

Zutendaal dorperveld



Centrumproject Zutendaal
Dorperveld – fase 3 – blok B
Lastenboek



I. Algemene bepalingen

1. Deze beschrijving is een benaderende omschrijving van de gemeenschappelijke en privatieve delen van het te bouwen centrumproject Dorperveld in Zutendaal. De gegevens hierna vermeld zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden. Alle meubilair en uitrusting vermeld op de bouw en verkoopplannen zijn enkel vermeld ten indicatieve en informatieve titel. Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken die de stevigheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen. Voor dit bouwproject is een maximaal E-peil 40 en S-peil 31 opgelegd. In het postinterventie dossier van de EPB studie wordt per appartement of woning het juiste berekende E-peil weergegeven.
2. De “Wet Breyne” is van toepassing voor dit project.
De woningbouwwet van 9 juli 1971 tot regeling van de bouw en de verkoop van te bouwen woningen of appartementen, beter bekend als de “Wet Breyne”, beschermt de kandidaat koper tegen de opname van onrechtmatige bedingen in de contracten en tegen het risico van insolventie van de medecontractant. Om deze bescherming te garanderen zijn de meeste bepalingen van de wet van dwingend recht, zodat er niet van kan worden afgeweken. De door de “Wet Breyne” geboden bescherming situeert zich voornamelijk op het vlak van de duidelijkheid en de volledigheid van het contract. Zij garandeert de toekomstige eigenaar ondermeer:
 - Een volledige en correcte informatieverschaffing.
 - Een verplichte zekerheidsstelling te verschaffen door de bouwprofessioneel.
 - Een vooraf vastgestelde totaalprijs evenals strikte betalingsmodaliteiten en beperking van de voorschotten.
 - Transparante uitvoeringstermijnen.
 - Verplichte dubbele oplevering.
 - Streng aansprakelijkheidsregels.
 - Een adequate sanctieregeling.
3. Toegang tot de werf – nazicht
De koper zal toegang hebben tot de bouwwerf mits voorafgaandelijk akkoord en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwpromotor-verkoper, slechts na afspraak, en dit voor uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwpromotor-verkoper of diens aangestelde. Dit vooral om redenen van veiligheid en in overeenstemming met de verzekeringsvoorwaarden.
4. Op aanvraag van de kopers kunnen bepaalde wijzigingen gebeuren zoals binnenindeling, plaats van de toestellen, draairichting van de deuren enz. Dit voor zover de gevraagde wijzigingen tijdig gebeuren, er geen afbraakwerken voor nodig zijn en het administratief en technisch mogelijk is. De eventuele wijzigingen mogen ook geen negatief gevolg hebben voor de andere mede-eigenaars. Alle mede-eigenaars kunnen tegen eventuele wijzigingen, op geen enkel gebied, bezwaar maken of enige vorm van schadeloosheid vragen.
5. Indien er tijdens de uitvoering van de werken zou blijken dat er in het belang van het complex of om esthetische of technische redenen maatafwijkingen nodig zijn, dan staat het de bouwpromotor vrij deze door te voeren, dit zonder dat de eventuele kopers hiervoor enige schadevergoeding kunnen vragen, van welke aard ook, of dat er van enige prijsherziening sprake kan zijn. Dit is ook van kracht voor eventuele maatafwijkingen met de werkelijk voorziene maten van het bouwperceel of het op te richten complex.
6. De bouwpromotor beslist en behoudt zich het recht voor de uitvoering van de werken toe te vertrouwen aan aannemers, zowel wat betreft de ruwbouw als de afwerking en dit voor de verschillende bouwdelen en bouwtechnieken. De bouwpromotor zal waken over een perfecte uitvoering van de werken door eventuele onderaannemers. De bouwpromotor verbindt zich ertoe het bovenvermelde complex te bouwen overeenkomstig bijgevoegde plannen door bouwpromotor-verkoper en koper getekend en aanvaard.
7. Indien de koper het door hem gekochte bouwdeel betreft zonder officiële toestemming, dan wordt er verondersteld dat er geen opmerkingen zijn of dat deze, indien ze er waren, verholpen zijn. Vanaf dit ogenblik aanvaardt de koper de oplevering en aanvaardt hij ook de overdracht van de risico's. Indien de koper op het ogenblik van de wettige of onwettige inbezitneming de prijs en het toebehorende van zijn ruimte nog niet volledig betaald zou hebben, zal de bouwpromotor-verkoper alle bewarende maatregelen mogen treffen.
8. De bouwpromotor-verkoper is niet gebonden het gekochte appartement, de gekochte bureelruimte, garage of berging af te leveren en de sleutel te overhandigen alvorens de koper de volledige prijs heeft betaald, inbegrepen eventuele meer of min werken. Elke schade, voortvloeiend uit niet-betaling, volgens overeenkomst door de koper, valt uitsluitend ten laste van de koper, dit voor gans het project.

8. Het overhandigen van de sleutels wordt beschouwd als voorlopige oplevering.
Bij de voorlopige oplevering wordt een onderhoudsboekje afgegeven. Het postinterventiedossier van de veiligheidscoördinator en het EPB dossier worden binnen de 6 maanden na de voorlopige oplevering afgeleverd. Dit dient door de klant worden bijgehouden in functie van eventuele verdere verkoop van het onroerend goed.
Op het ogenblik van de voorlopige oplevering worden de opmerkingen omtrent eventuele gebreken schriftelijk overhandigd door de koper aan de bouwpromotor-verkoper. Voor de uitvoering of verbetering van de gemelde gebreken wordt op dat ogenblik een schriftelijke overeenkomst gemaakt. De bouwpromotor-verkoper-aannemer verkrijgt vrije toegang mits twee werkdagen op voorhand de eigenaar in te lichten over de uit te voeren werken.
9. Indien de koper zou nalaten de opmerkingen in art.8 te overhandigen dan zal de bouwpromotor-verkoper dit beschouwen als geen opmerkingen.
10. De definitieve oplevering heeft plaats 12 maanden na de voorlopige oplevering of wat daar voor kan doorgaan. Vijftien (15) dagen na de vermelde periode zal de bouwpromotor-verkoper door toedoen van een aangetekend schrijven aan elke partij afzonderlijk, dewelke ook afzonderlijk optreden, datum en uur te kennen gegeven worden, dat er tot de definitieve oplevering zal overgegaan worden. Zo de koper-eigenaar aan de uitnodiging geen gevolg geeft, wordt er verondersteld dat het gekochte pand in goede staat verkeert.
11. De verkochte eigendommen moeten afgeleverd worden volgens de kwaliteit vastgelegd in de beschrijving van materialen en plannen, waarvan een exemplaar door beide partijen werd ondertekend.
12. Na de definitieve oplevering is de bouwpromotor-verkoper niet meer gebonden volgens art.1642 van het Burgerlijk Wetboek voor wat de zichtbare gebreken betreft. De bouwpromotor-verkoper blijft gebonden ten overstaan van de verborgen gebreken en dit volgens art.1643. Niettemin is deze waarborg beperkt tot deze die de bouwpromotor-verkoper zelf ontvangt van de onderaannemers-leveranciers en ieder andere betrokkene bij de verantwoordelijkheid betreffende de tienjarige aansprakelijkheid.
13. De vorderingen voor gebreken moeten ingediend worden voor het verstrijken van de hierboven vermelde vaste termijn, op gevaar van verval overeenkomstig art.1658 van het Burgerlijk Wetboek.
14. De werken zullen door de bouwpromotor uitgevoerd worden met materiaal vermeld in het lastenboek. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keus van de materialen voor esthetische, technische of commerciële redenen. Bovendien kunnen de veranderingen eveneens voortvloeien uit economische noodzakelijkheid (vb. afwezigheid materialen op de markt, minderwaarde van de voorhanden kwaliteit enz.). De nieuwe materialen mogen in geen geval van mindere kwaliteit zijn.
15. Het project in kwestie vormt gedeeltelijk een gemeenschappelijk werk en eigendom. Geen enkele wijziging wordt toegestaan wat betreft deze gemene delen.
16. De koper-eigenaar heeft het recht en de plicht de werken te volgen en zijn eventuele klachten onmiddellijk kenbaar te maken.
17. Tot aan de voorlopige oplevering of wat hiervoor kan doorgaan is de bouwpromotor-verkoper gebonden de bewarende maatregelen te treffen aangaande de bouwwerken en zijn materialen. Om de waarborg van het complex te vrijwaren zal de bouwpromotor-verkoper een brandverzekering afsluiten voor een termijn van 1 jaar, met beperkende waarde (zie polis).
18. Vanaf de inbezitneming of de voorlopige oplevering of wat hiervoor kan doorgaan zijn alle kosten ten laste van de koper eigenaar (vb. elektriciteit, water, onderhoud, enz.)
19. Binnen de vijftien (15) werkdagen na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, zal de verkoper-aannemer de mede-eigenaars bijeen roepen. Die mede-eigenaars benoemen hun bestuur, dat vanaf dat ogenblik fungeert en alle verplichtingen op zich neemt. De syndicus voor het eerste jaar wordt bepaald in de basisakte.
20. Taksen en rechten. De bouwaksen op het werk, de onkosten van zegels en notaris, inschrijvingen der documenten en de belastingen over de toegevoegde waarde op de volledige aannemingsom en eventuele meerkost registratiekosten als gevolg van herziening van grondprijs zijn ten laste van de koper.
21. De onderaannemers welke door en met de aannemer verbonden zijn worden door de eigenaar-koper niet erkend in deze hoedanigheid. De eigenaar-koper handelt alleen met de bouwpromotor-verkoper. De bouwpromotor-verkoper behoudt echter zijn rechten ten opzichte van de onderaannemers.
22. Voor de materialen aangegeven als referentie in de tekst van het huidige document of aangegeven op de plannen mogen gelijkwaardige producten worden gebruikt, voor zover hun waarde, kwaliteit en doelmatigheid tenminste gelijk is aan de voorgeschreven materialen. Indien er betwisting zou ontstaan omtrent de afwerking hebben de detailtekeningen voor uitvoering voorrang op de beschrijving en heeft de beschrijving voorrang op de algemene plannen.

23. Als de koper-eigenaar wijzigingen of min -of meerwerken vraagt, zal de bouwpromotor-verkoper hem een geschreven staat van de globale prijs laten geworden, voor deze min –of meerwerken met de nodige rechtvaardiging van de hoeveelheden en eenheidsprijzen. Deze werken en wijzigingen kunnen pas uitgevoerd worden na akkoord van de koper-eigenaar. De bijkomende werken kunnen de termijn voor de afwerking beïnvloeden.

24. Iedereen is verplicht voor de verhuis beroep te doen op een gespecialiseerde firma en gebruik te maken van een buitenlift.

25. Aansluitingkosten van de meters voor gas, riolering, water, telefoon, elektriciteit en kabel-tv vallen ten laste van de kopers.

II. Algemene beschrijving

A. Ruwbouw

1. Grondwerken

Alle grondwerken gaan tot op voldoende stabiele lagen voor het verwezenlijken van het complex. Bij de grondwerken zijn inbegrepen, het wegvoeren van de overtollige grond niet geschikt voor de aanvullingen en het aanvoeren van ontbrekende geschikte grond voor het verwezenlijken van de inplanting zoals aangegeven op de plannen. Ze worden uitgevoerd overeenkomstig de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur volgens de uitgevoerde grondsonderingen.

2. Funderingen en gewapend beton

De volledige betonstudie, met inbegrip der betonbepaling wordt door een stabiliteitsingenieur berekend en dit volgens de van kracht zijnde normen. Het gebouw is geplaatst op een systeem van funderingen dat de volledige stabiliteit en veiligheid verzekert. De uitvoering der gewapende betonwerken gebeurt onder controle van de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur. Het beton draagt het Benor keurmerk. De dimensies alsook de locaties van de balken en kolommen, weergegeven op de plannen zijn enkel ten titel van inlichting en kunnen wijzigen in functie van de eerder vermelde stabiliteitstudie.

3. Gevels

1. De gevels zijn opgebouwd uit een geheel van materialen volgens de aanduidingen op de bouwaanvraagplannen en/of de geveldetails. De aannemer zal een keuze maken tussen architectonisch beton, natuursteen of ceramische gevelplaten, gevelpleisterwerk in combinatie met gevelsteen metselwerk. Ramen en deuren (buitenschrijnwerk) in thermisch onderbroken aluminium. De beglazing is van het type dubbel isolerende beglazing met verhoogde K-waarde.
2. Binnenmuren en binnenkant der buitenmuren worden uitgevoerd in blokken van hoogwaardige kwaliteit gebakken klei, kalkzandsteen, silicaatsteen of gelijkaardig.
3. Kelderwanden zijn in beton of/en betonblokken of prefab panelen.
4. De dorpels onder alle raam- en deuropeningen worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of aluminium.

4. Vloerplaten

De vloer van de kelder is een ter plaatse gestorte betonplaat op volle grond. De draagstructuur van de vloer van het gelijkvloers, de verdiepingen en het dak zijn voorzien in een gewapende systeenvloer en dit volgens de stabiliteitsstudie. Indien constructief mogelijk worden er welfsels gebruikt.

5. Vlakke daken

De afhelling van de daken wordt gerealiseerd door een uitvulling bestaande uit een mengeling van een licht materiaal en cement of een gelijkwaardige uitvulling. Dakbedekking met thermische isolatie en voorzien van de nodige verluchtingen, volgens voorschriften van de fabrikant dakbedekkingen. De dakbedekking zal bestaan uit dichtingsbanen uit week PVC / EPDM of bitumineuze bedekking. Alle doorvoeren in lood, kunststof of pvc aangepast aan de dakbedekking.

6. Regenwaterafvoeren

De regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof, koper of zink Zn 0,8.

7. Toegankelijke private terrassen

Worden waterdicht gemaakt met dichtingsbanen uit week PVC / EPDM of bitumineuze bedekking. De terrasafwerking wordt uitgevoerd met betonnen tegels eerste keus, geplaatst met open voeg en op afstandhouders in beton en/of kunststof.

8. Terrasleuningen

De borstweringen aan de terrassen en de buitentrappen worden uitgevoerd in metaal (gemoffeld antraciet of gegalvaniseerd) volgens de plannen en ontwerp van de architect. De uitvoering is conform aan de leuningen in blok A en C van Dorperveld.

9. Isolatie

Vochtisolatie

Alle opgaande muren worden ter hoogte van de vloerplaat en ter hoogte van de grondkering, voorzien van een gewapende vochtfolie om opstijgend vocht te voorkomen. Tevens wordt deze folie voorzien boven alle raam- en deuropeningen en verder overal waar nodig om vochtindringing te vermijden.

Thermische isolatie

In alle buitengevelconstructies, dakconstructies en vloeren gelijkvloers van de appartementen zijn thermische isolatiematerialen voorzien. Ook ter voorkoming van alle mogelijke koudebruggen wordt een thermische isolatie geplaatst. De dikte en type van isolatie wordt bepaald aan de eigen van het EPB dossier.

Akoestische isolatie

De gemeenschappelijke muren tussen de appartementen onderling worden ontdubbeld en voorzien van een standaard akoestische isolatie.

B. Afwerking en uitrusting

1. Algemeen

De keuzes van de materialen van vloer- en wandbekleding, keuken, badkamer, enz. dienen te gebeuren in toonzalen, aangewezen door de promotor - aannemer waar steeds een ruime keuze voorhanden is. De koper ontvangt schriftelijk de uitnodiging om de keuzes te maken welke dienen te gebeuren binnen de 30 dagen na deze uitnodiging. Indien deze niet binnen de gestelde termijn gebeuren wordt de contractuele uitvoeringstermijn verlengd en kunnen extra kosten aangerekend worden.

2. Pleisterwerk

In één laag op alle muren en plafonds, gelegen binnen de gesloten woonruimte. Al de plafonneringwerken worden uitgevoerd volgens de algemeen geldende normen en volgens de regels van het vak. De muren en plafonds beneden peil 0 worden niet bepleisterd. De schuin liggende plafonds zullen bekleed worden met gipskartonplaten. De voegen en gaten zullen glad afgewerkt worden. Alle pleister- en gipsplaatwerken worden opgeleverd "klaar voor de schilder" maar niet schilderklar. Kleine herstellingen, het schuren en het plaatsen van een grondlaag dienen nog uitgevoerd te worden op initiatief van de klant. Barsten en of haarscheurtjes in het pleisterwerk zijn normale verschijnselen en zijn te wijten aan de zetting van het gebouw en of droging. De kwaliteit van het pleisterwerk beantwoordt aan de normen van het WTCB.

3. Vloerafwerking

De standaard isolatie tegen contactgeluid zal gerealiseerd worden door middel van een zwevende vloer, d.w.z. een dekvloer geïsoleerd van constructievloer en muren door een elastische laag. Deze zal bestaan uit een speciaal hiervoor ontwikkeld product dat wordt geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant. Voorziene vloeren met particuliere prijs (toonzaal) exclusief B.T.W.

3.1) Private delen:

- a) Kelders, berging, garages en lokalen voor gas-, water –en elektriciteitsmeter: polybeton of gepolierde chape.
- b) Handelsruimten: casco
- c) Appartementen / woningen

- living: tegelvloer (aankoopwaarde € 30.00/m² excl. BTW)
 - hall privé: tegelvloer (aankoopwaarde € 30.00/m² excl. BTW)
 - badkamer: tegelvloer (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
 - slaapkamer: (aankoopwaarde € 30,00/m² excl. BTW)
 - berging: tegelvloer (aankoopwaarde € 30/m² excl. BTW)
 - plinten aangepast aan de vloeren (aankoopwaarde € 8,00/lm)
- nota: waar de faiencetegels op de vloer beginnen zijn geen plinten voorzien.

De plaatsing van de harde bevoering is voorzien in traditionele tegelformaten (bv. 30x30cm t.e.m. 45X45cm), in vierkant geplaatst. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en of eventueel plaatsen van natuursteen leiden tot een wijziging van de plaatsingsprijs. In de basis is een grijze cementvoeg voorzien. De keuze van de tegels gebeurt door de koper, bij een handelaar die door de promotor - aannemer wordt aangeduid.

3.2) Gemeenschappelijke delen:

Hier wordt de keuze van vloertegels bepaald door de promotor - aannemer en zijn er geen wijzigingen mogelijk. Inkom buiten, sas, traphall en gangen worden uitgevoerd in natuursteen of gelijkwaardig product. Keldertrappen worden uitgevoerd in prefab betontrappen voorzien van antislipbeus.

4. Wandtegels:

Voorziene wandtegels met particuliere prijs (toonzaal) exclusief B.T.W

- Keuken: tussen hang –en onderkasten (aankoopwaarde € 25.00/m²)
- WC & badkamer/douche: (aankoopwaarde € 25.00/m²)

Er worden 20m² wandtegels voorzien per appartement of woning. Voor de uitvoering van de wandtegels dient in overleg met de betrokken project verantwoordelijke bepaald te worden welke wanden en tot welke hoogte u wenst te betegelen.

De plaatsing van de wandtegels is voorzien in traditionele tegelformaten (bv. 20x30cm of 20x20cm), in vierkant geplaatst. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven of fiesen, diagonaal plaatsen en of eventueel plaatsen van natuursteen leiden tot een wijziging van de plaatsingsprijs. In de basis is een grijze cementvoeg voorzien.

De definitieve keuze hiervan gebeurt door de koper, bij een handelaar die door de promotor wordt aangeduid.

5. Binnenschrijnwerk – binnendeuren

- a) De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, voorzien van standaard deurbeslag met een houten omlijsting. Er kunnen andere deuren of glazen deuren gekozen worden. De meerprijs hiervan wordt bevestigd na bezoek aan een door ons vastgelegde toonzaal.
- b) De toegangsdeuren tot de appartementen vanuit de gemeenschappelijke delen zijn brandwerend (Rf30) en zijn voorzien van een veiligheidsslot. Het geheel is geschilderd aan de binnenzijde 1 fixeerlaag en aan de zijde van de gemeenschappelijke delen 1 fixeerlaag en 2 eindlagen.
- c) Kelderdeuren: kelder deuren worden uitgevoerd in verfdeuren inclusief 1 schilderlaag.
- d) Brandwerende deuren: waar nodig uitvoering volgens de instructies en voorschriften van de brandweer.
- e) De deur tussen de gemeenschappelijke hal en de trappenhall wordt voorzien van elektromagnetisch slot in combinatie met videofoon.

6. Venstertabletten:

uitvoering in gepolijste natuursteen jura grau , geschikt voor tabletten, dikte 2 cm , afmeting 3 cm uitspringend op het pleisterwerk. Indien de koper opteert voor een ander soort materiaal dan zal hierover een verrekeningsvoorstel ter goedkeuring worden voorgelegd door de promotor - aannemer aan de koper.

7. Buitenschrijnwerk:

Alle buitenramen en buitendeuren worden uitgevoerd in aluminium profielen met thermische onderbreking. Afwerking gemoffeld of geanodiseerd (keuze van de bouwpromotor). Type ramen en deuren zoals vermeld op de plannen. Buitendeuren voor de woningen zijn voorzien van 3-puntssluiting.

Alle ramen worden voorzien van isolerende beglazing met een maximale k-waarde van 1.0 en verhoogde akoestische waarde. Rol-luiken zijn niet voorzien in de constructie en er is ook geen voorziening voor inbouwrolluiken mogelijk.

8. Kokers, verluchtingen, afvoerleidingen:

De schachten zijn voldoende ruim bemeten, zodat de diverse leidingen ordelijk worden opgesteld. Alle schachten voldoen aan de geldende brandweervoorschriften. De rookgassen van de aparte gaswandketels worden individueel afgevoerd.

9. Verwarmingsinstallatie:

Individuele verwarmingsinstallatie op gas :

- a. Gaswandketel met warmwaterproductie,

De appartementen worden individueel verwarmd d.m.v. een gaswandketel met gesloten systeem op aardgas, van voldoende vermogen, geplaatst in de berging. Deze ketel wordt gestuurd door een kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de woonkamer.

- b. Vloerverwarming:

De verwarming van het appartement wordt integraal voorzien door middel van vloerverwarming . Het aantal circuits en de hoeveelheid buislengte in de vloeren wordt bepaald volgens de vooraf uitgevoerde verwarmingsstudie waarbij volgende gewaarborgde temperaturen worden gehandhaafd: (bij continue buitentemperatuur van –8°C) Living 22°C, Slaapkamers 20°C, Keuken 22°C, Badkamer 24°C. Er wordt geen vloerverwarming voorzien in de wc, berging en garage

10. Ventilatie:

De ventilatie wordt voorzien volgens systeem D (mechanische invoer en mechanische afvoer met warmtewisselaar).

Bij dit systeem plaatsen wij een ventilatie-unit in de berging waarop kanalen aangesloten worden die de ventilator verbind met de zogenaamde “natte” ruimten zoals de keuken, berging, toilet en de badkamer en zorgen voor extractie. Impulsie gebeurt via ingewerkte leidingen in de slaapkamers en de living. Het geheel zal voldoet aan de voorschriften uit de EPB-studie.

11. Elektriciteit

Algemeen: de elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende Belgische normen en voorschriften van de elektriciteitsmaatschappij en het A.R.E.I..

De voedingskabel van het net tot de teller en de aansluitkosten worden voorzien en betaald door de bouwpromotor-verkoper aan Infrac en nadien doorgefactureerd aan de koper. De installatie wordt uitgevoerd in thermoplastische buizen en/of kabels ingewerkt in muren en of vloeren (uitgezonderd deze in kelder welke in opbouw geplaatst worden. De schakelaars en stopcontacten zijn van het standaardtype in witte uitvoering. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars is aanwezig in elk appartement. De volledige installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen in de privatieve delen, uitgezonderd de LEDstrip-verlichting van de terrassen aan de straatzijde. Deze worden verrekend i.f.v. de geplaatste lengte (breedte schuifdeur).

In bijlage van dit verkoopslastenboek wordt voor ieder appartement specifiek een lijst met alle elektrische voorzieningen en de aantallen voorzien.

Per appartement is er een volledige videfoon installatie voorzien.

Gemeenschappelijke electriciteit :

Op kelderniveau zijn de nodige lichtpunten voorzien van lichtarmaturen volgens de keuze van de promotor-aannemer met de nodige drukknoppen en instelbare automaat. De gemeenschappelijke hoofdingang en traphuizen zijn voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting.

12. Keukeninstallatie en keukentoeestellen

Alle basisaansluitingen voor water en electriciteit zijn voorzien. Per appartement is een keukenplan voorzien met bijhorend budget. Dit plan maakt integraal deel uit van het verkoopbundel en dient als basis bij het opstellen van eventuele verrekeningen. De koper is vrij een andere keuken te kiezen bij de door de bouwpromotor-verkoper aangeduide keukenleverancier. De keuze van de koper zal alvorens de bestelling van de keuken, bevestigd worden door de koper aan de hand van een gedetailleerd verrekeningsvoorstel. De intekening van de keukens op de architectuur- en verkoopplannetjes zijn louter indicatief. De tekening en opstelling van de keukenleverancier zijn bepalend.

13. Sanitaire installatie

Afvoerleidingen

Alle afvoerbuizen zijn BENOR-gekeurd. De secties worden bepaald door de installateur.

Toevoerleidingen

Er is een toevoer van koud en warm water voorzien voor elk toestel. Uitgezonderd voor gaswandketel, wasmachine, toiletten en handwasbakje (wc) is enkel koud water voorzien. De aanvoerleidingen zijn voorzien in Niron PPR of gelijkwaardig. Elk appartement heeft zijn afzonderlijke aansluiting op de hoofdleiding met een persoonlijke meter.

De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel.

Per appartement is een sanitairplan opgesteld dat de basisvoorzieningen weergeeft.

Bij uitvoering zullen de gevraagde wijzigingen t.o.v. dit plan verrekend worden. Dit plan maakt integraal deel uit van het verkoopbundel.

De waarde van deze toestellen met aanhorigheden, vertegenwoordigd de som van 3.250,00 € excl. BTW voor de appartementen. De plaatsing is inbegrepen in dit bedrag.

14. Liftinstallatie

De lift wordt uitgevoerd volgens de laatste wettelijke voorschriften en Europese normen. Keuze en uitvoering van lift zal bepaald worden door bouwpromotor-verkoper.

15. Brandbeveiliging

De nodige brandhaspels, brandblussers en noodverlichtingen zullen conform het advies van de stedelijke brandweer worden voorzien.

In elk appartement wordt in de hal een rookmelder geïnstaleerd.

16. Brievenbussen

De brievenbussen worden geplaatst volgens de normen en eisen van de gemeente/stad en de Post. Ze worden in de voorinkom opgesteld volgens de instructies en het ontwerp van de architect.

17. Nutsvoorzieningen

De meters worden geplaatst in het technisch lokaal zoals voorzien op het plan. Aansluitkosten, abonnementkosten en verbruik ten laste van kopers.

a. Elektriciteit + TV: individuele aansluiting voor electriciteit en TV

b. Telefoon: er wordt per appartement 1 voorziening voor telefoonaansluiting geplaatst. Aansluitingskosten dienen door kopers te worden betaald.

c. Water: individuele meters.

d. Gas: individuelemeter.

18. Schilderwerken

Algemeen: de schilderwerken van de private delen zijn niet inbegrepen en deze delen zullen ongeschilderd worden opgeleverd. De gemeenschappelijke delen zullen worden geschilderd volgende de keuze van bouwheer-verkoper:

- liftdeuren en deurzijde aan traphal + kelderdeuren in grondverf + 1 laklaag. Kelderdeuren in 1 schilderlaag.
- muren traphal en inkomhall: plafonds in latex, muren in meerkleurige verf of glasvezelbehang.
- muren en plafonds van de kelder blijven onbeschilderd

19. Private tuinen:

Bij de private tuinen aan de achterzijde van de woningen voorziet de bouwpromotor het volgende:

- B03 en B04 : aanleg fundering in gebroken mengpuin met afdeklaag van dolomiet
- B05 en B06 : aanleg van een terras van 4m x 3m in betonklinkers carreau antraciet 20/20/6, draadafsluiting hoogte 1,80 m tussen beide terrassen. Rondom de terrassen spreiding van de teelaarde.

20. Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet in de aankoopprijs begrepen. De koper kan zijn eigendom naar keuze afwerken binnen de voorschriften van de basisakte.

Met privatieve decoratiewerken wordt o.a. bedoeld het schilderklaar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, verlichtingsarmaturen, enz.

Voor afgifte van algemeen bestek

Voor ontvangst van algemeen bestek

De verkoper

De kopers,