Residentie "De tuin van EMILE"

Emile Verhaerenstraat – 2890 Puurs-Sint-Amands

Verkoopslastenboek

4 december 2025



Substantia

Introductie

Proficiat!

U overweegt een appartement aan te kopen in project “De tuin van Emile” of heeft dit inmiddels gedaan.

De aankoop van een nieuw appartement is een belangrijke gebeurtenis. Een spannend avontuur dat leuk moet zijn. De start van een volgende nieuwe fase in iemands’ leven. Wij willen deze start zo vlot mogelijk laten verlopen en zullen dan ook alles binnen onze mogelijkheden doen om een mooi, kwalitatief appartement binnen de afgesproken timing af te leveren.

Project “De tuin van Emile” is een realisatie van een professioneel team dat werd samengesteld door Substantia NV.

Een open communicatie vinden wij heel belangrijk. Wij trachten daarom in dit lastenboek de zaken zo veel als mogelijk bij naam te noemen. Indien er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan zijn wij steeds beschikbaar.

Wij wensen u alvast een leuk en zorgeloos bouwavontuur toe!

Groeten,

Tom.
Substantia NV



* Verwijzing naar Emile Verhaeren

1. ALGEMEEN

1.1 LIGGING

Het project is gelegen in de Emile Verhaerenstraat – Jan Van Droogenbroeckstraat te Puurs-Sint-Amands.

Het centrum van het pittoreske Sint-Amands ligt op wandelafstand. Je hebt er alles binnen handbereik. Bakkers, beenhouwers, supermarkten. Ontspannen kan je langs de oevers van de Schelde of in één van de vele lokale sportclubs.
Met enkele leuke restaurants in de buurt, kan je ook de inwendige mens makkelijk verwennen.
Je hebt er bovendien een bushalte die verplaatsingen onder meer naar Puurs Station zeer eenvoudig maken. Puurs Station is ook trouwens per fiets makkelijk bereikbaar.

Met een kinderdagverblijf en verschillende scholen op wandelafstand, is er ook aan de allerkleinsten gedacht.

Ook met de auto kan je makkelijk weg in alle richtingen. “De tuin van Emile” ligt op een paar km van de N16 (verbinding Sint-Niklaas – Mechelen) en van de Provinciale weg (verbinding Dendermonde-Mechelen).

Masterplan Scheldekaaien – nog aangenamer vertoeven!

Puurs-Sint-Amands heeft een nieuw masterplan voor de Scheldekaaien en omgeving uitgewerkt waardoor het er nog aangenamer vertoeven wordt.



Meer info kan u vinden op de website van de gemeente Puurs-Sint-Amands zelf: https://www.puurs-sint-amands.be/echosvandeschelde

Project

De tuin van Emile wordt ontsloten via de gemeentelijke parkings in de Jan Van Droogenbroeckstraat. Deze parkings zullen door Substantia worden heraangelegd in samenspraak met de gemeente.

Op de site zullen vier gebouwen worden ingepland. Deze gebouwen zijn fysiek volledig gescheiden van elkaar, maar vormen wel één geheel.

Gebouw A bevindt zich aan de Emile Verhaerenstraat. Dit gebouw telt 8 appartementen verspreid over drie bovengrondse bouwlagen. Parkeren gebeurt bovengronds op de site.

Gebouwen B en C bevinden zich in het binnengebied. Ieder gebouw telt 17 appartementen verspreid over de drie bovengrondse bouwlagen. Ondergronds zijn er parkings en kelderbergingen voorzien.

Een vierde gebouw D met 5 appartementen bevindt zich eveneens in de Emile Verhaerenstraat en bestaat uit drie bouwlagen. Parkeren gebeurt er bovengronds.

De brandweerweg op de grens met het achterliggend schooltje, is bezwaard met een recht van doorgang naar het achterliggende gebied, eigendom van derden.



1.2 INLEIDING

Er wordt de Koper een volledig afgewerkt appartement aangeboden, inclusief keukenmeubilair en -toestellen, sanitaire toestellen, betegeling en vloerbekledingen (met uitzondering van schilderwerken, los meubilair en ingemaakte kasten, zie beschrijving hierna).
Deze afwerkingsmaterialen zijn door de koper vrij te kiezen – mits een eventuele min- of meerprijs afhankelijk van de keuze - bij de firma's die met grote zorg door de Bouwheer, bijgestaan door zijn Architect, werden geselecteerd.
Deze afwerking wordt uitgevoerd door de eigen aannemers van de Verkoper.

1.3 BEN - Bijna Energie Neutraal!

Al onze appartementen voldoen aan de voorwaarden van de Bijna Energie Neutrale woningen.
Het nagestreefde E-peil is 20.

Hier zijn tal van voordelen aan verbonden voor u als koper.
Door de extra investeringen in energiebesparende maatregelen die wij maken in combinatie met de groene energie, geniet u niet enkel van een lagere energiefactuur, maar u beperkt tegelijk ook uw ecologische voetafdruk. Bovendien profiteert u van een tijdelijke verlaagde onroerende voorheffing.

1.4 NATUUR en WATER

Door een strategische inplanting van de gebouwen hebben we gestreefd naar een maximaal behoud van de waardevolle bomen van de site, die tegelijk het groene karakter ervan bepalen.

Bovendien zorgen wij dat de bomen die verwijderd werden op de site meer dan gecompenseerd worden. Zo hebben wij op een nieuwe locatie maar liefst 4.868 m² aan nieuw bos aangeplant met inheemse bomen. Dat is een equivalent van bijna onze volledige site!



Regenwater wordt herbruikt voor de toiletten van de gelijkvloerse appartementen en de gemeenschappelijke delen. Het overtollige regenwater wordt zo veel als mogelijk natuurlijk geïnfiltreerd in de bodem door middel van wadi's en grachten.

1.5 OMVANG EN OPVATTING VAN HET PROJECT

Het project omvat de realisatie van vier appartementsgebouwen, A, B, C en D, bestaande uit ieder drie bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdieping en een tweede verdieping). Er is een mix voorzien van een-, twee- en drieslaapkamerappartementen. In totaal zullen er 47 appartementen deel uimaken van de tuin van Emile.

De gelijkvloerse appartementen hebben een tuintje of een ruim terras. De appartementen op de verdiepingen hebben allemaal een ruim balkon.
Bezoekers en bewoners van gebouw A en D parkeren bovengronds vlakbij deze gebouwen. Gebouw B en C hebben elk een ondergrondse parking waar parkeergelegenheid en individuele kelderbergingen zijn voorzien.
Alle appartementen hebben een rechtstreekse toegang via lift en trapkern tot deze ondergrondse parkeergarage en individuele bergingen.
Iedere appartement beschikt over zijn eigen technische installatie, dewelke in het appartement zelf is ondergebracht.

1.6 VOORBEREIDENDE WERKEN

De architectuuropdracht van het project wordt uitgevoerd door Raven Architectuur, Dulftstraat 35 te 2880 Bornem.

De studies van de stabiliteit wordt uitgevoerd door studiebureau Nico Terrijn, de studie van de technische installaties, de energieprestaties (EPB) en de ventilatieverslaggeving gebeuren door studiebureau Schoonackers.

Als akoestisch ingenieur werd het bureau Daidalos-Peutz aangesteld.

De veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering (VC) gebeuren door Ivo Van Hoye bvba.

De Verkoper kan deze ontwerpers steeds vervangen door ontwerpers met gelijkwaardige kwalificaties.

1.7 VERKOOPPLANNEN: MEETSYSTEEM

De plannen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem (NBN B 06-002 (1983)).
De appartementen worden opgemeten volgens artikel C.2.4.2 ‘Gebruiksoppervlakte van een woning’ van bovenvermelde norm; namelijk vanaf de buitenkant van de buitenmuur tot aan de as van de scheimuur tussen twee appartementen of grenzend aan de gemeenschappelijke centrale kern.
Raamnissen kleiner dan 0,5 m^2 worden hierbij niet in mindering gebracht.
Technische kokers gelegen binnen de omtrek van het appartement zijn gerekend in de oppervlakte van het betreffende appartement; technische kokers gelegen tussen twee verschillende appartementen worden voor 50% bij elk appartement gerekend.
De terrassen worden opgemeten van de buitenkant van de buitenmuur tot aan de buitenkant van de scheidingswand met het appartement.

Op de verkoopplannen zijn de afmetingen, maten en oppervlaktes slechts bij benadering aangegeven zodat afwijkingen in de uitvoering steeds mogelijk zijn. De Koper dient dan ook rekening te houden met afwijkingen in de gebeurlijk op de plannen vermelde afmetingen maten en oppervlakten ten opzichte van de uitvoering ervan.

1.8 ONDERHOUD VAN DE GEKOCHTE GOEDEREN

Teneinde te verzekeren dat de Kopers de door hen aangekochte kavels als een "goede huisvader" onderhouden, overhandigt de Verkoper, op het moment van de oplevering, de "Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen" aan de Koper. De Koper dient zich bij het onderhouden van zijn aangekochte Kavel aan de voorgeschreven onderhoudsmethoden te houden. Deze Gids maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

2. CONSTRUCTIE

2.1 AFBRAAKWERKEN en OPKUIS TERREIN

Alle bestaande constructies en verhardingen op de site worden afgebroken en verwijderd.

2.2 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES

2.2.1 Grondwerken en grondwaterverlaging

Om de grondwerken te kunnen uitvoeren dient eerst het niveau van het grondwater te worden verlaagd. Hiertoe worden de nodige pompen geinstalleerd.

De grondwerken omvatten de graafwerken noodzakelijk om de gebouwen en verhardingen te realiseren. De overbodige hoeveelheid grond wordt afgevoerd van de site. Waar nodig wordt er een grondkering geinstalleerd.
Om de funderingen en liftput te kunnen bouwen, worden indien nodig de ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van de vroegere bebouwing verwijderd.

2.2.2 Funderingen

De fundering van gebouwen B en C bestaat uit een algemene funderingsplaat in beton en dit volgens de uitvoeringsplannen opgemaakt door de Stabiliteitsingenieur. Voor gebouwen A en D worden er diepfunderingen voorzien.

De liftput wordt uitgevoerd in wanden gevormd met ter plaatse gestort gewapend beton. Deze liftput vormt een waterdicht geheel.

2.2.3 Kelder

De buitenwanden van de kelder worden uitgevoerd in betonnen wanden (overeenkomstig de plannen van de Stabiliteitsingenieur) die samen met de betonnen kelderplaat een waterdichte kuip vormen.
De binnenwanden worden uitgevoerd in gemetste betonblokken die nadien worden opgevoegd. Deze betonblokken, net als de betonnen buitenwanden blijven zichtbaar en worden niet geschilderd.

2.3 BOVENBOUW

2.3.1 Draagstructuur

De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de gevelmuren, enkele binnenwanden en de appartementscheidende wanden. Deze wanden zijn aangeduid op de plannen van de stabiliteits-ingenieur.

De draagstructuur wordt voor zover als mogelijk in metselwerk uitgevoerd, bestaande uit kalkzandsteen, betonblokken of geperforeerde bakstenen. Waar nodig voor de stabiliteitsingenieur, worden er betonnen wanden, betonnen kolommen of draagbalken voorzien.

2.3.2 Vloerplaten

De betonnen vloerplaten worden meestal uitgevoerd met geprefabriceerde breedplaten als verloren bekisting gebruikt, waarop ter plaatse beton wordt gestort; De aannemer kan deze als variante ook volledig in ter plaatste gestort beton uitvoeren.
De totale dikte van de betonplaten is verschillend, afhankelijk van de overspanningen.

2.3.3 Draagstructuur dak

Het dak is van het type plat dak voor gebouwen B en C. Voor gebouwen A en D is dit een hellend dak. De draagstructuur bestaat uit houten balken die afsteunen op de dragende muren van het onderliggende verdiep. Waar nodig volgens de stabiliteitsingenieur worden er metalen of betonnen balken voorzien die op hun beurt de houten draagstructuur ondersteunen.
Bovenop de houten draagbalken wordt er een houten belatting geplaatst die de dakdichting zal ondersteunen.
Tussen de houten balken zal er isolatie worden aangebracht conform de richtlijnen om te voldoen aan de EPB eisen.
De dakopstanden worden uitgevoerd in metselwerk bestaande uit cellenbetonblokken.

2.3.4 Binnenmuren in appartementen

Deze wanden zijn niet dragend. Ze worden uitgevoerd in gipsblokken en/of volgens het principe van holle scheidingswanden.
In geval van gipsblokken worden deze nadien afgefilmd of afgewerkt met een dunpleister zodat deze wanden behangklaar klaar zijn.
In het geval van de holle wanden worden deze gevormd door een metalen skelet hetwelke langs beide zijden wordt voorzien van een dubbele gipskartonplaat van ieder 12.5mm dikte. De metalen structuur wordt volledig opgevuld met isolatieplaten van 5 cm dikte. De totale dikte van deze holle scheidingswanden is 10 cm. In de vochtige ruimten (zoals badkamer bijvoorbeeld) worden er voor de buitenste platen waterbestendige platen van 12.5 mm dikte gebruikt. De voegen tussen de buitenste platen onderling worden dichtgesmeerd zodat deze behangklaar zijn.
Daar waar nodig voor de brandveiligheid van het gebouw, worden de gewone gipskartonplaten vervangen door gipskartonplaten met aangepaste brandeisen (bvb ter hoogte van technische schachten).

De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd als een akoestische scheidingswand. Ze zijn opgebouwd uit twee van elkaar gescheiden wanden in metselwerk bestaand uit geperforeerde baksteen, kalkzandsteen of betonblokken in combinatie met een wand in gipsblokken. Tussen deze twee wanden wordt een isolatieplaat met een dikte van 4 cm geplaatst die zowel de nodige thermische als akoestische eigenschappen bezit.

De indeling van de appartementen ligt vast. De positie van binnenmuren en binnenwanden kan niet worden gewijzigd door de Koper.

2.3.5 Plafonds

Standaard worden er plafonds voorzien met een vrije hoogte van ca. 2,50 m.
In sommige zones zoals de badkamer, inkomhal, keuken… kan er, al dan niet lokaal, een verlaagd plafond of omkasting worden gerealiseerd met gipskartonplaten of in MDF, voor de inbouw van onder meer de verluchtingskanalen of technieken in het algemeen. De vrije hoogte is in dat geval dus lokaal lager. Een verlaagd plafond zal enkel en alleen worden uitgevoerd indien er kanalen of leidingen niet kunnen ingewerkt worden in de wanden of vloerplaten.
In de bergingen in de appartementen worden er sowieso geen verlaagde plafonds, pleisterwerk of omkastingen voorzien en blijven alle leidingen en kanalen in het zicht.

2.3.6 Gevels

De gevel bestaat uit gevelmetselwerk dat nadien wordt opgevoegd.
Het gevelmetselwerk zelf is opgebouwd volgens het principe van een geventileerde en geïsoleerde spouwmuur. Het parament bestaat uit een gemetselde gevelsteen volgens keuze van de Architect. Achter de gevelsteen bevindt er zich de geventileerde luchtspouw. Vervolgens wordt de isolatie geplaatst die in overeenstemming met de EPB verslaggever werd bepaald. Deze isolatie wordt geplaatst tegen het binnenspouwblad in geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, snelbouwsteen of beton.

Alle raam- en deurdorpels worden in aluminium, architectonisch beton of natuursteen uitgevoerd.

In de gevel zijn er eveneens horizontaal doorlopende sierlijsten aangebracht in architectonisch beton of natuursteen.

2.3.7 Trappenhuizen

De gemeenschappelijke trappen worden uitgevoerd in glad bekist beton die tevens de afwerking van de rappen vormt. In iedere trede is een antislipneus ingewerkt. De onderkant van de trappen blijft in zichtbaar blijvend beton.
De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

2.3.8 Thermische isolatie gevel

De energetische prestaties van de gevel voldoen aan de huidige EPB vereisten.

2.3.9 Dakbedekking

De dakbedekking bestaat uit een afdichting in bitumen of gelijkwaardig bij de platte daken en deze bestaat uit dakpannen bij de hellende daken.

2.3.10 Buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn draai, draai/kip, vaste ramen in PVC voorzien van een winddichte profilering en aangepast beslag.

Vanuit de woonkamer naar het terras wordt een opengaand raam voorzien. In de appartementen van gebouw A en D is dit met een of twee opstapjes van +- 18 cm. Per vertrek is er minimum één opengaand raam voorzien. De Verkoper behoudt zich het recht voor de indeling van de ramen aan te passen in functie van de Architectuur.
De kleur van de ramen langs de binnenzijde is wit. De kleur langs de buitenzijde wordt gekozen door de Architect.

De ondergrondse parking wordt afgesloten met een geautomatiseerde sektionaalpoort of rolpoort waarvan iedere koper een zender ontvangt.

2.3.11 Vensterdorpels

De vensterdorpels langs de buitenzijde zijn vervaardigd uit aluminium, natuursteen of architectonisch beton. Langs de binnenzijde loopt de bevloering waar dat mogelijk is door tot tegen de ramen. Waar dat niet mogelijk is zal er een raamtablet uit waterbestendig MDF worden voorzien.

2.3.12 Glaswerken

Het klaar glas is van het type dubbele beglazing en heeft een U_g van maximum 1.1 W/m²K. Waar nodig volgens de norm STS38.08.57 is er veiligheidsbeglazing voorzien tegen doorvallen.

2.3.13 Riolering en aflopen

De riolering en aflopen worden uitgevoerd in PEHD, PP of PVC buizen.
Om onderhoud mogelijk te maken worden er op een aantal strategische posities toegangsputten voorzien.
De regenwaterafvoerpijpen die in het zicht blijven worden in zink uitgevoerd.

2.3.14 Balustraden

De borstweringen worden voorzien in staal of aluminium, geplaatst op de opstanden van de terrassen. Alle borstweringen worden gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen, op datum van de bouwaanvraag.

2.3.15 Terrassen

Op het gelijkvloers worden de terrassen uitgevoerd met betonnen klinkers, dewelke op een onderfundering in gestabiliseerd zand worden geplaatst en met wit zand opgevoegd.
De terrassen op de eerste verdiepingen worden uitgevoerd in architectonisch beton. Dit architectonisch beton is tevens de vloerafwerking van de terrassen. Er wordt geen afzonderlijke waterdichting, noch vloerafwerking aangebracht.

2.3.16 Oppervlakte-afwerkingen appartementen

De plafonds worden bepleisterd met een dunpleister indien er een betonnen structuur is. Op de houten draagstructuur van gebouwen A en D wordt er een gipskartonplafond geplaatst.
De binnenmuren worden afgewerkt met een pleisterlaag in het geval van beton of betonsteenmetselwerk. In geval van silicaatsteen is dat door middel van een dunpleister en in geval van gipsblokken worden deze afgefilmd. In het geval van de gipskartonwanden wordt er geen afwerkingslaag voorzien. Enkel worden de voegen van de gipskartonwanden geplamuurd en worden de vijsgaten opgestopt. Ter plaatse van bewegingsvoegen in eenzelfde vlak (bv. tussen twee verschillende materialen) dient de schilder van de Koper een zichtbare voeg of een wapeningsnet op de bepleistering aan te brengen. De voeg kan door de schilder met een elastische en overschilderbare voegspecie opgevuld worden.
De 'buitenhoeken' van de muren worden in alle gevallen versterkt met een gegalvaniseerd metalen hoekprofiel.
Door het "leven" van een nieuw opgericht gebouw kunnen er in de wanden en de bepleistering scheuren ontstaan die onvermijdelijk zijn. Bijgevolg wordt het aangeraden de schilderwerken ten vroegste twee jaar na de oplevering te laten uitvoeren, op een ogenblik dat het gebouw zich "gezet" heeft en meestal minder nieuwe scheuren te verwachten zijn. De Koper wordt aangeraden om de voegen tussen het plafond en de muren van een profiel te voorzien omwille van de mogelijke scheurvorming. De aangekochte kavel wordt niet geschilderd opgeleverd. De Koper wordt erop gewezen dat de plafonds, muren en wanden normaal geplamuurd of bepleisterd worden opgeleverd, echter niet behandeld om direct te kunnen schilderen en/of behangen zonder voorbehandeling (bijvoorbeeld: kleine herstellingen aan pleisterwerk en binnenschrijnwerk, oneffenheden ter hoogte van achteraf toegemaakte sleuven, schuren, plamuren ...). Eventuele schilder- en/of behangwerken dienen na oplevering in opdracht en voor rekening van de Koper zelf uitgevoerd te worden.

2.3.17 Ondervloeren (chape)

De vloeropbouw van de privé-vertrekken zijn voorzien van een akoestische isolatielaag tegen contactgeluiden, waarop een "zwevende" uitvullingslaag wordt aangebracht. Hierop wordt de uiteindelijke vloerbekleding geplaatst. Deze uitvullingslaag wordt gewapend om scheurvorming te beperken.

2.4. AKOESTISCHE CONCEPTIE

De akoestiek in het gebouw, meer bepaald de luchtgeluidsisolatie tussen ruimten, de contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidisolatie van de gevel en het geluid van technische installaties, is conform de Belgische Norm NBN S01-400-1:2022 'Akoestische criteria voor woongebouwen', voor klasse C

Om deze comforteisen te realiseren, is een veelheid van maatregelen ingezet:

- De scheidingswanden tussen appartementen bestaan uit een dubbele wandconstructie met tussenvoeging van 4cm geluidsabsorberende minerale wol;
- de scheidingswanden met de centrale circulatiekernen zijn zware betonwanden, die de akoestische eisen overtreffen;
- de isolatie van loopgeluiden wordt bekomen door een zwevende gewapende chape, aangebracht op een doorlopende laag contactgeluidisolatie, die eveneens tegen alle wanden omhoog geplooid wordt;
- liftgeluiden zijn geïsoleerd door de zware kern, de centrale inplanting, en door trillingsdempende maatregelen aan de liftgeleiding en het motorgedeelte;
- sanitaire toestellen zoals bad en douche zijn geplaatst op de zwevende chape;
- wanden van technische schachten zijn uitgevoerd om geluiden in de schacht te isoleren en om de geluidsisolatie tussen appartementen onderling intact te houden;
- de ramen, de beglazing en de diverse aansluitingen in de gevel zijn ontworpen conform de geluidsisolatie vereist door de norm;

De geplaatste deuren zijn geen geluidsisolerende deuren. De inkomdeur is wel een brandwerende en veiligheidsdeur zodat de geluidsisolatie hierdoor wordt verbeterd.
De geluidisolatie tussen de gemeenschappelijke circulatie en de private ruimten in het appartement, alsook de geluidisolatie binnen het appartement zelf, voldoet hierdoor strikt genomen niet aan de Belgische Norm NBN S01-400-1:2022, maar geeft in de praktijk wel een toereikend akoestisch comfort.

De conceptie van het gebouw is aangepast aan de akoestische richtlijnen van het studiebureel. De Koper, evenals zijn rechtsopvolgers ten algemene en ten bijzondere titel, zijn ertoe verplicht, zowel ten opzichte van de Verkoper, als ten opzichte van de overige eigenaars van het gebouw, en dit zowel voor als na de voorlopige oplevering, de akoestische conceptie en richtlijnen strikt te respecteren bij de uitvoering van werken van welke aard ook, teneinde de akoestische kwaliteit te respecteren. De Koper dient deze akoestische richtlijnen op eigen initiatief aan te vragen bij de Verkoper. De Koper zal aansprakelijk zijn voor alle gevolgen die voortvloeien uit het niet respecteren van deze akoestische richtlijnen. De Verkoper raadt de Koper aan bij alle werken een architect en/of een studiebureel gespecialiseerd in akoestiek te raadplegen, vermits de gevolgen bij een foutieve ingreep zeer ernstig zijn, in het bijzonder betreffende de implicaties voor de buren.

3. AFWERKING GEMENE DELEN

3.1 **INKOMDEUREN**

De beglaasde inkomdeur in de inkomhal op het gelijkvloers van ieder gebouw wordt geopend via de videofooninstallatie.

3.2 **INKOMHAL**

De inkomhal wordt met zorg ontworpen door de architect en zullen worden afgewerkt met duurzame, onderhoudsvriendelijke materialen. De wanden en plafonds worden bepleisterd en vervolgens geschilderd. De vloer bestaat uit een kwalitatieve tijdloze, keramische tegel gekozen door de Architect en de Verkoper.

3.3 **TRAPZALEN**

De wanden worden bepleisterd en worden vervolgens volledig geschilderd. De trappen zelf worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen en voorzien van een antislipneus. De onderkant van de trapsleden en de plafonds worden niet gepleisterd, noch geschilderd. Zij blijven in onbehandeld beton.
De traphallen voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid, en worden voorzien van de nodige evacuatiepictogrammen.
De nodige trapleuningen worden voorzien in aluminium of staal en dit in overeenstemming met het ontwerp van de Architect en de geldende brandvoorschriften.

3.4 **LIFTHALLEN OP DE BOVENVERDIEPINGEN**

De lifthallen op de verdiepingen zijn volledig afgewerkt. De vloer bestaat uit een kwalitatieve tijdloze, keramische tegel gekozen door de Architect en de Verkoper.
De wanden en plafonds worden volledig bepleisterd en nadien geschilderd.
De lifthallen zijn voorzien van evacuatiepictogrammen en de nodige blusapparaten.
De brandsirene en brandmelders worden geplaatst zoals opgelegd door de brandweer.

3.5 **ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN**

De gemene delen worden voorzien van lichtarmaturen. De verlichting wordt geschakeld aan de hand van trappenhuisautomaten en bewegingsdetectoren. Teneinde het onderhoud van de gemene delen te vergemakkelijken, wordt er een stopcontact voorzien telkens op de eerste verdieping.

3.6 **REGENWATERRECUPERATIE**

In de gemeenschappelijke delen (buitengevel of andere) is er een dienstkraan voorzien die gevoed wordt met regenwater.

3.7 **LIFT**

Er wordt per gebouw één elektromechanische liftinstallatie voorzien, beantwoordend aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften. Deze liften staan ingetekend op de plannen van de Architect. De liftkooi is telkens geschikt voor acht personen en wordt voorzien van vloer-, plafond- en wandbekleding, verlichting, spiegel en veiligheidssysteem. De bordesdeuren worden geschilderd.

4. TECHNISCHE UITRUSTING VAN DE APPARTEMENTEN

ALGEMEEN

De collectoren van de verwarming, warm en koud water, worden niet omkast, evenals de elektrische borden en de andere technische installaties. De technische installatie wordt zo veel als mogelijk in de berging opgesteld.

4.1 CENTRALE VERWARMING

De centrale verwarming bestaat uit een water-water warmtepomp per appartement (geothermie met collectieve collector). Dit type verwarmingsinstallatie is zeer energiezuinig en milieuvriendelijk. Er zal geen gasaansluiting aanwezig zijn.
De warmtepomp wordt in de berging in het appartement geplaatst.
Mogelijks is een extra boiler nodig indien men opteert voor een bad. Het warm- en koudwatercircuit kan per ruimte afgesloten worden dankzij afsluitkranen aan de verschillende collectoren.

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming wordt in alle ruimtes van het appartement geplaatst met uitzondering van de berging en het toilet.
De vloerverwarming kan apart geregeld worden in de leefruimte en de slaapkamers door middel van een kamerthermostaat.
Een elektrische handdoekdroger wordt in de badkamer geplaatst.

In de zomer kan deze installatie gebruikt worden als passieve koelinstallatie waardoor de temperatuur in het appartement zelf met een enkele graden kan verlaagd worden.

De warmteverliezen worden berekend voor een buitentemperatuur van -8°C en met als lokaaltemperaturen: living en keuken 22°C; slaapkamers 20°C; badkamers 24°C;

4.2 SANITAIRE WARMWATERBEREIDING

De warmwaterbereiding gebeurt via een doorstroomboiler die mee in de warmtepomp is geïntegreerd.

4.3 DRINKWATERVOORZIENING

De appartementen zijn aangesloten op de drinkwaterleiding van de gemeente Puurs-Sint-Amands. Elk appartement beschikt over een individuele waterteller opgesteld in één van de watertellerlokalen.

4.4 REGENWATERRECUPERATIE

In de appartementen op het gelijkvloers wordt het toilet en een dienstkraan op het terras gevoed met regenwater. Indien het regenwater opgebruikt is, dan wordt er overgeschakeld op stadswater via een gemeenschappelijke waterteller.
Het totale verbruik wordt gemeten per appartement via tussenmeters. De kosten gekoppeld aan dit verbruik worden nadien verrekend door de syndicus aan de eigenaars van ieder gelijkvloers appartement.

4.5 SANITAIRE INSTALLATIE

De installatie zal voldoen aan de woonbehoeften en aan de van toepassing zijnde normen en voorschriften. De basistoestellen zijn voorzien van kraanwerk. De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in polyethyleen en worden aangesloten op de afvoerkolommen in de verticale schachten.

Aansluitingen voor vaatwasmachine en wasmachine zijn standaard voorzien in elk appartement. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast; eventuele droogkasten moeten dus zelf condenserend zijn.
De installatie van afvalvergruizers of dergelijke, waarbij vermalen huishoudelijk afval in de afvoerleidingen terecht komt zijn strikt verboden.

4.6 VENTILATIE

De ventilatie wordt gewaarborgd door een mechanisch ventilatiesysteem van het type D. Deze voldoet aan het ventilatiedecreet en de EPB regelgeving.
Afvoer gebeurt in alle lokalen waar er vocht- en/of geurproduktie is (o.m. keuken, badkamer, WC). Toevoer gebeurt via de slaapkamers en living. Enige uitzondering hierop zijn enkel lokalen waar er op aanwijzen van de ingenieur akoestiek gekozen is om toe-en afvoer in hetzelfde lokaal te voorzien.
De kanalen worden mee ingestort in de betonnen vloerplaten waardoor de positie van de roosters niet kan gewijzigd worden.

4.7 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Elk appartement heeft een eigen elektriciteitsteller van de nutsmaatschappij. De tellers worden centraal opgesteld in een tellerlokaal in de kelder van het gebouw. Een teller van 230 Volt, min. 32 Ampère is standaard voorzien. De aansluitingskosten zijn ten laste van de Koper (Verhoogd met 15% voor cöordinatie). De voedingskabels tussen de tellers en de verdeelborden in de appartementen zijn standaard voorzien. De verdeelborden in de appartementen worden opgesteld in de berging indien mogelijk en zijn uitgerust met de nodige beveiligingsautomaten en differentieelschakelaars in overeenstemming met de van toepassing zijnde normen en voorschriften. Elk appartement is voorzien van een aarding conform de reglementeringen ter zake. Voor de gemeenschappelijke delen is een aparte teller voorzien per gebouw.
De installatie bevat geen lichtarmaturen of lampen in privatieve delen, noch in de kelderbergingen. De lichtarmaturen voor de terrassen, en de plaatsen waar deze lichtarmaturen worden voorzien, worden door de architect van het project bepaald teneinde eenvormigheid te vrijwaren en zijn begrepen in de prijs van het appartement.
De elektrische bekabelingen ter hoogte van de voeding en bediening van de plafondverlichtingspunten worden geplaatst onder de cementdekvloer van de bovenliggende appartementen.

4.8 VIDEOFOON EN TOEGANGSCONTROLE

Elk appartement is uitgerust met een videofoon waarmee het slot van de buitendeur van het gebouw op het gelijkvloers kunnen worden bediend. Aan de toegangsdeuren van de appartementen is een aparte beldrukknop voorzien.

4.9 TELEFOONVERDELING

Elk appartement is voorzien van een telefooncontactdoos in de leefruimte en in de slaapkamer, verbonden met een centraal verdeelpunt in de berging van het appartement. De appartementen zijn verbonden met de centrale verdelers, opgesteld in de kelder. De Koper zal zelf instaan voor het aanvragen van de benodigde aansluitingen en alle hiermee verbonden kosten.

4.10 TV-DISTRIBUTIE

Elk appartement is voorzien van een aantal TV-contactdozen overeenkomstig de voorschriften van de distributiemaatschappij. De contactdozen zijn verbonden met een centraal aansluitpunt in de berging van het appartement. De aansluiting op het TV-distributienet is ten laste van de Koper.

4.11 VERLICHTING EN STROOMVOORZIENING IN DE APPARTEMENTEN

Het elektriciteitsplan van de appartementen wordt opgemaakt conform de onderstaande tabel.
Alle stopcontacten en schakelaars zijn van het inbouwtype. De witte afdekplaatjes zijn van het merk NIKO of gelijkwaardig. De lichtpunten zijn voorzien op 230 V zonder verlichtingstoestellen.

De appartementen zijn standaard uitgerust als volgt:

	Gebouw A en D			Gebouw B en C		
	1 slaapkamer-appartement	2 slaapkamer-appartement	3 slaapkamer-appartement	1 slaapkamer-appartement	2 slaapkamer-appartement	3 slaapkamer-appartement
Living						
dubbele stopcontacten	2	2	2	2	2	2
enkele stopcontacten	4	4	4	4	4	4
datapunt	2	2	2	2	2	2
coax	1	1	1	1	1	1
ichtpunt	2	2	2	2	2	2
enkele schakelaars	2	2	2	2	2	2
videofoon	1	1	1	1	1	1
thermostaat	1	1	1	1	1	1
Keuken						
dubbele stopcontacten	2	2	2	2	2	2
enkele stopcontacten (toestellen)	4	4	4	4	4	4
enkele stopcontact (onderhoud)	1	1	1	1	1	1
lichtpunten	2	2	2	2	2	2
enkele schakelaars	2	2	2	2	2	2
fornuis	1	1	1	1	1	1
Slaapkamer 1						
dubbel stopcontact	1	1	1	1	1	1
enkele stopcontacten	3	3	3	3	3	3
datapunt	1	1	1	1	1	1
coax	1	1	1	1	1	1
1ichtpunt	1	1	1	1	1	1
bedieningen	3	3	3	3	3	3
bedieningen						
Badkamer						
dubbel stopcontact	1	1	1	1	1	1
enkel stopcontact	1	1	1	1	1	1
lichtpunten	2	2	2	2	2	2
dubbelpolige bedieningen	2	2	2	2	2	2
WC						
lichtpunt	1	1	1	1	1	1
enkele schakelaar	1	1	1	1	1	1
inkomhal/ gang						
stopcontact	1	1	1	1	1	1
lichtpunt	1	1	1	1	1	1
wisselschakelaars	2	2	2	2	2	2
Slaapkamer 2						
enkele stopcontacten		3	3		3	3
dubbel stopcontacten		1	1		1	1
lichtpunt		1	1		1	1
wisselschakelaars		2	2		2	2
Slaapkamer 3						
enkele stopcontacten			3			3
dubbel stopcontacten			1			1
lichtpunt			1			1
wisselschakelaars			2			2
Berging						
dubbele stopcontacten	2	2	2	2	2	2
CV	1	1	1	1	1	1
ventilatie	1	1	1	1	1	1
wasmachine	1	1	1	1	1	1
droogkast	1	1	1	1	1	1
lichtpunt	1	1	1	1	1	1
enkele schakelaar	1	1	1	1	1	1
Terras						
lichtpunt/ armatuur	1	1	1	1	1	1
stopcontact	1	1	1	1	1	1
1 dubbelpolig schakelaar met lamp	1	1	1	1	1	1
Kelderberging						
lichtpunt				1	1	1
enkele schakelaar				1	1	1

Laadpalen voor elektrische wagens mogen binnen het gebouw niet geplaatst worden.

5. BASISAFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

5.1 **INLEIDING**

De detaillering voor de uitvoering van de werken wordt integraal door de architect van de Verkoper bepaald.

5.2 **AFWERKINGEN**

5.2.1 Inkomdeur

De RF waarde van de deur is minimum 30'.
De deur wordt voorzien van een europrofiel veiligheidscilinder, een veiligheidsrosas, een deurkruk aan de binnenzijde en een deurknop aan de buitenzijde. Het deurbeslag is voorzien in inox. Noch de inkomdeur, noch het beslag kunnen worden gewijzigd om een uniform uitzicht te behouden in de gemeenschappelijke delen.
Het deurblad heeft meerdere sluitpunten.
Het kassement wordt uitgevoerd in waterbestendige multiplex of een gelijkwaardig materiaal.
Het deurkader en deurblad wordt aan de zijde van de gemeenschappelijke delen volledig geschilderd.

5.2.2 Keukens

De levering en plaatsing van de keuken, keukentoestellen en alle toebehoren:
De standaard technische voorzieningen zijn inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.

- Elektrische voorzieningen: zie punt 4.11
- Afvoerleidingen: Een afvoer voor spoelbak met geïntegreerde afvoer voor vaatwasser. Een centrale toevoer voor spoelbak en vaatwasser.
- De corpussen en kastdeuren worden uitgevoerd in melamine. Het werkblad bestaat uit laminaat en heeft een dikte van 38 mm.
- De kastdeuren worden bediend met een trekker.
- Iedere keuken is standaard voorzien van volgende toestellen:
    - een vitro keramische kookplaat met knopbediening,
    - een conventionele oven,
    - een koelkast,
    - een recirculatiedampkap,
    - een vaatwasmachine,
    - een spoelbak met een ééngreepsmengkraan.

De handelswaarde per keuken bedraagt:
Voor de 1 slaapkamer appartementen: 7.000 € (excl. BTW)
Voor de 2 slaapkamer appartementen: 8.000 € (excl. BTW)
Voor de 3 slaapkamer appartementen: 9.000 € (excl. BTW)

5.2.3 Sanitair

De levering en plaatsing van de sanitaire toestellen en alle toebehoren:

° Type 1 , 2 en 3 slaapkamer appartementen
Wc, handwasbakje, inloopdouche, enkel lavabomeubel en kraanwerk

De standaard technische voorzieningen zijn inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement.
De sanitaire toestellen worden gekozen in een toonzaal opgelegd door de bouwheer.

Inbouwkraanwerk is niet toegelaten. Douchetubs dienen steeds geprefabriceerd te zijn in de fabriek. (Italiaanse douches zijn niet toegelaten)

Specificaties:
De handelswaarde voor alle sanitaire toestellen per appartement zoals hierboven beschreven bedraagt:

Type 1 en 2 – slaapkamer(s) : 3.000 € (excl. BTW)
Type 3 - slaapkamers: 3.750 € (excl. BTW)

5.2.4 Vloerbekleding en plinten

Wij voorzien in de volledige woning een volkeramische geglazuurde en gerectificeerde tegel in het formaat 60x60 cm met een handelswaarde van 30 €/m² (excl. BTW en plaatsing) met een bijhorende plint met een handelswaarde van 10 €/lm. (excl. BTW en plaatsing) . De tegels worden recht op recht geplaatst met een cementgrijze voeg. Overgangsprofielen worden uitgevoerd met een alu-profiel en uitzettingsvoegen elastisch opgekit.
Grotere of kleinere tegels dan hierboven aangegeven of andere legpatronen kunnen leiden tot een hogere plaatsingskost.

De plinten zijn voorzien op alle muren behalve waar er wandtegels voorzien zijn en achter de keukenkasten.
Italiaanse douche (met doorlopende tegels op de vloer) zijn niet toegelaten.

5.2.5 Wandbetegeling

De wanden zijn afgewerkt conform artikel 2.3.16.
De wanden in de natte zones van de badkamer (douche en/of badwanden) zijn tot plafondhoogte bekleed met een geglazuurde wandtegel (25x40 tot 25x50). De handelswaarde bedraagt 30 €/m² (excl. BTW en plaatsing).
De tegels worden recht op recht geplaatst en standaard wit of grijs ingevoegd met op de hoeken een wit of grijs PVC profiel.
Grotere of kleinere tegels dan hierboven aangegeven of andere legpatronen kunnen leiden tot een hogere plaatsingskost. Indien er een ander formaat van douchetub wordt gekozen of indien de de douchetub van plaats wordt veranderd, dan kan dit aanleiding geven tot een meerprijs op vlak van de hoeveelheid te plaatsen wandtegels.

5.2.6 Binnendeuren

De deurbladen met holle kern hebben een standaardhoogte van 211.5 cm, breedte afhankelijk van de locatie en de functie. Ze zijn van het type schilderdeur. Onderaan de deuren is er waar nodig een spleet voorzien onder de deur ten behoeve van de goeie werking van de ventilatie van het appartement.
Waar nodig voor de brandweer, worden zij uitgevoerd in een brandwerende versie.
Het deurbeslag is voorzien in aluminium.
De kassementen zijn vervaardigd uit MDF of watervaste multiplex.
De handelswaarde per binnendeur bedraagt 315,00 € (excl. BTW).

6. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

art. 1
Het is de Koper van een appartement of een parking ten strengste verboden om voor de Voorlopige Oplevering der werken van zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Verkoper, andere aannemers of leveranciers op de werf te brengen en aldaar werken te laten uitvoeren. Het niet naleven van de bepalingen van dit artikel ontslaat de Verkoper van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de Koper voor wat betreft de in opdracht van de Verkoper uitgevoerde werken.

art. 2
De basisakte, de verkoopsakte, het verkoopscompromis, onderhavig lastenboek, de plannen en de Praktische Gids voor het Onderhoud van Gebouwen vullen elkaar aan. Indien zich tegenstrijdigheden of onduidelijkheden tussen de verschillende documenten voordoen, dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet uitdrukkelijk opgesomd of beschreven worden in de voorgaande beschrijving zijn niet in de verkoopprijs begrepen. Evenzeer is het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet in de verkoopprijs begrepen.

art. 3
Indien door de Koper, met voorafgaande schriftelijke instemming van de Verkoper, voor bepaalde leveringen of uitvoeringen beroep zou worden gedaan op andere dan door de Verkoper aangestelde aannemers en leveranciers, dan moeten de goederen, de materialen en het materieel die deze aannemers of leveranciers nodig zouden hebben, door deze zelf tot in de aangekochte kavel worden gebracht, zonder enige tussenkomst van de Verkoper, zijn aannemers of leveranciers, en zonder verplichting om eventuele ter plaatse opgestelde heftoestellen ter beschikking te stellen.
De Koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zijn hoofdelijk aansprakelijk ten opzichte van de Verkoper, de individuele eigenaars of de gemeenschap der eigenaars van het gebouw voor alle schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst . De Koper en de door hem aangestelde aannemers of leveranciers zullen de Verkoper tevens volledig vrijwaren voor elke mogelijke vordering door derden voor vergoeding van hinder en schade aan kavels en uitgevoerde werken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houdt met hun tussenkomst.
De Verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken die de Koper zelf laat uitvoeren of voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of van een gedeelte van uitgevoerde leveringen of werken.
De aanvang der werken door een aannemer die door de Koper werd aangeduid, houdt de goedkeuring door de Koper in van de toestand waarin het appartement, de handelsruimte of de parking zich bevindt en sluit elke mogelijke latere betwisting uit.
Eventuele opmerkingen van een door de Koper aangestelde aannemer moeten, op straffe van verval, door de Koper voorafgaandelijk aan het uitvoeren van enig werk door deze aannemer, per aangetekend schrijven aan de Verkoper bekend worden gemaakt. Elke aannemer die door de Koper wordt aangeduid, dient geregistreerd en afdoende verzekerd te zijn en dit te blijven gedurende de uitvoering van de werken.

art. 4
Indien de Koper beslist een bepaalde afwerking zelf uit te voeren, staat hij eveneens in voor de uitvoering van de voorbereidende werken (bijvoorbeeld: bij het plaatsen van tegels moet de wand met een voorstrijklaag worden behandeld, het plaatsen van soepele voegen, het plaatsen van afsluitprofielen, ...). Deze afwerking kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van zijn appartement.
De Koper krijgt desgevallend 60% van het voorziene afwerkingsbudget voor de bepaalde afwerking die hij zelf wil uitvoeren, terug ter beschikking. De Verkoper heeft het recht om in deze gevallen ook bijkomende kosten aan te rekenen indien er prestaties moeten gebeuren op vlak van coördinatie van deze afwerkingen.

art.5
Indien de door de Koper gekozen afwerking voor een bepaalde afwerking lager uitvalt dan het opgegeven budget voor die specifieke afwerking, dan resulteert dit niet in een minprijs. Dit budget kan ook niet voor andere afwerkingen worden gebruikt. Eventuele wijzigingen aan binnenmuren worden niet verrekend tenzij er meerhoeveelheden zijn.

art. 6
Het is de Koper verboden rechtstreeks contact op te nemen met de aannemers of leveranciers van de Verkoper en aanduidingen of wijzigingen aan hen mede te delen. Alle informatie dient aan de Verkoper te worden meegedeeld. Deze zal het nodige doen om de informatie te verspreiden onder de uitvoerders. Bij gebreke hieraan zal enkel de Koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.
art. 7
Alle kosten en erelonen voor bijstand of advisering van de Koper door een architect, ingenieur, expert, advocaat of dergelijke, zijn ten laste van de Koper. In geen geval zal enige uitspraak of handeling van een hierboven aangeduide persoon de Verkoper binden. Tevens zijn alle kosten en praktische gevolgen van expertises, testen, ... onafhankelijk van hun resultaat ten laste van de Koper. In geen geval zal enige uitspraak of daad van een hierboven aangeduide persoon of de resultaten van mogelijke testen bindend zijn ten aanzien van de Verkoper zonder diens uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord.
art. 8
De Koper erkent en aanvaardt dat de Verkoper de voorgestelde leveranciers steeds vrij mag vervangen door andere (gelijkwaardige) leveranciers.
art. 9
De Koper erkent en aanvaardt dat de Verkoper de voorgestelde merken en types van materialen steeds vrij mag vervangen door andere gelijkwaardige merken en types.
art. 10
De Koper wordt erop gewezen dat hij bij werken in eigen beheer, het algemeen concept van het gebouw op het gebied van akoestiek, branddichting, stabiliteit, ... niet mag wijzigen en de voorschriften van de architect en de studieburelen van de Verkoper te allen tijde moet respecteren. De Verkoper raadt de Koper aan bij alle werken steeds een architect en een studiebureel te consulteren.
art. 11
Na de Voorlopige Oplevering dient de Koper de Verkoper, zijn afgevaardigden, aannemers… steeds toegang te verschaffen tot zijn Kavel om nog eventuele werken, controles of aanverwanten uit te voeren tijdens de normale werkuren en dit binnen een redelijke termijn nadat deze toegang gevraagd werd door de Verkoper of Aannemers. De uitvoering van de werken na de opmerkingen bij de Voorlopige Oplevering is niet tijdsgebonden: de Verkoper heeft het recht deze werken samen met de andere kavels uit te voeren. De aannemer mag, na toestemming van de Verkoper, voor het uitvoeren van zijn restwerkzaamheden zelf een afspraak met de Koper maken.
art. 12
Vanaf het ogenblik dat de Koper zijn kavel ter beschikking krijgt van de Verkoper, is de Koper hiervoor integraal verantwoordelijk, ook ten opzichte van derden, en dient hij zijn kavel als een goed huisvader te beheren. De Verkoper zal te allen tijde ervoor zorgen dat de Koper zijn kavel kan bereiken. Indien er nog werken worden uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen en in de naburige kavels, zal de Koper de hiermee gepaard gaande hinder moeten aanvaarden. De Koper kan hiervoor geen mingenot of schadeloosstelling vragen voor zijn kavel. De Koper zal zich tevens aan het werfreglement moeten houden.
art. 13
Het appartement wordt borstelschoon en behangklaar afgeleverd tenzij anders en schriftelijk overeengekomen. Behang- en/of schilderwerk in de appartementen is door de Koper te voorzien na Voorlopige Oplevering.
art. 14
De Kopers mogen de werf niet betreden zonder voorafgaandelijk akkoord van de Bouwheer. De Koper is zelf als enige verantwoordelijk voor alle directe en indirecte (lichamelijke) schade die zich kan voordoen bij het betreden van de werf.
art. 15
Alle appartementen worden gelijktijdig of aansluitend afgewerkt.
De Koper wordt erop gewezen dat indien hij een appartement koopt nadat de constructiewerken gestart zijn, het mogelijk is dat er al bepaalde materialen besteld of in productie zijn, of dat er al werken uitgevoerd zijn die de keuzemogelijkheden van de Koper beperken en soms wijzigingen onmogelijk maken. Doordat de werken in uitvoering zijn, is het mogelijk dat de beslissingstermijnen voor het vastleggen van bepaalde afwerkingen zeer kort zijn.

art. 16
De koper wordt persoonlijk gecontacteerd door de klantenbegeleider(s) met het oog op het maken van de keuzes op vlak van de verschillende afwerkingen en technieken. De verschillende keuzemogelijkheden en de bijhorende deadlines worden overlopen. De verschillende zichtbare afwerkingen, zoals sanitaire toestellen, keuken, tegels, … kunnen gekozen worden in de toonzalen van de verschillende afwerkingsbedrijven waarmee samengewerkt wordt.
Voor de technieken (verwarming en elektriciteit) wordt er een basisplan overhandigd aan de Koper. De Koper kan daarop zijn wijzigingen aanduiden. Wijziging van de locatie van elektriciteitspunten of verwarmingselementen, eens uitgevoerd, kunnen niet meer gewijzigd worden.
Iedere wijziging dient schriftelijk en voor de opgegeven deadline, aan de Klantenbegeleider te worden overgemaakt. Indien dit niet tijdig gebeurt voor één of meerdere afwerkingen, dan zal het appartement voor wat deze afwerking(en) betreft, afgewerkt worden conform het verkooplastenboek, en met kleur of materiaalkeuze bepaald door de klantenbegeleiding. Er zal op een moment een bezoekdag op de werf voorzien worden waarbij de koper de mogelijkheid krijgt zijn appartement te bezoeken. Er kunnen dan opmerkingen worden bezorgd aan de klantenbegeleider. Voor het einde van de ruwbouwwerken kan de werf geenszins worden bezocht dit omwille van veiligheidsredenen.
Per appartement zijn er vijf uren klantenbegeleiding door onze klantenbegeleider voorzien. Indien de Koper meer uren klantenbegeleiding nodig heeft of wenst, dan kan dit aan 80 euro/uur.
Specifieke wijzigingen maken steeds deel uit van een afzonderlijke bijkomende overeenkomst/verrekeningsvoorstel en kan aanleiding geven tot een termijnsverlenging.
De klantenbegeleider is geen interieurarchitect. De klantenbegeleider verzamelt en coördineert de keuzes van de Koper.
art 17.
Bergingen op de ondergrondse niveaus of tuinbergingen zijn onverwarmde, vochtige ruimtes die niet geschikt zijn voor stockage van vochtgevoelige artikelen (elektro, papier, kledij, …)
art 18.
In geval van een dispuut zijn enkel de rechtbanken van Antwerpen bevoegd. (Nederlands)

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER: CONTACTGEGEVENS:
Emiel Development BV
Plantinkaai 1 bus 105
B – 2000 Antwerpen
contact@substantia.be

Disclaimer: Dit lastenboek werd met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Teksten en alle verdere informatie schetsen een zo accuraat mogelijk beeld omtrent het project “de tuin van Emile” op het moment van publicatie, maar kunnen mogelijk afwijken van de definitieve realisatie. NV Substantia, BV Subland, BV Emiel Development en aanverwante partijen kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.