzigingen die zouden aangebracht worden aan dit beschrijvend lastenboek op aanvraag van de kopers, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken of schade berokkend worden aan de onderneming. De bouwheer, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van de kopers. Op alle uitgevoerde veranderingswerken wordt een meerkost aangerekend voor de administratie en coördinatiekosten. De veranderingswerken worden gefactureerd en dienen betaald te worden pro rata de vordering van de werken, en worden dus mee opgenomen in de globale betalingschijven. Door het feit een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. Mede omwille van redenen van coördinatie en verantwoordelijkheid kunnen de wijzigingen en meerwerken alleen uitgevoerd worden door aannemers aangeduid door de bouwheer.

De bouwheer kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken van grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de bouwheer, noch voor de gebreken, veroorzaakt of verergerd door de koper na de voorlopige oplevering.

Er wordt echter beklemtoond dat de bouwheer zich steeds, en onder welke voorwaarden hoegenaamd ook, uitdrukkelijk en exclusief het recht voorbehoudt, al dan niet in samenspraak of op initiatief van de architect, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij het nodige acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en de kwaliteit van deze materialen niet lager zal zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De bouwheer is niet aansprakelijk voor de kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren, door de fabrikant aangebracht. Worden niet beschouwd als gebrek in de conformiteit, als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de



afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw- en verkoopsplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, die de stevigheid en het esthetische uitzicht van het gebouw waarborgen.

### **Toegang tot de werf**

De koper zal slechts toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Dit kan slechts na het voltooiën van de ruwbouwwerken en na afspraak, en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.

De koper heeft niet het statuut van bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de uitvoerders en aanduidingen of wijzigingen aan hen meedelen.

Alle informatie dient via de bouwheer of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt. De koper is gehouden zijn eventuele opmerkingen mee te delen bij de voorlopige oplevering.

### **Verzekering & risico, overdracht.**

De bouwheer sluit een ABR-verzekeringspolis ("Alle Bouwplaats Risico's") af die loopt tot aan de voorlopige oplevering. Na de voorlopige oplevering wordt deze ABR-verzekeringspolis vervangen door een blokpolis. Deze blokpolis zal door de syndicus worden afgesloten en zal de kosten verbonden aan deze polis doorrekenen aan de kopers pro rata hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten.

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

### **Tienjarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering.

### **Opleveringen - uitvoeringstermijnen**

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. Hierdoor zal het appartement bezemschoon achtergelaten worden. De definitieve sleutels zullen na deze oplevering en na integrale betaling van de afrekening overhandigd worden.

De oplevering gebeurt door (een afgevaardigde van) de bouwheer en de eigenaar.

Eén jaar na de voorlopige oplevering vindt de definitieve oplevering plaats.

De uitvoeringstermijn is uitgedrukt in "werkbare werkdagen" in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdag, zondag, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle rekende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden

gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden ("erkende weerverletdagen"). Elke gebeurtenis die vanuit menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstromingen, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben). De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijke bepaalde uitvoeringstermijnen met zich. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de koper tijdelijk de stopzetting of stillegging van de werken beveelt, heeft de bouwheer in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De bouwheer heeft eveneens recht op schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat. Voor de door de koper bevolen of aan hem te wijten onderbrekingen, die niet in het bijzonder bestek werden bepaald en die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en over het algemeen 1/20ste van deze termijn, en tenminste 10 werkdagen overschrijden, heeft de bouwheer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in gemeen overleg wordt vastgelegd.

De koper mag niets ondernemen waardoor de uitvoering van de werken vertraging zou kunnen oplopen: zo dient hij binnen de 15 kalenderdagen te antwoorden op elk verzoek van de bouwheer dat gericht is op de afwerking van zijn kavel (zoals verzoek tot materiaalkeuze).

Wanneer de werken door toedoen van de koper voor een periode van minstens 30 kalenderdagen worden onderbroken, dient aan de bouwheer een voorschot op de eerstvolgende betalingsschijf te worden betaald, die gelijk is aan de waarde van de reeds uitgevoerde werken.

## **Plannen - Erelonen**

### **Plannen :**

De plannen op grotere schaal hebben steeds voorrang op de plannen op kleinere schaal. De plannen van het project die aan de kopers overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Zij worden ter goede trouw gemaakt door de architect na meting van het terrein. De verschillen die zouden voorkomen, hetzij min, hetzij meer, zullen worden beschouwd als aanvaardbare afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid. De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden als volgt berekend:

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muur.
- ✓ Beloopbaar oppervlakte tot een vrije hoogte van 1,50 m
- ✓ De oppervlakten van de kokers worden niet afgetrokken.
- ✓ De terrassen, balkons en tuinen zijn opgemeten volgens hun omtrek, inclusief de eventuele steunmuren.

### Erelonen van de architect – coördinatiekosten – administratiekosten:

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van datgene wat betrekking heeft op alle decoratiewerken of datgene wat voortvloeit uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel zouden aangevraagd zijn door de koper.

### Taksen en belastingen

De BTW op facturen en alle andere eventuele taksen vallen ten laste van de kopers.

### Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen - onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen- waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Noch de bouwheer, noch de architect, noch de ingenieur, noch de aannemer kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld. De bouwheer is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

### Waarborgen

Overeenkomstig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek.

Verplichtingen der partijen:

- ✓ De verkoper is verplicht het appartement te leveren, bij het ondertekenen van het Proces-verbaal van voorlopige oplevering.
- ✓ De koper heeft de verplichting het appartement in ontvangst te nemen en er de prijs van te betalen overeenkomstig artikelen 1582, 1650 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.
- ✓ De koper zal het appartement niet in bezit nemen, vooraleer de bouwheer hem de sleutels hiervan heeft overhandigd. Voor de inbezitneming van het appartement wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt in twee exemplaren en ondertekend door de 2 partijen (bouwheer en koper). Slechts na het ondertekenen van voormeld P.V. en de algehele betaling van het verschuldigd bedrag worden de sleutels overhandigd. Door het betrekken van het appartement, uitvoeren of laten uitvoeren door derden, van werken, aanvaardt de koper stilzwijgend de overname.

### Veiligheidscoördinator

De bouwheer stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid tijdens de uitvoering van dit bouwproject. De kosten vallen ten laste van de bouwheer.

### Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering droog schoongemaakt, met verwijdering van alle puin en bouwafval.

### Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- ✓ De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde van het privaatief en de bouw- en overheidskosten.
- ✓ Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- ✓ De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de koper voor de oplevering van het privaatief, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

- ✓ De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, teledistributie, riolering, telefoon, ...) zijn niet in de prijs inbegrepen. Deze zullen verdeeld worden over het aantal kavels, vermeerderd met een administratiekost van 75 euro excl BTW per kavel.
- ✓ De kosten van meer- en minwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingsschrijven aan de koper gefactureerd.

## Overeenkomst Dienst Interieuradvies

### 1. De taken van de koper en de interieuradviseur

De ontwikkelaar heeft de dienst interieuradvies van DMI vastgoed aangesteld om de kopers te ondersteunen en te begeleiden tijdens het ganse bouwproces. Zij zullen de contacten tussen u als koper, de bouwheer, de toonzalen, de werfleiding en de architect verzorgen met als doel een perfect afgewerkt appartement volgens uw wensen.

Om de kopers niet te overladen met informatie zal de interieuradviseur in verschillende fases de nodige informatie bezorgen, zodat alles op een zo gestructureerd mogelijke manier kan verlopen.

#### 1.1. Documenten

- a) Plan 001 : indeling

Een plan in A3 formaat van het appartement waarop de indeling duidelijk afleesbaar is, met de nodige maatvoeringen van wanden en openingen.

- b) Plan 002 : elektrische en sanitaire voorzieningen

Een plan in A3 formaat van het appartement waarop de verschillende elektrische en sanitaire voorzieningen staan ingetekend volgens de hoeveelheden genoteerd in het verkooplastenboek.

- c) Een lijst of bijlagen met de gegevens van de showrooms

De kopers dienen een afspraak te maken (achtereenvolgens sanitaire toestellen, keuken, binnendeuren en de wand- en vloerbekleding).

- d) Planning van af te leveren documenten (keuzes/plannen/bestellingen/wijzigingen/...)

De uiterste deadline dient gerespecteerd te worden in functie van de vooruitgang van de werken !

Indien de koper de documenten niet tijdig bezorgt aan de interieuradviseur zal het appartement conform het standaardbestek en/of de laatste goedgekeurde offerte afgewerkt worden!

#### 1.2. Vergaderingen/bezoeken

Er worden 2 vergaderingen voorzien met de interieuradviseur.

In een eerste vergadering worden alle aandachtspunten overlopen, en de nodige informatie over de te volgen stappen uitgelegd.

In een 2<sup>e</sup> vergadering zal alles van technieken etc besproken worden.

In beide vergaderingen kunnen eventuele wijzigingen aan de plannen worden besproken, advies en of inlichtingen kunnen worden verschaft.

Vanaf de 3de vergadering wordt een vergoeding aangerekend van 250 € per vergadering.

Bezoekdag: Na voltooiing van de ruwbouwwerken (dit omwille van veiligheidsredenen) zal u schriftelijk worden uitgenodigd om de werf/uw appartement onder begeleiding te bezoeken. Misschien wel een eerste kennismaking met uw toekomstige burens...

Indien gewenst kan de klant bijkomend een afspraak maken met de interieuradviseur om het appartement te bezoeken tegen een forfaitaire onkostenvergoeding van 250 euro per bezoek

Om veiligheidsredenen is het is ten strengste verboden de werf op eigen initiatief te betreden!

### 2. Welke wijzigingen in het appartement zijn mogelijk

#### 2.1. Indelingswijzigingen:

Het is perfect mogelijk een aantal aanpassingen/wijzigingen door te voeren aan de indeling van uw appartement.

Wij willen u wel meegeven dat deze ruimtes werden ontworpen met het oog op een maximale benutting en een optimale functionaliteit. Het lijkt ons dan ook weinig waarschijnlijk dat er op dit vlak veel marge tot verbetering bestaat.

Mocht u toch opteren voor indelingswijzigingen, hou er dan rekening mee dat deze enkel van toepassing zijn op de NIET dragende binnenmuren.

Volgende wijzigingen indeling zijn mogelijk:

- het aanpassen van niet-dragende wanden
- het aanpassen van de positie van de deuropening in niet-dragende wanden

Mocht u extra keuzes maken, dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

2.2. Sanitaire installatie:

Er is door de toonzaal sanitair een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte te laten maken volgens de door hem uitgekozen toestellen en opstellingen. Het totaal bedrag van deze offerte zal verminderd worden met het voorziene basisbudget.

Volgende wijzigingen sanitair zijn mogelijk:

- het (beperkt) verplaatsen van toestellen (mogelijkheid te bekijken ifv leidingen)
- het aanpassen of toevoegen van aan- en afvoer leidingen (kan verzwaring van de ketel tot gevolg hebben)
- het toevoegen van extra toestellen (vb kolomkastjes, uitgietsbak in berging, ...)

De plaatsing van de basis voorziene toestellen is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u toch extra plaatsingskeuzes maken of extra leidingen laten voorzien, dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

De invulling van de verticale kokers voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie van sanitaire lokalen, enz kunnen niet gewijzigd worden op vraag van individuele kopers aangezien deze kokers voor meerdere appartementen dienst doen en dus vastliggen voor het gehele gebouw.

2.3. Keuken

Er is door de toonzaal keukens een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken, indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De configuratie van de keuken kan door de koper naar eigen behoeften aangepast worden.

Indien de er bijkomende technieken (extra stopcontacten, aan- of afvoerleidingen, ...) noodzakelijk blijken te zijn n.a.v. de keuze van de koper zullen deze deel uit maken van een verrekeningsvoorstel

Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele afvoer van de dampkap. De plaats hiervan is afhankelijk en bepalend ifv de kokers.

Het is eveneens mogelijk dat er zal gewerkt worden met koolstoffilter dampkappen.

De keuze voor normale afvoer of koolstoffilter zal door het studiebureau bepaald worden.

2.4. Elektrische installatie

De basis voorzieningen van de elektrische installatie staan vermeld in het lastenboek.

De koper is vrij om hieraan aanpassingen te doen naar eigen behoeften. Mocht u extra keuzes maken dan basis voorzien, dan zal dit deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

Volgende wijzigingen van de elektrische installatie zijn mogelijk:

- lichtpunten
- stopcontacten
- schakelaars, dimmers

- aansluitpunten voor telefoon, data, tv, ...
- audio
- alarmbekabeling
- andere kleur/afwerking van de afdekplaatjes
- voorzien van verlichtingsarmaturen
- ...

#### 2.5. Verwarmingsinstallatie

De basis voorzieningen van de verwarmingsinstallatie staan genoteerd in het lastenboek.

##### Volgende wijzigingen van de verwarming zijn mogelijk:

- voorzien van andere afwerking (ander model) van de radiatoren
- het verplaatsen van de voorgestelde radiatoren kan enkel na goedkeuring van de installateur ivf de warmteverdeling

Mocht u extra keuzes maken dan basis voorzien, dan zal dit deel uit maken van een verrekeningsvoorstel.

#### 2.6. Vloer- en wandafwerking

De voorziene budgetten voor vloer- en wandtegels kan u terug vinden in het lastenboek.

De koper heeft de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal vloeren. Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De plaatsing van de basis voorziene vloer- en wandtegels is uiteraard mee inbegrepen.

Mocht u toch extra plaatsingskeuzes maken dan basis voorzien, dan zal dit deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

##### Welke wijzigingen van de vloer- en wandafwerking zijn mogelijk:

- grotere of kleinere formaten
- laminaat/parket ipv tegels
- tegels ipv laminaat/parket
- eventuele andere wijzigingen te bekijken in de toonzaal vloeren

#### 2.7. Binnendeuren

De beschrijving van de binnendeuren kan u terug vinden in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken bij de toonzaal deuren. Indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

Indien de koper aanpassingen wenst van de draairichting van de deuren, moet zeker bekeken worden dat dit niet in conflict komt met de schakelaars.

Mocht de koper kiezen voor een inbraakwerende inkomdeur (niet in alle projecten mogelijk !), dan zal de sleutel van deze deur niet mee kunnen opgenomen worden in het sleutelplan!

##### Welke aanpassingen van de binnendeuren zijn mogelijk:

- het veranderen van de draairichting van de deur (let op voor schakelaars)
- het vervangen van standaard deuren door glazen deuren (let op, extra kost voor pleisterwerken dagkanten)
- het vervangen van standaard deuren door andere types van deuren (deuren met ingepleisterde omlijsting is niet mogelijk !)

#### 2.8. Bijkomende wensen van de kopers

De dienst interieuradvies tracht steeds om de kopers een zo compleet mogelijk pakket aan te bieden met nog de nodige marges voor eigen inbreng van de kopers.

Mochten de kopers toch nog wensen hebben die niet opgenomen zijn in het uitgebreide basispakket, dan kunnen deze wensen individueel bekeken worden en afgetoetst op de haalbaarheid. De hierbij horende verrekeringen zullen supplementair aangerekend worden.

### 3. Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt kan het zijn dat de aanpassingsmogelijkheden voor de koper beperkt worden door reeds uitgevoerde werken. Indien de koper er toch op staat deze aanpassingswerken uit te laten voeren, zal de totale aanpassingskost (herleggen leidingen, kap- en breekwerken, herstellingswerken chape en pleister, ...) door de aannemer begroot worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de koper. Eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor dan ook mogelijk.

Indien door de koper bepaalde wijzigingen worden gevraagd, waarvoor de tussenkomst van het studiebureau noodzakelijk is, zal deze kost ten laste van de koper zijn. Deze verrekening dient door de koper goedgekeurd te zijn, alvorens het studiebureau opdracht krijgt voor de berekening en zal sowieso aangerekend worden, ook al ziet de koper af van deze wijziging.

### 4. Procedure en documentenflow

Dossier 1 : Na de gevraagde wijziging(en) aan indeling en/of elektrische/sanitaire installatie maakt de interieuradviseur (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Dossier 2 : Wanneer de koper niet akkoord gaat met dossier 1, heeft hij recht op een aanpassing.

De koper dient binnen de 7 dagen na ontvangst van de plannen en offerte(s) van dossier 1, zijn nieuwe instructies mee te delen.

De interieuradviseur maakt (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op van de gewijzigde indeling en/of elektrische/sanitaire installatie. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de koper daarna nog niet akkoord is, zal er voor ieder nieuw geopend dossier 250 € administratiekosten gerekend worden, ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden bevestigd door de koper, alvorens de interieuradviseur de werf de opdracht geeft voor uitvoering.

### 5. Wijzigingen showrooms

Nadat de koper zijn keuze in de showroom definitief heeft bevestigd, bezorgen de showrooms de interieuradviseur de ondertekende offerte/bestelling van de koper.

Bij eventuele meerprijzen met betrekking tot plaatsing, bijkomende afwerkingen, enz.,... die niet zijn opgenomen in de bestelling van de toonzalen, zal de interieuradviseur een aangepaste offerte opmaken en ter goedkeuring naar de koper sturen.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de bestellingen van de keuzes van materialen voor vloer- en wand, keuken, sanitaire toestellen en deuren 15 dagen na goedkeuring van de offerte worden gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 250 €, voor de heropening van het betreffende dossier.

Belangrijk :



Wijzigingen zijn pas van kracht indien de interieuradviseur vóór de gestelde datum in het bezit is van het goedgekeurde plan én een ondertekende offerte.

Wanneer de interieuradviseur tijdig (volgens opgegeven planning) in het bezit is van alle gevraagde documenten, zal deze alle nodige plannen, offertes,... ter uitvoering bezorgen aan de aannemer.

Eventuele latere wijzigingen zullen door de interieuradviseur op hun haalbaarheid onderzocht en vervolgens begroot worden.

Indien door laattijdige reactie van de koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen zijn geplaatst, welke dienen gewijzigd te worden, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de koper.

## 6. Voorlopige oplevering

Na voltooiing van de werken zal de interieuradviseur de kopers een uitnodiging sturen voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Hij stelt samen met de aannemer een datum voor, wanneer deze kan doorgaan. De interieuradviseur stelt het proces verbaal op van de voorlopige oplevering. Deze gaat door in aanwezigheid van de koper en de aannemer/projectleider.

De interieuradviseur is hierin enkel een tussenpersoon en zijn taak stopt na de ondertekening van PV van voorlopige oplevering. Hierna worden de coördinaten van de (onder)aannemer (projectleider) overgemaakt aan de koper alsook de gegevens van de syndicus.

In geval van problemen betreffend op de privatieve delen kan de koper hiermee contact opnemen.

De sleutels van het appartement worden door de interieuradviseur pas aan de kopers overhandigd na:

- volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag als goedgekeurde meerwerken en aansluitingskosten gas, elektriciteit en water.
- vrijgave van de waarborg (indien geen voltooiingwaarborg)
- ondertekening van het opleveringsdocument van privatieve delen.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ in tweevoud.

Voor akkoord,

Voor akkoord,

De Verkoper,

De Koper,