



VERKOOPSLASTENBOEK



REALISATIE

3D-beelden zijn illustratief





Inhoud

1	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	6
1.1	Beschrijving	6
1.2	Algemeen	8
1.2.1	Projectteam	8
1.2.2	Erelonen	8
1.2.3	Nutsvoorzieningen	8
1.2.4	Brandveiligheid	8
1.2.5	Akoestiek en EPB (Energie prestaties van het binnenklimaat)	8
2	TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW / WATER- EN WINDDICHT.....	9
2.1	Kelders en funderingen.....	9
2.1.1	Grondwerken	9
2.1.2	Funderingen	9
2.1.3	Ruwbouw.....	9
2.2	Bovenbouw.....	10
2.2.1	Draagstructuur	10
2.2.2	Vloerplaten	10
2.2.3	Binnenmuren	10
2.2.4	Gevels	10
2.2.5	Trappenhuizen/liften	10
2.3	Dakwerken	11
2.3.1	Platte daken.....	11
2.3.2	Waarborg dakwerken.....	11
2.4	Buitenschrijnwerk.....	11
2.4.1	Ramen en deuren	11
2.4.2	Glas.....	11
2.4.3	Garagepoort	11
2.5	Gevelelementen	12
2.5.1	Terrassen	12
2.5.2	Leuningen, balustrades en uitvalbeveiligingen.....	12
2.5.3	Dorpels	12
2.5.4	Zonnewering	12
2.6	Afvoeren, rioleringen en aflopen	12
3	AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	13
3.1	Inkomhal.....	13
3.2	Trappen.....	13
3.3	Liften	13
3.4	Ondergrondse parkeergarage	13
3.5	Binnenschrijnwerk.....	14
3.6	Buitenaanleg	14
4	AFWERKING VAN DE WOONEENHEDEN.....	15
4.1	Algemeen	15

4.2	Pleisterwerken / Gyprocwerken.....	15
4.2.1	Muren	15
4.2.2	Plafonds	15
4.2.3	WC	15
4.3	Chapewerken	15
4.4	Vloerafwerking (mogelijke klantenkeuze)	15
4.4.1	Inkomhal, Nachthal, berging, keuken, woonkamer, badkamer en WC.....	15
4.4.2	Slaapkamers.....	16
4.5	Wandbetegeling (mogelijke klantenkeuze)	16
4.5.1	Badkamer	16
4.6	Binnenschrijnwerk.....	16
4.6.1	Binnendeuren (mogelijke klantenkeuze).....	16
4.6.2	Inkomdeur uitgevend op een gemeenschappelijke gang.....	16
4.6.3	Trap duplexen.....	16
4.7	Keukeninrichting (mogelijke klantenkeuze).....	17
4.7.1	Algemeen	17
4.8	Sanitaire inrichting (mogelijke klantenkeuze).....	17
4.9	Elektrische installatie (mogelijke klantenkeuze).....	18
4.9.1	Algemeen	18
4.9.2	Opbouw.....	18
4.9.3	Videofoon en deuropeners	19
4.10	Centrale verwarming (KLANTENKEUZE).....	20
4.11	Ventilatie	20
5	AUTOSTAANPLAATSEN EN BERGINGEN	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Autostaanplaatsen / Garageboxen / fietsenstallingen	20
5.3	Bergingen.....	20
6	KLANTENKEUZE	21
6.1	Onderaannemers en materialen.....	21
6.2	Termijn voor het maken van de keuzes.....	21
7	OPMERKINGEN.....	22
7.1	Zettingsbarsten.....	22
7.2	Materialen/particuliere handelswaarden en merkaanduidingen.....	22
7.3	Plannen	22
7.4	Wijzigingen algemeen.....	22
7.5	Wijzigingen door de kopers.....	23
7.6	Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf.....	24
7.7	Sleutels	24
7.8	Eerste opkuis.....	24
7.9	Contactpersoon	24
7.10	Verzekeringen en risico-overdracht.....	24
7.11	Veiligheid en toegang tot de werf	24
8	Toonzalen.....	25

1 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1 Beschrijving

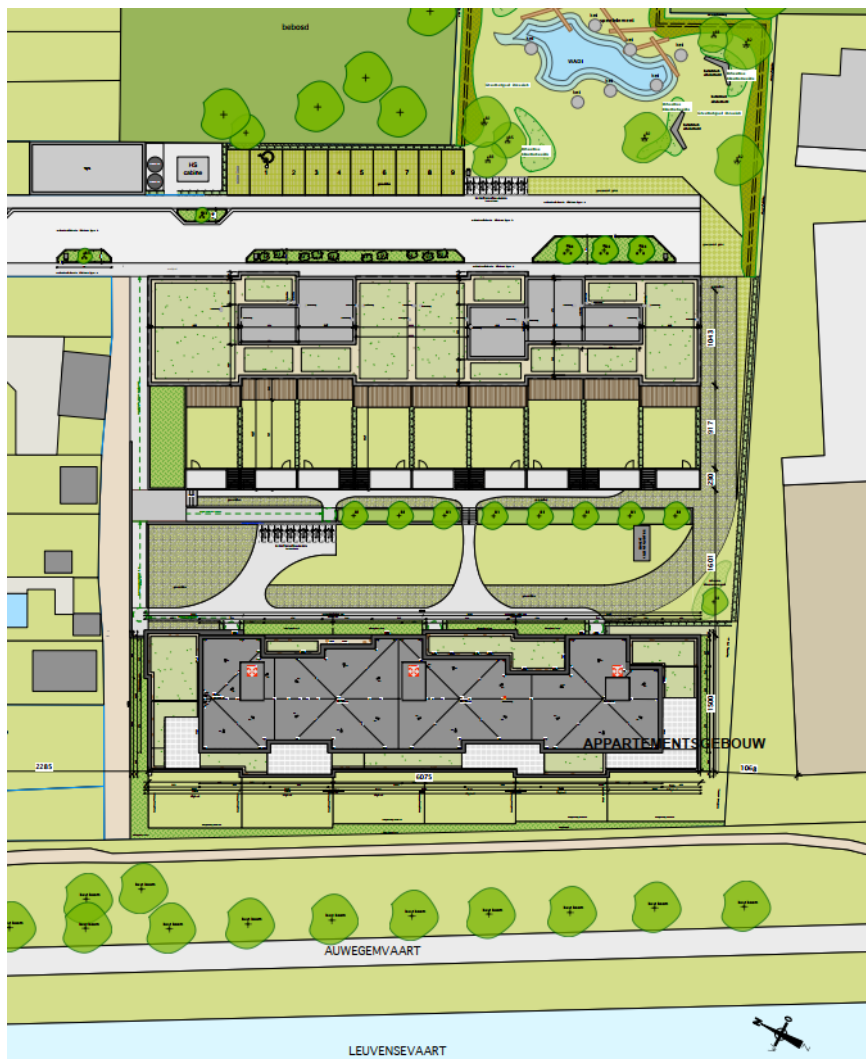
Het nieuwbouwproject “MALIN’EAU” gelegen aan de Auwegemvaart in Mechelen omvat negentien luxe appartementen en negen woningen.

De residentie met luxe appartementen bestaat uit vier bovengrondse verdiepingen en een ondergrondse bouwlaag. De ruime appartementen hebben twee en drie slaapkamers, waarvan de bruto-oppervlakte varieert van 134m² tot 315m² inclusief de terrassen.

Alle appartementen hebben mooie, zuidwestelijk georiënteerde terrassen, gericht naar het water. De gelijkvloerse appartementen hebben een zuidwestelijke tuin met terras.

De penthouses zijn gelegen op de bovenste, terugliggende verdieping met een weids uitzicht.

De ondergrondse bouwlaag, bereikbaar met auto en fiets via een gemeenschappelijke inrit, omvat privatieve staanplaatsen, parkeerboxen en ruime bergingen. Tevens zijn er gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien, alsook nutslokalen. Alle lift- en trapkernen zijn verbonden met de parking en de desbetreffende verdiepingen.



Projectteam

Bouwheer / Hoofdaannemer:

Ibo nv
Steenweg op Blaasveld 56/A
2801 Heffen

Klantenbegeleiding:

Ibo nv
Steenweg op Blaasveld 56/A
2801 Heffen

Architect:

Tecro & Krea bvba
Blarenberglaan 4/001
2800 Mechelen

Stabiliteitsingenieur:

Ingenieursbureau Concreet bvba
Antwerpsesteenweg 144 bus 3
2950 Kapellen

EPB-verslaggever:

Studiebureau Hans Vermeulen
Haachtsesteenweg 4
3140 Keerbergen

Akoestiek:

Bureau De Fonseca bvba
De Villegas de Clercampstraat 182
1853 Grimbergen

Veiligheidscoördinator:

Dimar bvba
Morkhovensweg 45 bus 4
2222 Wiekevorst

1.2 Algemeen

1.2.1 Projectteam

De leden van het projectteam worden aangeduid bij start van het project. Teneinde het goede verloop van het project te verzekeren, kan de bouwheer ten allen tijde de leden van het projectteam aanvullen of wijzigen.

1.2.2 Erelonen

Het ereloon van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper zou overgaan tot wijzigingen aan dit bestek, de plannen of de standaardvoorzieningen kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden, en zal dit aan de klant doorerekend worden volgens de bepalingen beschreven in artikel 7.5.

1.2.3 Nutsvoorzieningen

Elke wooneenheid wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit en water. Voor de afrekening van de gemeenschappelijke kosten worden er aparte meters voor elektriciteit en water geplaatst.

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsing-, indienststellers- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, eventuele hoogspanningscabine, telefoon, TV-distributie en riolering) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer worden aangevraagd, kosten zijn ten laste van de kopers. De kopers zullen hun aandeel in de kosten van de nutsmaatschappijen aan de hoofdaannemer voldoen, door middel van tussentijdse vorderingen. Het saldo zal worden afgerekend bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid. De facturen van de nutsmaatschappijen en van de onderaannemers zijn raadpleegbaar. De coördinatiekost aangerekend door de aannemer voor de coördinatie van deze werken bedraagt 10%.

1.2.4 Brandveiligheid

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer, zoals rookkoepels, brandhaspels, hydranten...

Noodverlichting wordt voorzien in alle gemeenschappelijke ruimtes waar nodig, boven de nooddeuren, en in de traphallen, liften, sassen en de ondergrondse parkeergarage, conform de voorschriften van de brandweer.

1.2.5 Akoestiek en EPB (Energie prestaties van het binnenklimaat)

Het gebouw wordt uitgevoerd conform het normaal akoestisch comfort volgens de voorschriften "Akoestische criteria voor woongebouwen" (NBN S01-400-1) tussen wooneenheden onderling alsook naar buitenomgeving. De koper mag in geen geval wijzigingen aanbrengen of werken uitvoeren, welke de akoestische kwaliteit kan beïnvloeden.

Tevens wordt het gebouw uitgevoerd conform de EPB-regelgeving. De EPB, of "Energie prestaties van het binnenklimaat van gebouwen", is een reglementering in verband met isolatie en energieprestaties, waaraan het gebouw dient te voldoen. Zowel het gebouw, alsook elke wooneenheid afzonderlijk, wordt volledig geanalyseerd op gebied van isolatie, ventilatie, elektriciteit, verwarming, enz... Het E-peil van het gebouw voldoet aan de geldende normering.

Een onafhankelijke EPB-verslaggever maakt hiervan een berekening op basis van een officiële berekeningssoftware uitgegeven door het ministerie. Bij ontwerp wordt er door de EPB-verslaggever een uitgebreide berekening gemaakt. Tijdens de uitvoering van de werf wordt de isolatie en energieprestatie opgevolgd door de EPB-verslaggever. Na de volledige uitvoering van het gebouw, wordt er door de EPB-verslaggever een officiële EPB-aangifte gedaan. Na de officiële EPB-aangifte zal het EPB-atteest worden overgemaakt aan de koper binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering.

2 TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW / WATER- EN WINDDICHT

2.1 Kelders en funderingen

2.1.1 Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om de bouwwerken te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken, en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen uitvoeren worden de restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd waar noodzakelijk volgens de stabiliteitsstudie.

De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en de stabiliteitsplannen op. De toezichthoudend ingenieur en de architect voeren gerichte controles uit, voor een correcte uitvoering tijdens de werkzaamheden.

2.1.2 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw. De ingenieur bepaalt het funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit.

2.1.3 Ruwbouw

2.1.3.1 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelders, funderingen en funderingsplaat wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie. De ingegraven constructie wordt uitgevoerd volgens dichtingsklasse 0 (NBN EN 1992). Het beton en bekistingwerk worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de Belgische normen en conform de stabiliteitsstudie.

2.1.3.2 Vloerplaat in de kelder

De nieuwe vloerplaat in de ondergrondse ruimtes is voorzien in een gewapende betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal en de manier van verwerken.

De vloerplaat in de kelder wordt machinaal gepolierd en voorzien van curing-compound poeder. Krimpscheurtjes zijn eigen aan dit materiaal en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer en de bouwheer.

2.1.3.3 Metselwerken

De niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken achter de hand tweezijdig gevoegd. Scheidingen tussen eventuele garageboxen worden uitgevoerd in metselwerk tweezijdig gevoegd. Ventilatieopeningen worden voorzien.

2.2 Bovenbouw

2.2.1 Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt opgebouwd volgens de gegevens en plannen van het erkend studiebureau stabiliteit. De draagstructuur bovengronds heeft de nodige brandweerstand, volgens de voorschriften van de preventiedienst van de brandweer en de Belgische Normen.

2.2.2 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen elementen voorzien van een druklaag, volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

2.2.3 Binnenmuren

Bovengronds onderscheiden we 2 groepen binnenmuren :

- **Dragende muren :**
Dit zijn het binnenste deel van de buitenwanden, de centrale trap- en liftkernen, de binnenmuren tussen de appartementen onderling of binnenmuren die de vloerplaat dragen.
Deze worden uitgevoerd in grootformaat blokken in kalkzandsteen en worden afgewerkt met een dunne vliespleister. Woningscheidende muren wordt steeds in een ontdubbelde kalkzandsteen uitgevoerd met isolatie uit minerale wol (4cm) en een luchtpouw. Dit zorgt voor goede akoestische en thermische eigenschappen. Ook de binnenmuren tussen de gemeenschappelijke en privatieve delen aan de trap- en liftkernen worden op dezelfde wijze opgebouwd.
- **Niet-dragende muren :**
Dit zijn alle resterende binnenmuren in de appartementen die geen dragende functie hebben maar enkel als scheiding. Deze worden opgetrokken in geprefabriceerde cellenbetonpanelen, breedte 50cm of 60cm en op kamerhoogte gezaagd, dewelke worden afgewerkt met een dunne vliespleister. Deze wanden zijn vochtongevoelig en er kunnen probleemloos zware lasten aan bevestigd worden, zoals sanitaire toestellen en sanitaire meubels, keukenkasten, flat-screens en dergelijke mits gebruik van de juiste bevestigingsmiddelen.

2.2.4 Gevels

2.2.4.1 Geïsoleerde gevelpleister

Het grootste deel van de gevels wordt afgewerkt met een geïsoleerde gevelbepleistering in een kleur bepaald door de architect en voorzien van alle nodige roestvrije afwerkprofielen en een vuilafstotende bescherm laag. Het geheel is aan te brengen op de achterliggende dragende gevelmuur. De isolatieplaten hebben een dikte conform de EPB-studie. De dagkanten aan ramen en deuren worden op dezelfde wijze afgewerkt.

2.2.4.2 Plint

Onderaan de gevels is een plint in blauwe hardsteen voorzien, welke als sokkel voor de geïsoleerde gevelbepleistering dient.

2.2.4.3 Houten gevelbekleding

Sommige gevelvlakken worden uitgevoerd in een houten gevelbekleding op een latwerk van voldoende dikte zodat de nodige isolatieplaten kunnen aangebracht worden, conform de EPB studie. Het geheel wordt bevestigd aan de achterliggende dragende gevelmuur. De dagkanten aan ramen en deuren worden op dezelfde wijze afgewerkt.

2.2.5 Trappenhuizen/liften

Deze worden uitgevoerd volgens de gegevens en de plannen van het studiebureau stabiliteit.

2.3 Dakwerken

2.3.1 Platte daken

De platte daken zullen afgewerkt worden met meerlaagse bitumineuze waterdichting. De platte daken worden uitgevoerd volgens de regels der kunst en voorzien van de nodige isolatie overeenkomstig de EPB regelgeving. Het dak wordt in helling uitgevoerd zodat een degelijke afwatering wordt bekomen. Platte daken worden voorzien van spuwers om overlast bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen. Geringe waterstagnatie is echter toegelaten.

Conform de architectuurplannen is de 3^e verdieping enerzijds bedekt met extensieve groenvoorziening, alsook met keramische vloertegels op plaatsen waar dakterrassen zijn voorzien. De gelijkvloerse tuin boven de parkeergarage is voorzien van een intensieve groenvoorziening.

2.3.2 Waarborg dakwerken

De dakwerken worden toevertrouwd aan een gespecialiseerde firma met een 10-jarige waarborg op de waterdichting.

2.4 Buitenschrijnwerk

2.4.1 Ramen en deuren

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in gemoffeld thermisch onderbroken aluminium profielen in zwarte kleur RAL 9011. Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van het raam- of deurgeheel.

2.4.2 Glas

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met een U_{gmax} -waarde van max 1.0 W/m²K conform de EPB studie en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort. Veiligheidsglas indien noodzakelijk volgens de norm (NBN S 23-002) wordt eveneens voorzien.

2.4.3 Garagepoort

De toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien van een garagepoort met een afstandsbediening via individuele zender. (1 zender per slaapkamer). Eventuele roosters voor verluchting van de parking kunnen worden voorzien in de poort.

Naast de afstandsbediening kan de garagepoort buiten ook geopend worden door middel van een sleutelcontact volgens sluitplan.

De privatieve garageboxen worden afgesloten van de ondergrondse parking met een elektrische sectionaalpoort met een afstandsbediening.

2.5 Gevelelementen

2.5.1 Terrassen

De terrassen op het gelijkvloers en de verdiepen worden uitgevoerd in een betonplaat met de nodige waterdichtingslagen, welke worden afgewerkt met keramische tegels afmetingen 60x60 op tegeldragers. Deze keramische terrastegels met een handelswaarde van 40€/m² kunnen door de koper gekozen worden bij de toonzaal vloer- en wandtegels, behoudens de gelijkvloerse appartementen, waarbij dit de keuze is van de architect om de esthetische kwaliteit vanaf de vaartdijk te behouden. De terrassen worden aan de buitenzijde afgewerkt met een sierpleister of houtgevelbekleding.

2.5.2 Leuningen, balustrades en uitvalbeveiligingen

De terrasleuningen worden uitgevoerd met een decoratieve aluminium frame in combinatie met gelaagd glas gedimensioneerd volgens de geldende veiligheidsnormen. Vormgeving en kleur wordt bepaald door architect.

2.5.3 Dorpels

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er onder de buitenramen en -deuren, zoals voorzien op de architectuurplannen, een dorpel in blauwe steen voorzien. Afwerking: glad geschuurd. Onder de ramen van de verdiepingen wordt een dorpel in aluminium (zelfde kleur als schrijnwerk) geplaatst.

2.5.4 Zonnewering

Op de zuidgerichte ramen van de verdieping +3 zijn er screens voorzien aan de buitenzijde van het desbetreffende buitenschrijnwerk. Kleur en type wordt bepaald door architect

2.6 Afvoeren, rioleringen en aflopen

De riolering buiten het gebouw wordt uitgevoerd met buizen in PVC, volgens de voorschriften van de gemeentelijke diensten en aangesloten op de straatriolering.

Een deel van het regenwater zal gebufferd worden en hergebruikt volgens de geldende regelgevingen. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. In de kelder worden de leidingen zichtbaar opgehangen zodat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

Het rioleringsnet wordt voorzien van inspectiepunten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het Benor-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden. Alles conform de eisen van de stadsreglementen en de regels der kunst.

Zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in anthra zink, de overige regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE.

3 AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

3.1 Inkomhal

De gemeenschappelijke inkomhallen op het gelijkvloers hebben een inkomdeur in aluminium en zijn helder beglaasd. De sasdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele wooneenheden. De deur wordt voorzien van een deurduwer aan buitenzijde en een deurkruk aan de zijde van de traphal en eveneens voorzien van een deurpomp.

De afwerking van de inkomhallen is voorzien in een tegelvloer met een ingewerkte voetenmat, de wanden zijn voorzien van pleister en worden geschilderd, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de inkomhallen wordt gestuurd door een bewegingsdetector. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien in de sas met een beldrukknop aan de inkomdeur.

De brievenbussen worden voorzien met eenvormig naamplaatje in elke inkomhal, en geplaatst volgens de voorschriften opgegeven door de post.

De noodverlichting is volgens de voorschriften van de brandweer.

3.2 Trappen

De gemeenschappelijke trappen en bordessen worden voorzien in beton en worden afgewerkt met keramische, natuurstenen of kunststenen bekleding. De trappen van het gelijkvloers naar de kelder blijven in beton voorzien van een anitslipneus. De onderkant en zijkant van de prefab betontrappen zijn reeds glad afgewerkt en blijven zichtbaar in de kelder. De muren van de traphal van de bovengrondse verdiepingen worden afgewerkt met schilderwerk waarvan de structuur en kleur worden bepaald door de architect.

De trapleuningen worden uitgevoerd in aluminium, kleur in samenspraak met architect. De verlichting van de traphallen is voorzien op elk niveau. Op elke verdieping of tussenbordes wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer. Alle leidingen zijn ingewerkt in de muren, behalve in de kelderverdieping en waar technisch niet mogelijk.

3.3 Liften

De liften hebben een capaciteit van 8 personen en een stopplaats in de kelder en op elk niveau.

De liftschacht wordt uitgerust met de nodige verluchting en verlichting. De metalen kooi wordt bekleed met een decoratieve afwerking, volgens keuze van de architect. Er wordt eveneens een spiegel, noodverlichting en handgreep voorzien. Het plafond in de lift kooi wordt uitgerust met verlichting.

Het Bedieningspaneel wordt voorzien van drukknoppen, een verlichte aanduiding van de genummerde stopplaatsen, alarmsignaal en telefoonverbinding met de servicedienst van de liftmaatschappij.

De liften worden gekeurd voor indienststelling door een erkend controle-organisme, en zullen beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen. Er wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

3.4 Ondergrondse parkeergarage

De gemeenschappelijke parkeergarage met privatieve autostaanplaatsen, garageboxen, bergingen, gemeenschappelijke fietsenstallingen en technische lokalen (voor meters van water, gas, elektr. e.d.) met verschillende toegangen naar de traphallen en de liften naar de verschillende gebouwen, wordt uitgevoerd volgens de eisen van de brandweer.

De gemeenschappelijke parkeergarage heeft één in- en uitrit met verkeerslicht. De vloeren zijn voorzien in een grijze gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk. De helling wordt uitgevoerd in geborstelde beton.

De parkeergarage is te bereiken via een automatische poort die door middel van een individuele afstandsbediening en sleutelcontact in de muur naast de poort bediend kan worden. De garage wordt voorzien van de nodige verluchtingen, conform de geldende reglementeringen en vereisten van de brandweer. Het plaatsen van de fietsenbeugels is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

De toegangsdeuren van de hal naar de garage zijn voorzien in een brandwerende schilderdeur met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van bewegingssensoren en werkt op tijdregelaar. Noodverlichting wordt geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer. De elektrische voorzieningen worden geplaatst in opbouw.

3.5 Binnenschrijnwerk

Alle gemeenschappelijke binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaan, en worden, indien noodzakelijk volgens voorschriften van de brandweer, als zelfsluitende brandwerende deuren uitgevoerd. De deuroplijstingen alsook het deurblad worden geschilderd volgens kleurkeuze van de architect.

3.6 Buitenaanleg

De gelijkvloerse appartementen hebben een privaat genot van de tuin en voorzien het onderhoud ervan. Op de scheiding zal een afsluiting met draad geplaatst worden. Rondom het gebouw zal de buitenaanleg uitgevoerd worden met de nodige groenaanplantingen, die een kwalitatief uitzicht nastreeft alsook een minimaal onderhoud, e.e.a. in samenspraak met de architect. De kosten van onderhoud van het terrein zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars, vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen. De groenzone voor het gebouw wordt uitgevoerd als brandweeweg, welke tijdens de verhuis kan gebruikt worden.

4 AFWERKING VAN DE WOONEENHEDEN

4.1 Algemeen

Alle prijzen zijn vermeld als particuliere handelswaarden, en zijn excl. BTW, tenzij anders vermeld. In het basisbestek zijn alle hieronder vermelde prijzen en uitvoeringswijze vervat evenals alle bijhorende plaatsingsprijzen.

Bij de keuze van andere materialen dan hieronder vermeld, zullen eveneens de bijhorende plaatsingskosten in meer of min verrekend worden.

4.2 Pleisterwerken / Gyprocwerken

De wanden en plafonds worden behangklaar afgewerkt. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken, decoratiewerken, laatste fijne plamuur en/of schuurwerk, en geen plastische voegwerk voorzien.

4.2.1 Muren

De muren in kalkzandsteen en/of cellenbeton-panelen worden afgewerkt met een dunpleister. De verticale en horizontale buitenhoeken van bepleisterde muren en dagkanten van ramen worden over de volledige lengte beschermd met hoekbeschermers.

4.2.2 Plafonds

De plafonds worden afgewerkt met een dunpleister. Ter hoogte van eventuele leidingen wordt er een gipskartonplafond voorzien. In de bergingen blijven leidingen tegen plafond zichtbaar.

4.2.3 WC

Het sanbloc-spoelsysteem van het gastentoilet wordt afgewerkt met een gyprocbeplating, welke behangklaar wordt afgewerkt.

4.3 Chapewerken

De vloerplaten van alle verdiepingen worden afgewerkt met een zwevende chape (=vlottende chape) Op de betonplaat wordt steeds eerst een isolerende uitvullaag geplaatst, waarin alle leidingen met de grootste zorg verwerkt worden. Vervolgens wordt deze isolerende uitvullaag afgedekt met een akoestische mat en een randisolatie ter hoogte van de muren. Vervolgens zal de chapelaag en de vloerafwerking geplaatst worden zodat deze volledig akoestisch ontkoppeld zijn van de draagstructuur.

De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten, om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

4.4 Vloerafwerking (mogelijke klantenkeuze)

De vloerafwerking dient gekozen te worden in een door de bouwheer aangeduide toonzaal.

4.4.1 Inkomhal, Nachthal, berging, keuken, woonkamer, badkamer en WC

Bij de appartementen is de levering voorzien van keramische vloertegels met een standaard formaat van 60x60. De plaatsing is voorzien volgens de regels der kunst, rechte plaatsing, gerectificeerd, met een grijze voeg. Deze worden gelijkijd op de cementchape. Op de plaats waar keukenkasten voorzien zijn, worden geen plinten geplaatst.

Voor de handelswaarden voorzien voor deze privatieve kavel wordt verwezen naar de bijlage.

4.4.2 Slaapkamers

De slaapkamers worden afgewerkt met een fineerparket en voorzien van een mdf-schilderplint. Voor de particuliere handelwaarden voorzien voor deze privatieve kavel wordt verwezen naar de bijlage.

Er wordt een aluminium scheidingsprofiel tussen de keramische tegels en de parket geplaatst.

Parket is een levend materiaal welke afhankelijk is van het binnenklimaat. Een continue temperatuur en luchtvochtigheid zijn cruciaal bij parket. Het binnenklimaat dient zich binnen bepaalde grenzen te bevinden waarbij de grenswaarden niet langdurig mogen worden aangehouden, zoniet kan dit leiden tot kraken, scheurvorming,... van de parket. Het is de verantwoordelijkheid van de koper om dit binnenklimaat te waarborgen.

4.5 Wandbetegeling (mogelijke klantenkeuze)

4.5.1 Badkamer

De wandbetegeling in de badkamer met formaten gaande van 20x20 tot 30x60 met wit voegsel, wordt voorzien tot plafondhoogte. De nodige kitwerken, pvc hoek- en stopprofielen zijn mee voorzien alsook de vochtcoating achter de tegels ter hoogte van douche en bad.

Voor de handelwaarde voorzien voor deze privatieve kavel wordt verwezen naar de bijlage.

4.6 Binnenschrijnwerk

4.6.1 Binnendeuren (mogelijke klantenkeuze)

In basis zijn er vlakke, tubespaan schilderdeuren voorzien van een houten deuromlijsting, een insteekslot met sleutel, inox-look scharnieren en deurkrukken in inox. Onderaan de deur wordt een speling van +/-1cm voorzien om luchtcirculatie mogelijk te maken. Schilderwerk van deze deuren is ten laste van de koper.

4.6.2 Inkomdeur uitgevend op een gemeenschappelijke gang

De inkomdeur van de private wooneenheid is een akoestische deur met 3-puntssluiting, spionoog en veiligheidscilinder. Hiernaast hebben deze deuren ook een brandweerstand EI30 conform de voorschriften van de brandweer. Het deurblad wordt aan de buitenzijde en de kopse kanten afgelakt volgens kleur te bepalen door architect. Deze deur wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop aan de buitenkant.

4.6.3 Trap duplexen

In de duplex appartementen is er een houten binnentrap voorzien bestaande uit beuk volgens plannen architect.

4.7 Keukeninrichting (mogelijke klantenkeuze)

4.7.1 Algemeen

In de verkoopprijs van het appartement wordt een keuken voorzien, bestaande uit de nodige keukenkasten, werkblad, spoeltafel incl. kraanwerk en elektrische toestellen (koelkast, oven, vaatwasser, dampkap met recirculatie, inductie kookplaat). De op de verkoopplannen aangegeven tekeningen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijk voorziene keukenopstelling. De aan- en afvoeren en de elektrische installatie voor deze keukenopstelling zijn voorzien.

Voor de handelswaarde voorzien voor deze privatieve kavel wordt verwezen naar de bijlage.

4.8 Sanitaire inrichting (mogelijke klantenkeuze)

De sanitaire toestellen kunnen worden gekozen in de toonzaal aangeduid door bouwheer. De voorziene inplanting ervan wordt weergegeven op het verkoopplan.

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij. De diameters van de voorziene afvoer- en aanvoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen, opgenomen op de verkoopplannen, en op basis van het voorziene kraanwerk. De inplanting van de toiletten kan niet gewijzigd worden in functie van de schachten.

Alle sanitaire toestellen zijn voorzien van de nodige reukafsluiters onder spoeltafel, lavabo's, bad, douche, WC, afvoer voor wasmachine, afvoer voor vaatwasser. Elke afvoerleiding in de gemeenschappelijke, technische schachten wordt verlengd tot boven het dak, voor beluchting van de leiding.

Alle sanitaire toestellen (uitgezonderd toiletten en handwasbakjes) zijn voorzien van toevoer voor warm en koud water. De sanitaire installatie is voorzien op eco-regendouches met een maximaal debiet van 12l/min.

De afvoerleidingen zijn in PE, de koud- en warmwaterleidingen zijn in koper of Alupex voor de voorziene toestellen. De leidingen zijn aangesloten op een individuele teller per wooneenheid. In de berging wordt een aansluiting voorzien voor het wasmachine, de droogkast wordt verondersteld van het type condensatie-droogkast te zijn.

De appartementen worden voorzien met herbruik van regenwater dat via een gemeenschappelijke pomp wordt aangezogen uit de gemeenschappelijke regenwaterputten. Volgende toestellen worden aangesloten op regenwatervoorziening:

- 1 toilet per appartement
- Onderhoudskraantjes van de gemeenschap.

Indien de regenwaterput leeg zou komen te staan, wordt er overgeschakeld naar stadwater van de algemene delen.

Voor de handelswaarden voorzien voor deze privatieve kavel wordt verwezen naar de bijlage.

4.9 Elektrische installatie (mogelijke klantenkeuze)

4.9.1 Algemeen

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties).

De laatste uitgave van het technisch reglement van de Vereniging der Elektriciteitsbedrijven van België is van toepassing. De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een "een erkende dienst voor controle".

Voor alle wooneenheden zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters, met dag- en nachttarief voorzien. Deze worden opgesteld in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping.

De individuele verdeelborden staan in de berging van het appartement. Elk verdeelbord is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars. De schakelaars zijn van het ingebouwde type, merk Niko of gelijkwaardig.

Een installatieschema met lichtpunten, stopcontacten, TV-aansluiting, videofoon- en telefoon aftakpunten is ter beschikking van iedere koper (zie overzichtsjijst).

Het installeren van inbouwspots is niet mogelijk omwille van de akoestiek. Indien inbouwspots gewenst zijn, dienen deze te worden gerealiseerd in een bijkomend vals plafond.

4.9.2 Opbouw

Onderstaande elektrische installaties worden voorzien per wooneenheid. Eventuele wijzigingen in het elektrische plan kunnen op voorhand uitvoerig besproken worden en worden uitgevoerd afhankelijk van de uiteindelijke keuze van de koper.

Algemeen

- schakelkast met automatische zekeringen, voedingskabel tot de tellerkast cfr. gekeurd door externe dienst voor controle.
- de leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, de verlichtingsarmaturen zijn ten laste van de koper.

Woonkamer

- 1 voeding voor 2 plafondlichtpunten zithoek met 2 schakelaars
- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt eethoek met 1 schakelaar
- 3 dubbele stopcontacten
- 2 enkele stopcontacten
- 1 aansluiting TV (coax) + 1 aansluiting data (rj45)
- 1 aansluiting telefoon (rj11)
- 1 aansluiting thermostaat en buitenvoeler
- 1 videofoon met deuropener

Keuken

- 1 voeding voor 3 plafondlichtpunten met 2 schakelaars
- 1 voeding voor wandlichtpunten onder kasten met 1 schakelaar
- 1 stopcontact vaatwasmachine
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact microgolf
- 2 dubbele stopcontacten boven werktablet
- 1 stopcontact op kookeiland

Inkom

- 1 voeding voor 2 plafondlichtpunten met 3 schakelaars
- 1 autonome rookmelder

Nachthal (indien aanwezig)

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars

Terrassen

- 1 voeding voor 2 plafondlichtpunten met 1 schakelaar (incl. armatuur)
- 2 waterdichte stopcontacten per terras

Toilet

- 1 voeding voor plafondlichtpunt met verlichte schakelaar (indien deze buiten de toiletruimte staat)

Badkamer

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 2 stopcontacten
- 1 voeding voor meubel met 1 schakelaar aan meubel.

Douchekamer (indien aanwezig)

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 1 stopcontact
- 1 voeding voor meubel met 1 schakelaar aan meubel

Slaapkamer 1:

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 3 dubbele stopcontacten
- 1 enkel stopcontact
- 1 aansluiting TV (coax) + UTP

Overige slaapkamers:

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 4 enkele stopcontacten

Berging/CV

- 1 voeding voor 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- 3 stopcontacten
- 1 stopcontact voor wasautomaat
- 1 stopcontact voor droogkast (enkel condensatie-droogkasten kunnen geplaatst worden)
- 1 voeding voor de cv-ketel
- 1 voeding voor ventilatie-unit
- 1 zekeringkast met voedingskabel
- sterpunt voor TV/tel aansluiting, waardoor op eenvoudige wijze het plaatsen van modem/versterker mogelijk wordt

Ondergrondse berging

- 1 voeding met armatuur gestuurd via bewegingsdetectie
- 1 stopcontact
- De elektrische bedrading wordt aangesloten op het elektriciteitsbord van het betrokken appartement, zodat het elektriciteitsverbruik privaat kan gemeten worden.

4.9.3 Videofoon en deuropeners

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met zijn desbetreffende inkom op het gelijkvloers. (zie planaanduidingen). Iedere wooneenheid beschikt over een binneninstallatie met videofoon, en drukknop voor openen van het elektrisch slot.

4.10 Centrale verwarming (KLANTENKEUZE)

De verwarming zal gebeuren met een gaswandketel. De verwarming van de leefruimte, keuken en inkom/hal gebeurt door middel van een individuele vloerverwarmingsstelsel, dus zonder radiatoren. De installatie wordt aangestuurd door een digitale kamerthermostaat in de woonkamer.

De verwarming van de overige ruimtes zal gebeuren door radiatoren. In de badkamer zal dit voorzien worden onder de vorm van een sierradiator. In de resterende ruimtes: slaapkamers, bureaukamer,... zal dit voorzien worden onder de vorm van radiatoren met een vlakke voorplaat, wit gelakt, en een thermostatische kraan.

Bij verwarming is de warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering berekend bij een buitentemperatuur van -10°C :

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C
- Inkomhal: 18°C
- Nachthal: 18°C

4.11 Ventilatie

De wooneenheden worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem type D, conform de EPB regelgeving zie §1.4.1. Het kanaalennetwerk van het ventilatiesysteem wordt grotendeels in de betonplaat ingewerkt. In bergingen zal het kanaalwerk zichtbaar zijn. Indien de leidingen in de overige ruimtes toch zichtbaar zouden zijn, zullen deze verborgen worden door middel van verlaagde plafonds of balken in gipskartonplaten.

5 AUTOSTAANPLAATSEN EN BERGINGEN

5.1 Algemeen

Het project beschikt over een ondergrondse garage, met de wagen en fiets toegankelijk via een gemeenschappelijke helling. De verlichting van de ondergrondse garage is gemeenschappelijk-

5.2 Autostaanplaatsen / Garageboxen / fietsenstallingen

De privatieve autostaanplaatsen bestaan uit gemarkeerde plaatsen op de betonvloer. De privatieve garageboxen zijn gemetst in betonblokken en voorzien van een sectionaalpoort. Er zijn tevens gemeenschappelijke fietsenstallingen voorzien.

5.3 Bergingen

De privatieve bergingen zijn voorzien met volgende afwerking:

- Muren in beton of in opgevoegd metselwerk in betonblokken
- Schilderdeur type tubespaan, geschilderd, met cilinderslot

6 KLANTENKEUZE

6.1 Onderaannemers en materialen

Bij de verkoopovereenkomst ontvangt de koper een lijst met adresgegevens e.d. van de toonzalen voor het maken van de keuzes voor de afwerking.

De bouwheer behoudt het recht de keuze van de onderaannemers te wijzigen zonder voorafgaand de kopers te raadplegen. De toonzalen zullen de kopers contacteren voor een afspraak. Bij een afspraak gelieve u steeds te voorzien van het verkoopplan en dit lastenboek.

Afhankelijk van de vordering van de werken kunnen volgende klantenkeuzes gemaakt worden:

- Ruwbouw / Niet-dragende binnenmuren met draairichting deuren / lichtpunten
- Sanitaire toestellen
- Radiatoren
- Keukens
- Elektrische installatie
- Vloer- en wandbetegeling

De klantenkeuze dient in bovenstaande volgorde afgehandeld te worden zodat men zich op de correcte en definitieve informatie kan baseren om fouten te voorkomen.

6.2 Termijn voor het maken van de keuzes

De koper is verplicht zijn keuzes van de afwerkingmaterialen, plaats van elektrische voorzieningen, plaats sanitaire voorzieningen, wijzigingen aan ruwbouw en draairichting en uitvoering deuren bekend te maken volgens de overgemaakte keuzeplanning, voor zover dat de uitvoeringsplanning van het gebouw het nog toelaat en mits naleving van de algemene administratieve bepalingen.

Indien deze termijn overschreden wordt, kan de bouwheer de uitvoeringstermijn verlengen en eventuele administratieve kosten die hieruit voortvloeien doorrekenen aan de koper. De prestaties van de architect, studie bureaus en verkoper voor het uittekenen en wijzigen van de plannen, het uitwerken van alle technische gevolgen ervan en coördinatie wordt aangerekend aan de koper.

Bij ondertekenen van de offertes worden de keuzes als bindend en definitief beschouwd.

7 OPMERKINGEN

7.1 Zettingsbarsten

Krimp- of zettingsbarsten of haarscheuren veroorzaakt door temperatuurschommelingen of door zetting van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van het bouwteam. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de structuur van het gebouw en/of bouwproces. Eventuele schade aan schilder- en behangwerken door vroegtijdige uitvoering zijn ten laste van de koper. Dit kan ook geen reden zijn tot het uitstellen of weigeren van betaling en/of vrijgave van de borg.

7.2 Materialen/particuliere handelswaarden en merkaanduidingen

De aannemer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan deze die in het bestek voorkomen. In die mate dat deze wijzigingen gevraagd worden door de architect, de ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of in de mate dat deze wijzigingen nodig zijn omwille van de techniek der bouwkunst. Vervolgens ook in de mate dat de aannemer tijdens de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in kwaliteit, onverenigbare vertragingen in de leveringen en faling van de leveranciers of onderaannemers, enz.

In het lastenboek wordt een aantal malen de benaming “particuliere handelswaarden” gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, materiaal geleverd op de werf, BTW niet inbegrepen.

7.3 Plannen

De plannen van de wooneenheden welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis voor het opstellen van de koopovereenkomst, en werden opgemaakt door de architect. Maten op de plannen dienen aanzien te worden als “circa”-maten. De oppervlakte is vermeld in bruto m². Noodzakelijke aanpassingen omwille van stabiliteits- akoestische of andere technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.

Voor wat de afwerking en de inrichting (evenals los en vast meubilair) van de wooneenheden betreft, zijn de aanduidingen op de plannen als louter informatief te beschouwen. Alle simulatiefoto's en commerciële plannen zijn eveneens louter illustratief en niet bindend.

De beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de aanduidingen op de plannen. De afwerking en de inrichting (evenals los en vast meubilair), niet beschreven in de basisafwerking van de wooneenheden, zijn derhalve niet inbegrepen.

7.4 Wijzigingen algemeen

Bij de uitvoering van het ontwerp kan het nodig zijn dat er door de bouwheer, in overleg met de architect, aan deze beschrijving evenals aan de bijgevoegde plannen wijzigingen worden aangebracht die geen invloed hebben op het algemeen concept en mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en de wooneenheden. De eigenaars/kopers kunnen hiertegen geen bezwaren indienen, op voorwaarde dat de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

7.5 Wijzigingen door de kopers

De koper stelt de bouwheer/hoofdaannemer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de 14 kalenderdagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer inzake keuze van materialen, kleuren, enz.

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek (t.t.z. aan de afwerking van zijn wooneenheid), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer hierover zijn akkoord geeft en/of dat deze wijzigingen bekend gemaakt worden binnen de afgesproken termijn (zie artikel "Termijn voor het maken van de keuzes"). Voor werken die door de koper (na de voorlopige oplevering) worden uitgevoerd, zal hij 70 % van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal dan in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Eventuele wijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande kostprijs van deze wijzigingen. Deze kostprijs wordt bepaald door de bouwheer, en zal schriftelijk aan de koper worden meegedeeld.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat de woning gekocht werd met de afwerking, zoals in dit bestek beschreven, zonder verdere uitzonderingen, tenzij deze expliciet in dit bestek genoteerd werden en door de verkoper ondertekend.

De meer- en/of minwerken van de gevraagde wijzigingen zullen overgemaakt worden naar de koper. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd. De meerwerken kunnen tussentijds reeds gedeeltelijk gevorderd worden. De eindafrekening van meer- en/of minwerken gebeurt bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid.

In geval van meerwerken zal de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met 1 werkdag per schijf van 400€ aan meerwerken. In functie van de specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra verlengd worden. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes door de koper.

Bij ondertekening van de compromis, dient ifv de vordering der werken bepaald te worden, welke afwerkingen en/of uitrustingen nog door de klant gekozen kunnen worden. Bij ontstentenis hiervan dient voor elke zogenaamde afwijking t.o.v. de standaarduitvoering een akkoord bekomen te worden van de uitvoerende hoofdaannemer, zoals hierboven reeds aangegeven werd.

In de verkoopovereenkomst wordt de uiterste datum vermeld waartegen de keuzes gemaakt dienen te worden. De klant wordt gevraagd om in belang van alle betrokken partijen deze datum strikt na te leven. Bij overschrijding van deze datum, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden. Bovendien wordt de klant uitdrukkelijk gevraagd om de volgorde van keuzes te respecteren.

In deze situatie en voor zover de uitvoering niet in die mate gevorderd is, is het de koper echter wel toegestaan alle afwerkingsmaterialen en toestellen te kiezen in de aangeduide toonzalen, op voorwaarde dat deze keuzes verenigbaar zijn met de door de bouwheer voorziene afwerkingspecificaties en uitrustingen. De koper dient zich bij het maken van deze keuzes in de verschillende toonzalen hiervan te vergewissen.

De koper dient deze keuzes hetzij binnen de vooropgestelde planning klantenkeuzes, hetzij binnen de termijn vastgelegd in de overeenkomst, bekend te maken aan de bouwheer.

7.6 Werken uitgevoerd door derden lastens de koper of door de koper zelf

Indien de koper beslist zelf werkzaamheden te laten uitvoeren, of zelf uitvoert, kunnen deze slechts gerealiseerd worden na de voorlopige oplevering van de desbetreffende wooneenheid. Deze werken mogen in geen geval de vooruitgang van de totaliteit der werken hinderen.

Werken aan gasleidingen, centrale verwarming, ventilatie, sanitaire, elektrische installatie en riolering kunnen niet door derden of door de kopers uitgevoerd worden.

De koper dient rekening te houden dat hij geen fixaties in de vloer mag maken door de aanwezigheid van de vloerverwarming.

7.7 Sleutels

De sleutels van de wooneenheid en/of de toegangsdeuren van het gebouw worden overhandigd na afrekening van meer- en minwerken, vrijgave van de waarborg voor 50% na de voorlopige oplevering en na totale betaling van de wooneenheid.

7.8 Eerste opkuis

Het appartement wordt voor de voorlopige oplevering schoongemaakt, met verwijdering van al het puin- en bouwafval. De ramen krijgen eveneens een eerste schoonmaakbeurt.

7.9 Contactpersoon

De bouwheer duidt voor de klant een klantenbegeleider aan. Alle besprekingen betreffende wijzigingen, afrekeningen, uitvoeringsopdrachten gebeuren via de klantenbegeleider. Het is niet toegelaten dat de klant opdrachten geeft aan arbeiders/projectleiders en/of onderaannemers.

7.10 Verzekeringen en risico-overdracht

Tijdens de werken is er een ABR (Alle Bouwplaats Risico's) verzekering voorzien, alsook de nodige verzekeringspolissen tot dekking van risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag,... tenzij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds heeft plaatsgevonden. In dat geval worden de nodige polissen afgesloten door de syndicus namens de vereniging van mede-eigenaars.

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 desgevallend bij de voorlopige oplevering van verkochte privatieve elementen in het gebouw, indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden. Vanaf de voorlopige oplevering is de koper verantwoordelijk voor zijn eigen verzekeringspolissen.

7.11 Veiligheid en toegang tot de werf

Om veiligheidsredenen mag de koper of zijn vertegenwoordiger de werf enkel bezoeken indien hij vergezeld is van een vertegenwoordiger van de verkoper. De bezoeken gebeuren op eigen risico (noch lichamelijke, noch materiële schade kunnen ten laste gelegd worden). De klant is verplicht zich aan de veiligheidsvoorschriften van de hoofdaannemer te houden. Er wordt vriendelijk verzocht om veiligheidsredenen geen kinderen mee te brengen tijdens de werfbezoeken.

Enkele aandachtspunten bij werfbezoek:

- Helmdracht is verplicht (ter beschikking op werf)
- Stevige schoenen zijn verplicht
- Niet onder de last lopen

De alhier beschreven afwerking, heeft voorrang op alle aanduidingen op de plannen, welke slechts indicatief zijn.

8 TOONZALEN

Zie bijlage.

Dit document wordt in twee exemplaren opgemaakt, en ondertekend door de koper en de verkoper. Elke partij verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek vermeld is. Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

De koper en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze welke alhier vermeld werden.

DE KOPER

DE VERKOPER