

**PROJECT MAARTEN**  
Verkooplastenboek  
Gebouwen M1-M2-M3 “Jules”  
Gebouwen W1-W2 “Alfred”  
Appartementen



een ontwikkeling van  
**Ciril nv**

# Inhoudsopgave

|                                                                                    |           |                                                                     |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Algemeen .....</b>                                                           | <b>3</b>  | 4.2. Het afsluiten van de bouwplaats .....                          | 14        |
| 1.1. Het team .....                                                                | 3         | 4.3. Afbraakwerken .....                                            | 14        |
| 1.2. Ligging .....                                                                 | 4         | 4.4. Grondwerken .....                                              | 14        |
| 1.3. Beschrijving .....                                                            | 4         | 4.5. Funderingen, ondergrondse constructies en kelders .....        | 14        |
| 1.4. Indeling .....                                                                | 4         | 4.6. Dragende structurelementen .....                               | 14        |
| <b>2. Afwerking en technische uitrusting van de privatieve delen .....</b>         | <b>6</b>  | 4.7. Vochtisolatie .....                                            | 14        |
| 2.1. Keuken .....                                                                  | 6         | 4.8. Rioleringen .....                                              | 14        |
| 2.2. Sanitair .....                                                                | 6         | 4.9. Metselwerk .....                                               | 15        |
| 2.3. Vloer- en muurbekleding .....                                                 | 6         | 4.10. Gevelafwerking .....                                          | 15        |
| 2.4. Binnenschrijnwerk .....                                                       | 7         | 4.11. Buitenschrijnwerk .....                                       | 15        |
| 2.5. Pleisterwerken .....                                                          | 8         | 4.12. Dakbedekking .....                                            | 15        |
| 2.6. Verlaagde plafonds .....                                                      | 8         | 4.13. Regenwaterafvoeren .....                                      | 15        |
| 2.7. Decoratiewerken .....                                                         | 8         | 4.14. Technische schachten .....                                    | 15        |
| 2.8. Elektrische installatie .....                                                 | 8         | 4.15. Terrassen .....                                               | 16        |
| 2.9. Videofooninstallatie .....                                                    | 10        | 4.16. Thermische isolatie .....                                     | 16        |
| 2.10. Teledistributie en telefoon .....                                            | 10        | 4.17. Akoestische isolatie .....                                    | 16        |
| 2.11. Zonnepanelen .....                                                           | 10        | 4.18. Omgevingsaanleg .....                                         | 16        |
| 2.12. Centrale Verwarming en warmwaterproductie .....                              | 10        | <b>5. Algemene voorwaarden .....</b>                                | <b>17</b> |
| 2.13. Ventilatie .....                                                             | 10        | 5.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen ..... | 17        |
| 2.14. Ondergrondse autostaanplaatsen .....                                         | 10        | 5.2. Toegang tot de werf .....                                      | 17        |
| 2.15. Individuele bergingen .....                                                  | 11        | 5.3. Verzekering & risico, overdracht .....                         | 17        |
| 2.16. Privé-tuinen .....                                                           | 11        | 5.4. Tienjarige aansprakelijkheid .....                             | 18        |
| <b>3. Afwerking en technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen .....</b> | <b>12</b> | 5.5. Eerste opkuis .....                                            | 18        |
| 3.1. Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal .....                               | 12        | 5.6. Opleveringen - uitvoeringstermijnen .....                      | 18        |
| 3.2. Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen .....                        | 12        | 5.7. Plannen .....                                                  | 18        |
| 3.3. Fietsenstallingen .....                                                       | 12        | 5.8. Erelonen van de ontwerper en studiebureaus .....               | 19        |
| 3.4. Binnenschrijnwerk .....                                                       | 12        | 5.9. Zettingen .....                                                | 19        |
| 3.5. Liften .....                                                                  | 12        | 5.10. Commerciële beelden, 3D-renderingen .....                     | 19        |
| 3.6. Brandveiligheid .....                                                         | 12        | 5.11. Nutsvoorzieningen .....                                       | 19        |
| 3.7. Elektrische installatie .....                                                 | 13        | 5.12. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs .....                 | 19        |
| 3.8. Sanitaire uitrusting .....                                                    | 13        | <b>6. Klantenbegeleiding – Customer Experience .....</b>            | <b>21</b> |
| <b>4. Algemene beschrijving van de werken .</b>                                    | <b>14</b> | 6.1. De taken van de Koper en de Customer Officer .....             | 21        |
| 4.1. Algemeen .....                                                                | 14        | 6.2. Welke wijzigingen zijn mogelijk? .....                         | 22        |
|                                                                                    |           | 6.3. Aanpassingen door de Koper i.f.v. de bouwfase .....            | 23        |
|                                                                                    |           | 6.4. Procedure en documentenflow .....                              | 23        |
|                                                                                    |           | 6.5. Voorlopige oplevering .....                                    | 23        |

# 1. Algemeen

## 1.1. Het team

|                                    |                                                                                    |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>PROJECTONTWIKKELAAR</u>         | <b><u>Ciril nv</u></b><br>Herkenrodesingel 4B<br>3500 Hasselt                      |
| <u>VERKOPER</u>                    | <b><u>Vure nv (onderdeel van Ciril)</u></b><br>Herkenrodesingel 4B<br>3500 Hasselt |
| <u>ARCHITECT</u>                   | <b><u>POLO Architects</u></b><br>Tavernierkaai 2<br>2000 Antwerpen                 |
| <u>STABILITEIT</u>                 | <b><u>MACOBO - STABO</u></b><br>Industrieweg 45<br>3980 Tessenderloo               |
| <u>TECHNIEKEN (algemene delen)</u> | <b><u>Endero nv</u></b><br>Oostereindestraat 31<br>3560 Lummen                     |
| <u>AKOESTIEK</u>                   | <b><u>D2S international</u></b><br>Jules Vandenbemptlaan 71<br>3001 Leuven         |
| <u>EPB-VERSLAGGEVING</u>           | <b><u>Vigor engineering</u></b><br>Van Halmaelelei 55<br>2930 Brasschaat           |
| <u>VEILIGHEIDSCOORDINATIE</u>      | <b><u>Fi safetyconsult</u></b><br>Gestelhoflei 2c<br>2860 Bonheiden                |
| <u>NOTARIS</u>                     | <b><u>Eline Goovaerts</u></b><br>Frederik De Merodestraat 99<br>2800 Mechelen      |

## 1.2. Ligging

"MAARTEN" is gelegen aan de Leopoldstraat 2-10 te Mechelen of beter bekend als het voormalige Sint-Maarten- of Sint-Jozefziekenhuis.

Het project is gelegen aan de kleine ring van Mechelen. Het centraal station en het centrum van Mechelen bevinden zich op 5 min wandelafstand van MAARTEN waardoor het ideaal gelegen is om het stadscentrum zowel te voet als met het openbaar vervoer te bezoeken.

De 'groene long' in het project zorgt bovendien voor een groene toets in het midden van de stad.

## 1.3. Beschrijving

De voormalige ziekenhuisgebouwen worden afgebroken en maken plaats voor woningen, appartementen, kantoren, een hotel en een ondergrondse parking. Naast de nieuwe private ontwikkeling wordt er ook openbare ruimte gecreëerd op de site onder de vorm van een buurtpark van 1500 m<sup>2</sup> en een nieuwe leefstraat die het nieuwe buurtpark verbindt met de Vaartdijk.

Het projectgebied is gelegen in het bouwblok dat omgeven wordt door 4 straten: Leopoldstraat; Willem Rosierstraat; Vaartdijk en Willem Herreysstraat.

Het historisch hoekpand op de hoek met de Leopoldstraat en de Willem Rosierstraat blijft behouden en zal dienst doen als kantoorruimte.

## 1.4. Indeling

Het ontwerp bestaat uit verschillende bouwblokken met elks een eigen architectuur, schaal en programma. Door de inplanting ervan ontstaat er tussen de verschillende bouwblokken nieuwe open ruimte. Deze open ruimte is op te delen in nieuw openbaar domein en privatieve tuinen, waarvan een deel collectief voor de nieuwe bewoners.

Onder de bouwblokken bevindt zich een ondergrondse parking over 2 bouwlagen waarvan de inrit voorzien is in de Leopoldstraat. In deze ondergrondse parking bevinden zich eveneens bergingen, meterlokalen en technische ruimten.

Voor de fietsen zijn er ruime fietsenstallingen voorzien verdeeld over de hele site.



De bouwblokken worden als volgt verdeeld:

**“Désiré” (L1-L2, Leopoldstraat)** bestaat uit:

- 18 appartementen op verdiepingen 3 tem. 7
- Een commerciële ruimte op het gelijkvloers
- Kantoren op verdieping 1 en 2
- Een hotel met 98 kamers met op het gelijkvloers een lobby- en ontbijtruimte

**“Jules” (M1-M2-M3, binnengebied & leefstraat)** bestaande uit:

- 22 + 4 appartementen
- 3 duplex-woonunits
- 5 woningen

**“Alfred” (W1-W2, Willem Rosierstraat)** bestaande uit:

- 14 + 4 appartementen
- 1 commerciële ruimte
- 4 duplex-woonunits

**“Anna” (M4, leefstraat)** bestaande uit:

- 6 appartementen

**“Mimy” (M4, leefstraat)** bestaande uit:

- 6 woningen

**“Odile” (V1, leefstraat)** bestaande uit:

- 3 woningen

**“Tres” (V2, Vaartdijk)** bestaande uit:

- 6 appartementen

## 2. Afwerking en technische uitrusting van de privatieve delen

### 2.1. Keuken

Het ontwerp en de opstelling van keuken wordt informatief aangeduid op het verkoopplan. De verdere, gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling gebeurt in een latere fase van het bouwproces, onder begeleiding van een door de Verkoper aangeduide deskundige vertegenwoordiger van de keukenleverancier.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen:

- ✓ Spoeltafel met één greep-mengkraan
- ✓ Dampkap (uitsluitend met koolstoffilter)
- ✓ Keramische kookplaat
- ✓ Conventionele oven
- ✓ Koelkast
- ✓ Vaatwasmachine

De voorziene handelswaarde van de keuken bedraagt:

- **8.500 € excl. BTW**, voor de twee-slaapkamerappartementen.
- **9.500 € excl. BTW**, voor de drie-slaapkamerappartementen
- **10.500 € excl. BTW**, voor de penthouses M1 4.01, M1 4.02, M1 4.03, W1 4.01 en W1 4.02

### 2.2. Sanitair

#### Algemeen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de plaatselijke waterleverancier en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. Elk appartement heeft zijn individuele watermeter in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping).

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

De droogkast dient van het condenserende type te zijn. Er is voor de droogkast geen luchtkanaal voorzien.

#### Sanitaire leidingen

Alle afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PE-HD (polyethyleen met hoge dichtheid).

De aanvoerleiding tussen de meter en het appartement heeft een aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk sanitair toestel via kunststofleidingen op aangesloten is.

Voor de afvoer-, koud- en warmwaterleidingen gaan we uit van de opstelling zoals weergegeven op het verkoopplan en van dezelfde toestellen (aantallen en types) zoals is opgenomen onder hoofdstuk "sanitaire toestellen in badkamer en toilet", hierna.

#### Sanitaire toestellen in badkamer en toilet

De opstelling van de badkamer(s) en/of douchecel wordt weergegeven op het verkoopplan en cfr. onderstaande omschrijving. Volgende sanitaire toestellen zijn voorzien en inbegrepen in de aankoop prijs (voor zover getekend op het verkoopplan):

- ✓ Lavabomeubel bestaande uit een onderkast met 1 of 2 lavabo's en ééngreepsmengkraan(en) voor koud en warm water
- ✓ Spiegel met verlichting, afgestemd op de breedte van het lavabomeubel
- ✓ Ligbad in kunststof en ééngreepsmengkraan met douchekop
- ✓ Douchetub met beperkte hoogte, voorzien van een thermostatische mengkraan met douchekop op glijstang
- ✓ Hangtoilet met inbouwreservoir, spaarknop, wit verglaasd porselein met witte zitting en deksel, frontale witte bedieningsplaat met 2 toetsen
- ✓ Handenwasser in witte keramiek en koudwaterkraan

De voorziene particuliere handelswaarde zonder plaatsing van de sanitaire toestellen is:

- **4.000 € excl. BTW**, voor appartementen met één sanitaire cel
- **7.000 € excl. BTW**, voor appartementen met 2 sanitaire cellen

### 2.3. Vloer- en muurbekleding

De keuze van de vloer- en muurbekleding dient te gebeuren in de door de Verkoper aangeduide toonzaal.

De vloeren worden geplaatst volgens de regels der kunst. Op de betonnen vloer wordt er eerst een akoestische vloercontactisolatie en een cementchape voorzien. Daarna wordt de vloerafwerking gekleefd op de cementchape (met uitzondering van laminaat, dat zwevend wordt geplaatst). Bijpassende plinten worden voorzien.

Onder de deuren waar de vloerbedekking langs beide zijden verschillend is (bijvoorbeeld: tegels/laminaat), wordt standaard een aluminiumkleurig overgangsprofiel voorzien.

Voor de keuze van deze vloer- en wandbekleding zijn onderstaande budgetten voorzien (in overeenstemming met het verkoopplan en voor zover van toepassing op het appartement).



#### **Keramische tegelvloer**

Voorzien in alle ruimtes (woonkamer, slaapkamers, nachthal, keuken, badkamer(s), inkomhal, toilet(ten) en berging(en))

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **40 €/m²**

Plinten in MDF, te schilderen: **8,5 €/lm**

De plaatsing is voorzien voor zover het gekozen formaat van de vloertegels tussen de 30/30 cm en 45/45 cm ligt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, andere (= niet rechte) legpatronen, enz. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

#### **Keramische wandtegels**

Voorzien tot plafondhoogte, in de badkamer(s) en/of douchecel, op de wanden boven de douchebak en, indien er geen douchebak aanwezig is, boven het bad

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **30 €/m²**

De wandtegels, die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement, hebben afmetingen tussen 15/15 cm en 35/35 cm. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende (= niet rechte) plaatsingspatronen, sierlijsten, listellen, enz. kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De wandtegels sluiten onmiddellijk op de vloer aan. Een keramische plint wordt enkel voorzien op wanden waar geen wandtegels worden geplaatst.

Ook de nodige stopprofielen, kitwerken en waterdichting achter de in basis voorziene wandtegels zijn voorzien.

#### **Parket**

In de penthouses M1 4.01, M1 4.02, M1 4.03, W1 4.01 en W1 4.02 is er in basis parket ipv. keramische tegels voorzien in de woonkamer en de slaapkamers.

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **70 €/m²**

Plinten in MDF, te schilderen: **8,5 €/lm**

De vloerbekleding wordt uitgevoerd in een meerlaagse parket met een toplaag in verniste eik, planken van ca. 15 cm breed.

#### **Laminaat**

In de duplexwoningen M2 0.01, M2 0.02, M2 0.03, M3 0.01, M3 0.02, M3 0.03, M3 0.04, M3 0.05, W2 0.01, W2 0.02, W2 0.03, W2 0.04 is er in basis laminaat ipv. keramische tegels voorzien in de slaapkamers en de nachthal.

Particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing: **25 €/m²**

Plinten in MDF, te schilderen: **8,5 €/lm**

Deze vloerbekleding is een composietplaatmateriaal met een decoratieve en slijtvaste toplaag en wordt 'zwevend' uitgevoerd.

## **2.4. Binnenschrijnwerk**

#### **Binnendeuren**

De binnendeuren zijn van het type schilderdeuren. De draairichting is zoals aangeduid op het verkoopplan van het appartement.

Inbegrepen zijn het deurblad, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing.

#### **Inkomdeur appartement**

De inkomdeuren van de appartementen hebben een brandbestendigheid van ½ uur, in overeenstemming met de voorschriften van de brandweer.

De inkomdeur bestaat uit een houten deurblad en deurkozijn en zijn voorzien van een 3-puntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionoo. De buitenzijde van de deur (zijde van de gemeenschappelijke delen) wordt geschilderd in een kleur die door de ontwerper en de Verkoper wordt bepaald. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de deur is niet voorzien en is ten laste van de Koper.

De RF-weerstand van het deurgeheel wordt geattesteerd door het Benor-ATG merk. De deurbladen zijn gemerkt met vermelding van de duur van de brandweerstand. De deurgehelen worden geplaatst door een erkende installateur.

#### **Gordijnkasten**

Deze worden niet voorzien.

#### **Privatieve trappen**

In de duplexwoningen is er een interne trap, uitgevoerd in eerste keuze beukenhout, nog af te werken door de Koper. Indien de ruimte onder de trap gesloten is (onderste verdieping) wordt de trap voorzien van tegentreden; de trappen naar de hogere verdiepingen hebben open treden (zonder tegentrede). Naargelang van het ontwerp van de woning wordt in een rechte trap of een trap met kwartdraai of halve draai voorzien.

De handleuning en borstwering zullen in dezelfde houtsoort worden uitgevoerd als de trappen.

## **2.5. Pleisterwerken**

De plafonds en de binnenmuren worden 'klaar voor de schilder' bezet met (spuit)pleister of afgelemd (bij toepassing van gipsblokken en silicaatstenen) cfr. de norm TV 199 en 201 van het WTCB.

De plafonds en wanden (inclusief alle aansluitingen rond venstertabletten, enz.) dienen door de schilder van de Koper verder afgewerkt te worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken. Alle eventuele esthetische kitwerken rondom schrijnwerk gebeurt door de schilder van de Koper. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het WTCB zijn niet voorzien.

## **2.6. Verlaagde plafonds**

Er worden verlaagde plafonds in gipskarton of gelijkwaardig voorzien, *'klaar voor de schilder'* afgewerkt, daar waar het omwille van esthetische redenen vereist is (bijvoorbeeld voor het wegwerken van ventilatiekanalen, enz. en dus niet in de berging).

## **2.7. Decoratiewerken**

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoeld het schilderen of behangen, het voorzien van meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz.

De Koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken. Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

De Koper wordt erop attent gemaakt dat hij niet in de afgewerkte vloeren mag boren. Dit omwille van het risico op beschadigen van leidingen die

in de vloer zijn verwerkt, zeker wanneer er vloerverwarming is geplaatst.

In de plafonds mag er maximaal 5 cm diep geboord worden, omdat er elektrische leidingen en luchtkanalen in de betonvloer zijn ingewerkt.

## **2.8. Elektrische installatie**

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

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

Ieder appartement heeft een individuele monofase elektriciteitsmeter (230V – 40A). Het individuele elektrische verdeelbord bevindt zich in de berging van het appartement en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars (300mA en 30mA) en een aangepaste aarding. De elektrische leidingen vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen van het appartement.

Alle afdekplaten zijn uitgevoerd in witte kunststof, type Niko Original.

Er zijn geen lichtarmaturen voorzien in de privatieve delen. De Koper dient dus zelf de verlichtingsarmaturen te plaatsen, na de voorlopige oplevering van het appartement. Spotjes mogen enkel geplaatst worden in luifels of valse plafonds. (Om akoestische en technische redenen mogen sparingen voor spots niet in de breedvloerplaten of welsels gemaakt worden.) Eventuele verlichtingsarmaturen op terrassen zijn wel in de basis voorzien. Merk en type hiervan wordt gekozen door de ontwerper en de Verkoper. De Koper kan deze niet wijzigen aangezien dit een impact heeft op het uitzicht van de residentie.

Volgende elektrische punten worden als basis voorzien in een appartement (voor zover aanwezig op het verkoopplan):

#### **Woonkamer**

- ✓ 2 plafondlichtpunten met elk 1 schakelaar (bij een aparte nachthal zal voor 1 lichtpunt een wisselschakelaar voorzien worden)
- ✓ 6 enkele stopcontacten op plintheoogte
- ✓ 1 TV-aansluitpunt op plintheoogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor telefoon)
- ✓ 1 kamerthermostaat

#### **Keuken**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 4 enkele stopcontacten boven het werkblad
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de koelkast

- ✓ 1 enkel stopcontact voor de oven
- ✓ 1 aansluitpunt voor de keramische kookplaat
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de dampkap
- ✓ 1 enkel stopcontact voor de vaatwasmachine

#### **Inkomhal**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met maximaal 2 schakelaars
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheoogte
- ✓ 1 deurbel (in de gemeenschappelijke hal)
- ✓ 1 rookmelder (in inkomhal of nachthal)

#### **Nachthal**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheoogte

#### **Gastentoilet**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

#### **Berging**

- ✓ 1 wandlichtpunt boven deur met 1 schakelaar
- ✓ 1 enkel stopcontact op plintheoogte
- ✓ 2 enkele stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (uitsluitend van het condensatietype)
- ✓ verdeelbord met automatische zekeringen, differentieelschakelaar(s)
- ✓ 2 enkele (technische) stopcontacten bij verdeelbord
- ✓ verdeelpunt per appartement voor tv distributie en telefoon
- ✓ 1 enkel (technisch) stopcontact voor verwarming
- ✓ 1 enkel (technisch) stopcontact voor ventilatie-unit

#### **Badkamer en/of douchecel**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar

- ✓ 1 wandlichtpunt badkamermeubel aangesloten op schakelaar plafondlichtpunt
- ✓ 2 enkele stopcontacten

#### **Slaapkamer 1 (hoofdslaapkamer)**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 2 schakelaars
- ✓ 5 enkele stopcontacten op plintheoogte
- ✓ 1 TV-aansluitpunt op plintheoogte (coax)
- ✓ 1 aansluitpunt UTP (voor digitale tv)

#### **Alle andere slaapkamers**

- ✓ 1 plafondlichtpunt met 1 schakelaar
- ✓ 3 enkele stopcontacten op plintheoogte

#### **Terras**

- ✓ 1 aansluitpunt met buitenarmatuur (type en positie wordt bepaald door ontwerper) met 1 schakelaar

#### **Open autostaanplaats**

- ✓ Er worden in basis geen privatieve stopcontacten, lichtpunten of schakelaars voorzien op de open autostaanplaatsen.

#### **Individuele berging (kelder)**

- ✓ 1 plafondlichtpunt geschakeld via een deurcontact en aangesloten op de meter van de gemeenschappelijke delen



## 2.9. Videofooninstallatie

In het brievenbusgeheel van het inkomstas van het appartementsgebouw wordt een oproep toestel geïnstalleerd. De binnenpost van de videofoon wordt in iedere appartement in de woonkamer geïnstalleerd. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkomstas via een elektrisch slot.

Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een beldrukknop voorzien.

## 2.10. Teledistributie en telefoon

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

Vanuit het technisch lokaal (meestal in de kelderverdieping) is er een verbinding naar het centraal aansluitpunt in de berging van elk appartement.

Elk appartement wordt uitgerust met 2 teledistributie/data-aansluitingspunten, waarvan 1 is verbonden via een coaxkabel en 1 via een data- of glasvezelkabel volgens voorschriften van de teledistributiemaatschappijen. Deze dubbele bekabeling heeft tot doel om de Koper de keuzevrijheid van teledistributiemaatschappij te laten (Proximus, Telenet, ...)

## 2.11. Zonnepanelen

Zonnepanelen worden voorzien volgens de berekeningen van de EPB-verslaggever en dit om te voldoen aan de voorwaarden van een BEN-project.

Bovendien wordt op deze manier ook in een belangrijk gedeelte van het gemeenschappelijke elektriciteitsverbruik (warmtepompen, liften, verlichting, enz.) voorzien.

## 2.12. Centrale Verwarming en warmwaterproductie

De appartementen worden verwarmd met individuele warmtepompen (lucht-water). De buitenunit van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst. Het vermogen van de warmtepomp wordt bepaald door de installateur. De verwarming wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregeling, geplaatst in de woonkamer. De collector wordt zonder omkasting geplaatst in de berging van het appartement.

De warmte-afgifte gebeurt door middel van vloerverwarming. Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische sierradiator in de badkamer(s). Uitvoering gebeurt steeds volgens advies en studie van de installateur.

De volgende temperaturen worden gegarandeerd bij -8° C buitentemperatuur, conform de norm NBN B62-003:

|                   |      |
|-------------------|------|
| Woonkamer, keuken | 21°C |
| Slaapkamer(s)     | 18°C |
| Badkamer(s)       | 24°C |

### Sanitair Warm Water

Sanitair warm water wordt opgeslagen in een boiler van 180 liter, opgesteld in de berging van elk appartement en aangesloten op de individuele warmtepomp.

De warmwaterproductie is gebaseerd op een maximaal debiet van 9 liter per minuut (temperatuurverhoging van 30° C – van 10° tot 40°).

De keuze van kraanwerk kan een verhoging van het debiet vereisen. Daarom zal de installateur eerst onderzoeken of bepaalde keuzes technisch mogelijk zijn. Eventuele bijkomende kosten ten gevolge van die keuzes zullen aan de Koper worden voorgelegd en doorgerekend.

## 2.13. Ventilatie

### Ventilatiesysteem D

De energieprestatieregelgeving (EPB) legt een permanente ventilatie van elke woonruimte op. Voor deze residentie wordt gebruikgemaakt van een systeem met mechanische toevoer en mechanische afzuiging met een individuele ventilatie-unit per appartement (systeem D). Deze unit wordt in de berging geplaatst.

De ventilatiekanalen worden ofwel aan het plafond opgehangen (en weggewerkt in een verlaagd plafond waar dit om esthetische redenen nodig is), ofwel ingewerkt in de betonnen draagvloer.

### Aandachtspunten rond ventilatie

Gebruik het ventilatiesysteem doordacht. Door voldoende ventilatie vermijdt men vocht, schimmels, slechte geuren en stof.

Voor een goede werking van het ventilatiesysteem wordt de keuken verplicht uitgerust met een recirculatie dampkap met koolstoffilter en is er geen afvoerkanaal voor de droogkast. Het gebruik van een recirculatie dampkap en een condenserende droogkast is dan ook verplicht.

## 2.14. Ondergrondse autostaanplaatsen

De autostaanplaatsen bevinden zich in een afgesloten ondergrondse parking bestaande uit één bouwlaag onder gebouw L1 en twee bouwlagen onder het binnengebied. De inrit naar de ondergrondse verdieping is voorzien aan de Leopoldstraat.

De ondergrondse parking zal voor het deel onder het binnengebied dienstdoen als semi-publieke

parking waarvan het beheer in handen is van een parkeeroptuiger.

Aan de inrit van de parkeergarage wordt een slagboom voorzien. Deze kan bediend worden met een ticket-systeem voor bezoekers maar eveneens met een badge-systeem of nummerplaatherkenning voor eigenaars van een staanplaats. Per staanplaats wordt één handzender (of sleutel) voorzien. Bijkomende handzenders kunnen via de syndicus aangekocht worden.

Aan de inrit van de parkeergarage wordt eveneens een geautomatiseerde poort voorzien die 's nachts kan afgesloten worden en enkel bediend worden door eigenaars van een autostaanplaats.

De plafonds zijn uitgevoerd in beton en muren in meegaand gevoegd metselwerk of beton.

De muren en plafonds van de ondergrondse verdiepingen worden niet geschilderd.

De vloer wordt afgewerkt als industriële bevoering 'gepolierde kwartsvloer'. De belijning en nummering van de autostaanplaatsen worden geschilderd in een witte of gele vloerverf. Voor de mindervalide autostaanplaatsen wordt de uitvoering die opgelegd wordt in het kader van de toegankelijkheidsnormen gerespecteerd. De verlichting zal verdeeld worden over alle autostaanplaatsen en rijwegen zodat er een globale verlichting in de parking aanwezig is. Deze verlichting wordt aangesloten op een aparte meter voor de gemeenschappelijke delen. De verlichting werkt via een bewegingsdetectiesysteem.

## 2.15. Individuele bergingen

De afwerking van de individuele bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimten in de kelderverdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur).

De individuele bergingen worden zo geconcipeerd dat deze afzonderlijk afsluitbaar zijn en het veilig opbergen van materiaal kan worden gegarandeerd. Hierbij dient wel de opmerking gemaakt dat deze bergingen niet geschikt zijn voor het stockeren van vochtgevoelige materialen.

Waar (brandtechnisch) mogelijk worden de tussenwanden niet over de volledige verdiepingshoogte uitgevoerd zodat een betere ventilatie van de bergingen bekomen wordt.

## 2.16. Privé-tuinen

In het verlengde van het terras van de duplexwoningen W2 0.01, W2 0.02, W2 0.03 en W2 0.04 bevindt zich een privé-tuin, zoals aangeduid op de verkoopplannen.

De aanleg is in harmonie met de gemeenschappelijke binnentuin tussen de gebouwen M1, M2, M3 en W2. Ze vormt een natuurlijk scherm dat de privacy verhoogt.



### 3. Afwerking en technische uitrusting van de gemeenschappelijke delen

#### 3.1. Gelijkvloerse gemeenschappelijke inkomhal

De inkomdeur en de sasdeur van de gemeenschappelijke inkomhal op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien in aluminium buitenschrijnwerk (kleur te bepalen door ontwerper), voorzien van het nodige hang- en sluitwerk, inclusief deurdranger.

De inkomdeur kan zonder sleutel geopend worden.

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

In de inkomzas van de residentie wordt een brievenbusgeheel met ingebouwde videofooninstallatie en huisnummering voorzien.

De vloeren op de gelijkvloerse verdieping in de inkomhal worden uitgevoerd in kwaliteitsvolle keramische tegels met bijpassende plinten.

De wanden en plafonds worden bepleisterd en geschilderd.

De verlichting zal aangestuurd worden via een bewegingsdetectiesysteem.

#### 3.2. Traphal, liftbordes en gemeenschappelijke hallen

De trappen worden beschouwd als evacuatietrappen en worden uitgevoerd in zichtbaar blijvend, geprefabriceerd beton met ingewerkte trapneuzen en met leuning in gelakt staal. Ook voor de wanden en de plafonds blijft het beton zichtbaar.

In de liftbordessen worden de wanden en plafonds gepleisterd en geschilderd. Op de vloer worden keramische tegels met bijpassende plinten of gepolierde beton voorzien, afhankelijk van de keuze van de ontwerper.

De lichtpunten in de traphal en op het liftbordes worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem. De noodverlichting wordt voorzien volgens de geldende voorschriften. De brandvertragende deuren die uitgeven op de traphal zijn voorzien van deurdrangers.

#### 3.3. Fietsenstallingen

Half ondergronds onder gebouw M1 en bovengronds aan de commerciële ruimte van W1 is er voor elke bewoner van de deelvereniging "Jules-Alfred" ruimte voorzien voor fietsenstallingen.

De fietsstallingen worden door de Verkoper niet voorzien van fietshaken of andere stallingssystemen.

#### 3.4. Binnenschrijnwerk

Alle binnendeuren in de gemeenschappelijke delen zijn vlakke deuren. Waar de brandnormen het eisen worden zelfsluitende, brandvertragende deuren voorzien zoals aangegeven op de architectuurplannen. Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in hout of gelijkwaardig. Alle binnenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Het binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijke delen wordt geschilderd, behalve in de ondergrondse verdieping(en).

#### 3.5. Liften

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

Eén lift in gebouw W1 (1.01) mag gebruikt worden door de personen die publiek parkeren in de ondergrondse parking. De lift in gebouw M2 mag gebruikt worden door eigenaars van een parking of een kelder in de ondergrondse parking die geen rechtstreekse toegang hebben tot die ondergrondse parking.

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

De waarborg van één jaar, die de installateur van de lift levert, is te rekenen vanaf de dag van de aanvaarding van de lift door de Verkoper.

Het algemeen onderhoud van de liftinstallatie is ten laste van de kopers.

De lift zal pas in gebruik worden genomen na goedkeuring door een erkend controle-organisme en na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

#### 3.6. Brandveiligheid

Op het gebied van brandveiligheid worden alle wettelijke voorschriften gevolgd, zoals de brandweerstand van de constructies, installeren

van brandvertragende deuren, brandvertragende beschermingen, muurhaspels en/of brandblusapparaten, noodverlichting, rookkoepels, pictogrammen, enz.

De uitvoering is volgens de geldende en opgelegde voorschriften op het ogenblik van de toekenning van de (omgevings-)vergunning door de bevoegde overheid.

### **3.7. Elektrische installatie**

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

De installatie omvat de distributiekabels in de gemeenschappelijke delen, met een afzonderlijke kabel voor de lift. Elektrische aandrijving van de brandkoepel is voorzien in brandvrije kabel. De lichtpunten, schakelaars en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen op het elektrisch plan, conform de voorschriften betreffende veiligheid en elektrisch comfort. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het merk en type van de verlichtingsarmaturen en de noodverlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen worden gekozen in overleg tussen de ontwerper en de Verkoper en worden geplaatst volgens de geldende voorschriften. Ze worden aangestuurd via een bewegingsdetectiesysteem.

Alle afdekplaten van inbouw materiaal zijn uitgevoerd in kunststof, type Niko Original of gelijkwaardig. De nodige elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt aangesloten op aparte meters die zich in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping) bevinden.

In alle niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en berging (kelder) zullen de leidingen en het materiaal in opbouw worden uitgevoerd.

### **3.8. Sanitaire uitrusting**

De hoofdwaterleiding wordt door de maatschappij in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping) binnengebracht. Naast de afzonderlijke meters per appartement is er ook een watermeter voor de gemeenschappelijke delen voorzien, waarop gemeenschappelijke dienstkraantjes, haspels, eventueel hydranten, enz. op worden aangesloten.

Alle meters worden geplaatst in het centraal meterlokaal (meestal in de kelderverdieping), volgens de voorschriften van de maatschappij voor watervoorziening.

## 4. Algemene beschrijving van de werken

### 4.1. Algemeen

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de stedenbouwkundige (omgevings-) vergunning, de uitvoeringsplannen, en onderhavig verkooplastenboek. In geval van afwijking primeren de meest recente door de Verkoper goedgekeurde plannen op de oudere plannen.

In geval voor de afwijkingen, voorzien in de uitvoeringsplannen, een wijziging in (omgevings-) vergunning vereist is, staat de Verkoper in voor het bekomen van deze vergunning, dit op zijn risico en kosten. Aanpassingen op vraag van de Koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

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

### 4.2. Het afsluiten van de bouwplaats

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

### 4.3. Afbraakwerken

Indien bestaande gebouwen moeten worden gesloopt, gebeurt dit volgens de geldende milieutechnische regelgevingen en is dit inbegrepen in de verkoopprijs.

### 4.4. Grondwerken

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn voldoende diep om stevige funderingen te bekomen en tevens

het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

### 4.5. Funderingen, ondergrondse constructies en kelders

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

De wanden van de kelder en de ondergrondse constructies worden in waterdicht beton uitgevoerd ten einde een waterdichte kuip te creëren. De vloer is voornamelijk glad gepolierd. De werken in gewapend beton zullen voldoen aan de voorschriften uit de geldende normen. Ook balken, lintelen en kolommen zijn in beton uitgevoerd volgens de studie van het studiebureau stabiliteit.

### 4.6. Dragende structurelementen

Alle dragende structurelementen worden berekend door het studiebureau stabiliteit. De berekeningen gebeuren volgens de geldende Euronormen en codes.

Stabiliteitsplannen hebben altijd voorrang op de verkoop- en architectuurplannen.

In geval van renovatie wordt de dragende structuur behouden en eventueel verstevigd.

In geval van nieuwbouw wordt de dragende structuur van de gebouwen gevormd door kolommen en balken, vloerelementen, dragende binnen- en buitenmuren en trap- en liftkernen. De dragende muren worden uitgevoerd in beton of in verlijmd blok van kalkzandsteen of in metselwerk. Waar nodig worden betonnen of stalen kolommen en balken in het metselwerk geïntegreerd. Het is de kopers verboden enige wijziging aan deze structurelementen aan te brengen.

### 4.7. Vochtisolatie

Waar nodig plaatst de aannemer een vochtdichting volgens de regels der kunst. In alle muren op het gelijkvloerse niveau wordt een vochtwerende laag aangebracht. De vochtisolatie is over de volledige breedte van de muur voorzien.

### 4.8. Rioleringen

De aannemer voert de riolering uit conform de plannen en bepalingen opgelegd door de

overheid, voorzien van de nodige verluchtingen, met een afzonderlijk afvalwatersysteem voor enerzijds regenwater en anderzijds vuil water (grijs + fecaal water).

De Verkoper staat in voor de aansluitingen op de openbare rioleringen. De kosten ervan zijn onderdeel van de nutsaansluitingen. Bij aansluiting wordt het rioleringsnet gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

## 4.9. Metselwerk

### Keldermetselwerk

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

### Dragend metselwerk

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

### Gemene scheidingsmuren

De muren tussen twee wooneenheden en de muren tussen een appartement en een gemeenschappelijke ruimte worden dubbelwandig uitgevoerd (met akoestische isolatie en een lichte voorzetwand).

### Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk in snelbouwsteen, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen.

De mogelijkheid bestaat dat lichte wanden worden uitgevoerd als systeemwand met gipskartonplaten, vooral wanneer het gewicht van de wand op de vloerplaat te groot wordt in functie van de overspanning van de vloer.

## 4.10. Gevelafwerking

De gevelafwerking bestaat uit:

- ✓ lichte gevelstenen met mogelijke kleurnuances;

- ✓ gevelelementen in zichtbaar blijvend beton;

De gevelstenen zijn goed gebakken, vorstbestendig en niet verglaasd. Ze zullen bovendien een goede adhesie hebben met de mortel. Alle gevelmetselwerk zal achteraf opgevoegd worden met een voegmortel, in een door de ontwerper te bepalen kleur.

Andere gevelmaterialen worden steeds op een stabiele onderstructuur bevestigd volgens de regels der kunst.

## 4.11. Buitenschrijnwerk

De ramen worden uitgevoerd in aluminium buitenschrijnwerk of gelijkwaardig. De kleur wordt door de ontwerper en de Verkoper bepaald.

Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van thermisch isolerende beglazing, aangepast aan de geldende normen met betrekking tot EPB (energieprestatie en binnenklimaat) en windbelasting. Alle buitenschrijnwerk is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Alle dorpels voor vensters en deuren zijn voorzien in zichtbaar blijvend, geprefabriceerd beton of aluminium volgens de keuze van de ontwerper.

## 4.12. Dakbedekking

De platte daken worden afgewerkt met een dakbedekking bestaande uit een bitumineuze waterdichting of gelijkwaardig. Alle daken boven ruimten die tot het beschermd volume behoren worden geïsoleerd. Alle dakdoorvoeren worden eveneens waterdicht afgewerkt.

Alle aangewende materialen bezitten een Benor keurmerk. De uitvoering zal gebeuren door een gespecialiseerd aannemer die een 10-jarige waarborg geeft op de dakdichting.

Het lagergelegen dak tussen de woontoren en het hotel zal afgewerkt worden met een extensief groen dak. Op de wortelbestendige dakdichting wordt een beschermlaag aangebracht. Hierop komt de volledige opbouw van het groendak bestaande uit een drainage-, filter- en substraatlaag met daarop de uiteindelijke vegetatie. Het groendak is niet betreedbaar tenzij voor onderhoud.

## 4.13. Regenwaterafvoeren

Voor de terrassen en platte daken worden alle afvoerleidingen onzichtbaar geïntegreerd in de verticale leidingenkokers of worden aan de buitenzijde van de gevels geplaatst.

Platte daken worden voorzien van spuwers om overbelasting van het dak bij verstopping van de regenwaterafvoeren te voorkomen.

## 4.14. Technische schachten

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd in functie van ruimte nodig om deze leidingen, kanalen, toe- en afvoerleidingen op een efficiënte manier te kunnen realiseren. De technische schachten zijn schematisch aangeduid op de plannen en zijn te beschouwen als vaste elementen. De dimensies van deze schachten zijn louter informatief en zullen definitief bepaald worden door het studie bureau technieken. Het om bouwtechnische redenen vergroten, verkleinen, schrappen of verplaatsen van bestaande schachten of het toevoegen van bijkomende schachten kan geen aanleiding geven tot een aanpassing van de verkoopprijs.

#### 4.15. Terrassen

Prefabterrassen en -balkons worden zoveel mogelijk uitgevoerd in zichtbaar blijvend beton, zonder bijkomende afwerking.

Bij dakterrassen, terrassen op volle grond of boven een binnenruimte is er een afwerking in stijlvolle betontegels voorzien. De keuze van de terrasafwerking is uniform voor heel het gebouw en wordt bepaald door de ontwerper. Een afwijkende keuze door de Koper is hier niet mogelijk.

Alle terrassen zijn voorzien van een borstwering met verticale spijlen volgens de uitwerking van de ontwerper en cfr. de aanduidingen op de plannen.

Om constructieve en bouwkundige redenen is het mogelijk dat er aan de terrassen een opstap aan de binnenzijde noodzakelijk is. Dit zal altijd duidelijk aangegeven staan op de verkoopplannen.

Een doeltreffende afwatering van de terrassen is voorzien.

Het buurtpark en de leefstraat zal ook door de Verkoper worden aangelegd in overeenstemming met de omgevingsvergunning en daarna worden overgedragen aan de stad Mechelen.

Het beheer en onderhoud ervan komt dus bij de stad te liggen en is dus geen last voor de bewoners van de residentie "Maarten". Zij kunnen er enkel maar van genieten.

#### 4.16. Thermische isolatie

Alle gebouwen bestaan uit milieuvriendelijke woonunits en dat in vele opzichten. Er wordt gewerkt met hernieuwbare energie door middel van lucht-water warmtepompen en zonne-energie. Hierdoor wordt er voor elke woonunit een peil gehaald van **E30 of lager**. MAARTEN voldoet hiermee dan ook ruimschoots aan de voorwaarden van een **BEN-project**.

#### 4.17. Akoestische isolatie

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

De Verkoper heeft voor dit project een ingenieur akoestiek aangesteld.

#### 4.18. Omgevingsaanleg

Tussen de gebouwen M1, M2, M3 en W2 (onderdeel van de deelverenigingen "Jules" en "Alfred") bevindt zich een gemeenschappelijke binnentuin. Deze tuin kan 's nachts worden afgesloten en is dan enkel toegankelijk voor de bewoners van de omliggende gebouwen.

De buitenaanleg zal gebeuren conform de aanduidingen op de plannen van de omgevingsvergunning, opgemaakt door de landschapsarchitect.

Er zal voldoende aandacht worden besteed aan een onderhoudsluwe aanleg en beplanting.

## 5. Algemene voorwaarden

### 5.1. Keuze van leveranciers, onderaannemers en bouwmaterialen

De residentie wordt opgetrokken in duurzame en kwaliteitsvolle materialen.

Alle werken, leveringen en diensten zullen worden toegewezen aan erkende aannemers en onderaannemers.

Deze firma's zijn op de hoogte van de standaardvoorzieningen. Het is aan de kopers toegestaan wijzigingen uit te voeren aan de keuze van materialen in hun appartement, doch slechts bij de door de Verkoper aangeduide leveranciers.

Het is de Koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard vóór de voorlopige oplevering van de residentie door derden te laten uitvoeren. De Verkoper neemt ook geen enkele verantwoordelijkheid voor wijzigingen waarvan hij niet werd op de hoogte gebracht. De Koper mag pas wijzigingen uitvoeren na de voorlopige oplevering.

De Verkoper zal slechts in heel uitzonderlijke omstandigheden toelaten dat werken die voorzien zijn in onderhavig verkooplastenboek, niet worden uitgevoerd. Dit kan slechts mits voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de Verkoper, en mits betaling van een schadevergoeding van 30% op de niet uit te voeren werken. Deze werken zullen dan door de Koper uitgevoerd worden na de voorlopige oplevering van de residentie. Aanvang van de door Koper en/of door een door hem aangestelde (onder)aannemer uit te voeren werkzaamheden houdt goedkeuring en voorlopige oplevering in van de bevonden toestand en sluit elke mogelijke latere betwisting uit. De Verkoper draagt in dat geval geen verantwoordelijkheid meer inzake organisatie en/of coördinatie van de bouwwerken.

Wijzigingen die op vraag van de Koper aan onderhavig verkooplastenboek worden aangebracht, zullen enkel de afwerking mogen betreffen. Bovendien mag hierdoor geen vertraging veroorzaakt worden in de termijn van uitvoering van het geheel der werken.

Voor elke wijziging zal een offerte worden opgemaakt en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Koper. Dit voorstel zal naast de kosten ten gevolge van de gewijzigde keuzes ook de eventuele erelonen van ontwerper en/of studiebureaus, administratie- en coördinatiekosten van de Verkoper omvatten. De veranderingswerken worden voor 50% bij bestelling en voor 50% bij de voorlopige oplevering gefactureerd. Voor omvangrijke wijzigingen kan de afgesproken opleveringsdatum worden verlengd.

De Verkoper kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de gebreken van grondstoffen, materialen en producten van een bepaalde kwaliteit, herkomst of type en hun verwerking, opgelegd door de Koper, in weerwil van het schriftelijk voorbehoud van de aannemer of de Verkoper.

Alle werken worden uitgevoerd in overeenstemming met onderhavig verkooplastenboek. De Verkoper behoudt zich echter het recht om de keuze van materialen of uitvoeringswijze aan te passen, in functie van het architecturale concept, de noodzaak (bijvoorbeeld beschikbaarheid van materialen op de markt), technische of esthetische overwegingen in overleg met de ontwerper, enz. De uitvoering zal echter altijd minstens gelijkwaardig zijn aan hetgeen beschreven is, en zonder verrekening voor de Koper.

De Verkoper is niet aansprakelijk voor kleine wijzigingen inzake constructie, maten en kleuren. Worden niet beschouwd als gebrek aan conformiteit of als een zichtbaar of verborgen gebrek: lichte verschillen in de kleur of lichte verschillen in de afmetingen van het goed, voor zover deze vanuit technisch oogpunt niet te voorkomen zijn of algemeen aanvaard zijn of eigen zijn aan de gebruikte materialen.

### 5.2. Toegang tot de werf

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

De Koper heeft niet het statuut van verkoper of bouwheer: hij mag bijgevolg niet tussenbeide komen in het realisatieproces van het op te richten gebouw, noch rechtstreeks contact opnemen met de ontwerper, de studiebureaus of de (onder)aannemers van de Verkoper. Alle informatie of opmerkingen op de uitvoering van de bouwwerken dienen via de Verkoper of de door hem aangestelde verantwoordelijke te verlopen. Bij gebrek hieraan zal de Koper verantwoordelijk zijn voor de eventuele schade hierdoor veroorzaakt.

### 5.3. Verzekering & risico, overdracht

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

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijke Wetboek zal gebeuren bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van de residentie of bij voorlopige oplevering van privatieve delen in de residentie indien deze laatste oplevering, om welke reden ook, vroeger zou doorgaan.

#### **5.4. Tienjarige aansprakelijkheid**

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijke Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de residentie in zijn geheel of van elk van de delen, indien de deze delen op meerdere momenten worden opgeleverd.

#### **5.5. Eerste opkuis**

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

#### **5.6. Opleveringen - uitvoeringstermijnen**

Na beëindiging van de afgesproken werken in het appartement, wordt het appartement voorlopig opgeleverd. De definitieve sleutels zullen tijdens deze oplevering en na integrale betaling van alle rekeningen overhandigd worden.

De voorlopige oplevering gebeurt door de Koper, (een afgevaardigde van) de Verkoper en de aannemer van de bouwwerken.

De waarborgperiode van alle installaties begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering en duurt 2 jaar.

Vanaf de voorlopige oplevering is de syndicus, aangesteld door de vereniging van mede-eigenaars, verantwoordelijk voor het beheer van de residenties en dient het onderhoud uitgevoerd te worden door een door de syndicus aangestelde onderhoudsfirma. De aannemer wordt niet meer verondersteld permanent aanwezig te zijn.

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

De uitvoeringstermijn van de bouwwerken is uitgedrukt in "werkbare werkdagen" zoals gebruikelijk in de bouwsector. De hierna vermelde dagen zullen dan ook niet als werkdag worden gerekend: zaterdagen, zondagen, wettelijke feestdagen, de compensatierustdagen in de bouwsector, alle erkende en betaalde vakantiedagen in de bouw of iedere dag waarop gedurende ten minste 4 uur niet kan worden gewerkt ingevolge de ongunstige weersomstandigheden ("erkende weer-verletdagen"). Elke gebeurtenis die vanuit

menselijk oogpunt een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichting van de Verkoper of waardoor hij gedwongen wordt het werk tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht (bijvoorbeeld oorlogen, ongevallen en de daaraan verbonden gevolgen, onderbrekingen in toevoer van materialen, algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer, lock-out, onlusten, machinebreuk, brand, schaarste van vervoermiddelen en/of grondstoffen, gebrek aan drijfkracht, besmettelijke ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiode, overstroming, grote droogte, een algemeen bekend tekort aan geschoolde arbeidskrachten, en in het algemeen iedere oorzaak die een schorsing in de normale gang der werken of de leveringen tot gevolg kan hebben).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijnen met zich mee. Deze verlenging is gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijd die noodzakelijk is om het werk op de bouwplaats weer op gang te brengen.

Indien de Koper de uitvoering van de bouwwerken verhindert, heeft de Verkoper in ieder geval recht op onmiddellijke betaling van de waarde van de uitgevoerde werken. De Verkoper heeft eveneens recht op een bijkomende schadeloosstelling indien daartoe grond bestaat.

#### **5.7. Plannen**

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

De secties en plaatsing der kolommen en balken worden bepaald door het studiebureau, dat de stabiliteitsplannen opmaakt in samenspraak met de ontwerper. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

De getekende meubelen, kasten en toestellen zijn enkel ten titel van indicatie aangeduid.

De oppervlaktes van de privatieve delen worden enkel ter indicatie vermeld op de verkoopplannen en als volgt berekend:

- ✓ De maten worden genomen op de buitenzijde van de gevels en op de as van de gemeenschappelijke muren.

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

Ook de maten op de verkoopplannen zijn slechts vermeld bij wijze van inlichting en geven de meting aan tussen de niet afgewerkte muren.

## 5.8. Erelonen van de ontwerper en studiebureaus

De erelonen van de ontwerper, studiebureaus, EPB-, ventilatieverslaggever en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen behelzen de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan de opdracht van een ontwerper of studiebureau.

Echter, indien de Koper bepaalde wijzigingen aan zijn/haar appartement vraagt, waarvoor een tussenkomst van de ontwerper en/of een studiebureau noodzakelijk is, zijn deze erelonen niet inbegrepen in de verkoopprijs. De offerte voor deze extra prestaties dient door de Koper goedgekeurd te zijn, alvorens de Verkoper de opdracht toevertrouwd aan de ontwerper en/of het studiebureau. Deze kosten zullen sowieso aangerekend worden, ongeacht of de werken, waarop de studie betrekking heeft, worden uitgevoerd.

Indien de Koper zich laat bijstaan of adviseren door een eigen architect, ingenieur, expert of dergelijke, zijn alle kosten daaraan verbonden ten zijne laste.

## 5.9. Zettingen

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat de residentie nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte zetting kan voordoen - onder andere veroorzaakt door temperatuurschommelingen en het uitdrogen van de constructies - waardoor lichte barsten mogelijk zijn. Ook kripscheuren in gepolierde betonvloeren is inherent aan de uitvoeringsmethode. Noch de Verkoper, noch de ontwerper, noch de studiebureaus, noch de aannemer kunnen hierdoor verantwoordelijk worden gesteld.

Het is aangeraden om niet onmiddellijk na het betrekken van het appartement te schilderen of te behangen. Het pleisterwerk moet voldoende kunnen drogen. De Verkoper is niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de Koper. De schilderwerken in de gemeenschappelijke delen kunnen door de Verkoper tot ongeveer zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden uitgesteld om barsten maar ook beschadigingen tijdens de

verhuis van de eerste kopers zo veel mogelijk te beperken. Het achterblijven van deze schilderwerken kan geen invloed hebben op de ingebruikname van het gebouw en kan dus ook de voorlopige oplevering van privatieve of gemeenschappelijke delen niet verdagen of verhinderen.

## 5.10. Commerciële beelden, 3D-renderingen

Exterieur- en interieurafbeeldingen die door of in opdracht van de Verkoper worden verstrekt, binden de Verkoper niet. Hoewel de Verkoper ernaar streeft deze afbeeldingen zo waarheidsgetrouw te laten opmaken, mogen zij niet worden beschouwd als een exacte voorstelling van hetgeen wordt aangeboden.

## 5.11. Nutsvoorzieningen

De voorlopige aansluitkosten voor water en elektriciteit nodig voor de werf zijn ten laste van de Verkoper.

De definitieve aansluitings- en indienststellingskosten en het plaatsen van de meters voor alle nutsvoorzieningen (water en elektriciteit, alsook het aansluiten voor teledistributie, telefoon en internet) zijn ten laste van de Koper en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

De aansluitings- en indienststellingskosten voor de nutsvoorzieningen van de gemeenschappelijke delen vallen eveneens ten laste van de Koper, en worden verrekend pro rata de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Deze kosten worden afzonderlijk gefactureerd aan de Koper, vermeerderd met een administratiekosten van 75 € excl. BTW per appartement. Bij het ondertekenen van de akte wordt een voorschot aangerekend. Het saldo moet voldaan zijn voor de voorlopige oplevering van het appartement van de Koper.

Bij de voorlopige oplevering worden de abonnementen met betrekking tot de nutsvoorzieningen van het appartement overgedragen aan de Koper.

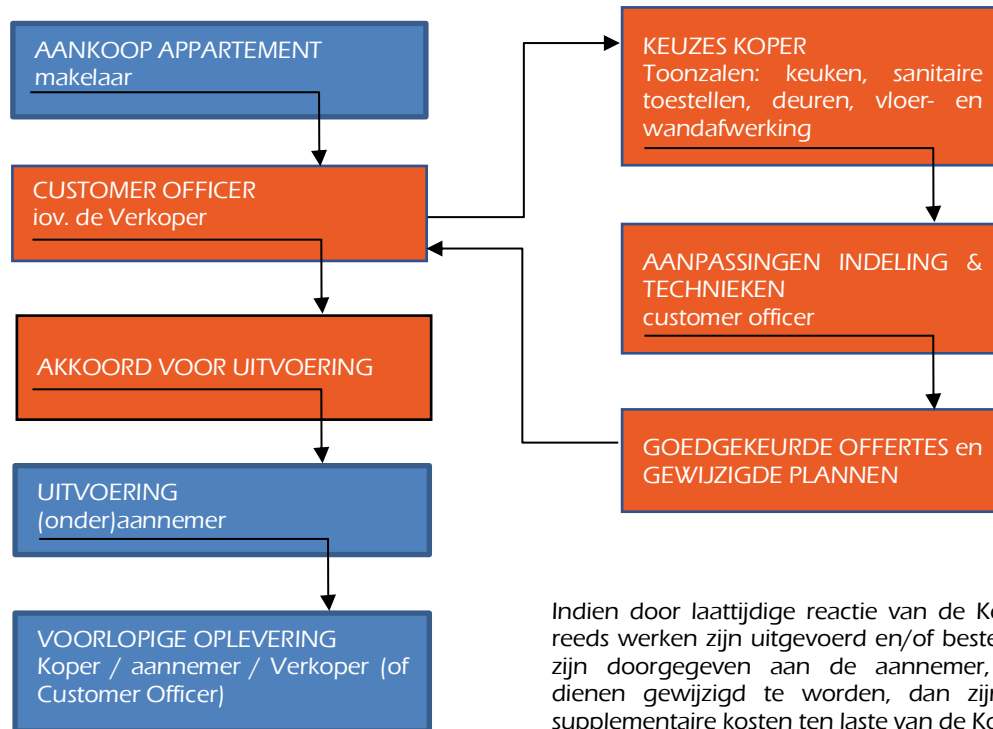
De kosten voor het gemeenschappelijke energieverbruik worden verrekend door de syndicus.

## 5.12. Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- Gemeenschappelijk materieel zoals vuilniscontainers en kuisgerief.
- De eventuele kosten voor verwarming/bouwdrogers van de privé lokalen van de Koper voor de oplevering van het privaat, indien deze verwarming/droging als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen.

- De kosten verbonden aan de aansluiting en indienststelling van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, teledistributie, riolering, telefoon, ...).
- De kosten van meerwerken of een van andere keuze dan de voorziene standaardmaterialen qua afwerking zijn niet inbegrepen. Ze worden vermeld in terzake opgestelde documenten met de door de Koper weerhouden keuze van wijzigingen en worden samen met de verschillende betalingsschrijven aan de Koper gefactureerd.
- Alle werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande beschrijving.

## 6. Klantenbegeleiding – Customer Experience



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

Van de vooropgestelde budgetten – zowel materiaal als plaatsing – kan niet in min worden afgeweken.

### 6.1. De taken van de Koper en de Customer Officer

De Verkoper heeft een “Customer Officer” als klantenbegeleider aangesteld om de Koper te begeleiden tijdens het bouwproces. Hij/zij zal als contactpersoon zorgen voor een perfect naar wens afgewerkt appartement. Om de Koper niet te overladen met informatie zal de Customer Officer in verschillende fases de nodige informatie bezorgen.

Elke door de Koper gewenste wijziging moet aan de Customer Officer worden gemeld uiterlijk op de data die bij de start van de klantenbegeleiding zullen worden vastgelegd (deadlines), dit om vertragingen in de uitvoering te vermijden.

Indien de Koper keuzes buiten het standaardgamma maakt, zal hij/zij een offerte aangeboden worden.

#### Belangrijk

Wijzigingen zijn pas van kracht indien de Customer Officer vóór de gestelde datum in het bezit is van het door de Koper goedgekeurde plan én de ondertekende offerte.

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

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

#### Documenten

- ✓ Plan 001: indelingsplan in A3-formaat met maatvoeringen van wanden en openingen
- ✓ Plan 002: techniekenplan in A3-formaat waarop de elektrische en sanitaire voorzieningen getekend zijn
- ✓ Een lijst of bijlagen met de gegevens van de toonzalen
- ✓ Planning met uiterste data voor het wijzigen van indeling of technieken.

#### Vergaderingen

Er worden 2 vergaderingen voorzien met de Customer Officer.

In de eerste vergadering worden alle aandachtspunten overlopen en het indelingsplan besproken of gewijzigd. In de tweede vergadering zullen alle technieken besproken worden. In beide vergaderingen kunnen eventuele wijzigingen aan de plannen worden besproken en advies of inlichtingen gegeven worden.

Vanaf de derde vergadering kan een vergoeding worden aangerekend.

#### Bezoekdag en werfbezoek

Na voltooiing van de ruwbouwwerken (dit omwille van veiligheidsredenen) zal de Koper schriftelijk worden uitgenodigd om zijn/haar appartement onder begeleiding te bezoeken.

Misschien is dit wel een eerste kennismaking met toekomstige burens...  
Om veiligheidsredenen is het helaas verboden de werf op eigen initiatief te betreden.

## 6.2. Welke wijzigingen zijn mogelijk?

### Algemeen

De Verkoper heeft een toonzaal voorzien voor de keuken, de sanitaire toestellen, de vloer- en wandafwerking en de binnendeuren. Elk van deze toonzalen hebben een basisopstelling uitgewerkt volgens de gegevens en het budget, beschreven in onderhavig verkooplastenboek. Deze basisopstelling en de daaraan verbonden plaatsingskosten voor dit basismateriaal, zijn in de verkoopprijs van het appartement inbegrepen. De Koper heeft steeds de mogelijkheid om van deze basis af te wijken en een gepersonaliseerde offerte in de toonzalen te laten maken. Alle meerwerken ten gevolge van deze gepersonaliseerde keuzes (inclusief eventuele extra plaatsingskosten) zullen deel uitmaken van een offerte, die door de toonzalen ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Koper. Indien toestellen verplaatst of extra worden gevraagd – hetgeen slechts beperkt zal worden toegestaan – wordt er naast de offerte van de toonzalen bijkomend nog een offerte gemaakt voor de wijzigingen aan de technische installaties (zoals extra stopcontacten, aan- en/of afvoerleidingen, verlaagde plafonds, enz.). Iedere uitvoering van meerwerken kan het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn tot gevolg hebben. In voorkomend geval zal de Customer Officer dit vermelden in de offerte.

De Koper moet zijn keuzes en zijn/haar goedkeuring van eventuele meerwerken aan de Customer Officer bezorgen overeenkomstig de deadlines, die tijdens de eerste vergadering met de Customer Officer werden voorgelegd. Indien de Koper dit nalaat, dan zal de Customer Officer de Koper hierop in eerste instantie wijzen. Indien de Koper aan dit verzoek geen gevolg geeft, zal zijn/haar appartement met de basismaterialen en volgens de basisopstelling worden afgewerkt.

De uitrusting in en de positie van de technische schachten voor aan- en afvoerleidingen, ventilatie, enz. kunnen niet gewijzigd worden op vraag van individuele kopers aangezien deze schachten voor meerdere appartementen dienstdoen en dus vastliggen voor het gehele gebouw.

De volgende wijzigingen kunnen (al dan niet mits meerprijs) besproken worden met de customer officer:

### Indeling

Niettegenstaande de appartementen met de meeste zorg, met het oog op een maximale benutting en een optimale functionaliteit werden ontworpen, is het toch mogelijk een aantal

aanpassingen door te voeren aan de indeling ervan. Dit kan alleen in overleg en met het akkoord van de Customer Officer en wordt beperkt tot:

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

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt en indien besproken tijdens de eerste vergadering met de Customer Officer, kunnen bovenvermelde wijzigingen in de meeste gevallen zonder meerprijs uitgevoerd worden.

### Keuken

De configuratie van de keuken kan naar eigen behoeften aangepast worden, mits rekening te houden met alle technische beperkingen (meestal tgv. de nabijheid en de uitrusting van de technische schachten).

Indien de Koper optioneel kiest voor een inductiekookplaat met een hoog vermogen, dient nagekeken te worden of de elektrische installatie nog voldoet. De kosten voor een eventuele verzwarende van de elektrische installatie en/of elektriciteitsmeter zullen deel uitmaken van een afzonderlijke offerte.

### Sanitaire installatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ het (beperkt) verplaatsen van toestellen in de badkamer (mogelijkheden te bekijken ivm. de leidingen)
- ✓ het aanpassen van sanitaire toestellen (kan een verzwarende van de sanitaire installatie tot gevolg hebben)
- ✓ het toevoegen van extra sanitaire toestellen (vb. kolomkastjes, uitgietsbak in berging, enz.)

### Elektrische installatie

Volgende extra's zijn mogelijk:

- ✓ lichtpunten
- ✓ stopcontacten
- ✓ schakelaars, dimmers
- ✓ aansluitpunten voor telefoon, data, tv
- ✓ audio
- ✓ alarmbekabeling
- ✓ kleur/afwerking van de afdekplaatjes
- ✓ verlichtingsarmaturen
- ✓ enz.

Een gemeenschappelijke voeding voor een elektrische wagen wordt enkel in de parking op niveau -1 toegelaten in het beheer van de parkinguitbater.

### Verwarmingsinstallatie

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ een ander type van elektrische sierradiator in de badkamer(s)

### Vloer- en wandafwerking

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ grotere of kleinere formaten / andere legpatronen
- ✓ laminaat/samengesteld parket ipv tegels
- ✓ enz.

### **Binnendeuren**

Volgende wijzigingen zijn mogelijk:

- ✓ het veranderen van de draairichting van de deur (let op voor schakelaars)
- ✓ het vervangen van standaarddeuren door glazen deuren (let op, extra kost voor pleisterwerken en inwerken plinten)
- ✓ het vervangen van standaarddeuren door andere types van deuren (deuren met gepleisterde omlijsting of blokkaders zijn niet mogelijk)

### **Bijkomende wensen van de kopers**

De Customer Officer tracht steeds om de Koper een zo compleet mogelijk pakket aan te bieden met de nodige ruimte voor personalisatie van zijn/haar appartement.

Mocht de Koper alsnog wensen hebben die niet opgenomen zijn in het uitgebreide basispakket, dan worden deze individueel beoordeeld op technische samenstelling en haalbaarheid.

### **Droogtijd**

Bij de plaatsing van parket of laminaat loopt men (vooral in de winterperiode) het risico een langere uitvoeringstermijn nodig te hebben, omdat de dekvloer in dat geval maar een laag vochtgehalte mag hebben. Wanneer de uitvoeringstermijn om die reden overschreden wordt, valt deze buiten de contractuele verantwoordelijkheid van de Verkoper.

## **6.3. Aanpassingen door de Koper i.f.v. de bouwfase**

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt, kan het zijn dat bepaalde hierboven vermelde aanpassingsmogelijkheden beperkt of zelfs onmogelijk worden. Indien de Koper er toch op staat deze aanpassingswerken uit te laten voeren, zal de Customer Officer de haalbaarheid evalueren en, indien mogelijk, de totale aanpassingskost (verplaatsen leidingen, kap- en breekwerken, herstellingswerken chape en pleister, enz.) aan de Koper ter goedkeuring aanbieden. Een eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor ook mogelijk.

## **6.4. Procedure en documentenflow**

### **Wijziging 1**

Na de gevraagde wijziging(en) aan indeling en/of technische installatie maakt de Customer Officer een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) aan de Koper opgestuurd ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de Koper deze offerte ofwel voor akkoord ondertekend terug te sturen, ofwel overgaan tot "Wijziging 2" hierna.

### **Wijziging 2**

Wanneer de Koper niet akkoord gaat met wijziging 1, heeft hij/zij recht op één aanpassing. De Koper dient dan binnen 7 dagen na ontvangst van de plannen en de offerte van wijziging 1, nieuwe instructies mee te delen.

Indien de Koper daarna nog steeds niet akkoord gaat met het voorstel, zal er voor ieder nieuwe wijziging 250 € excl. BTW aan administratiekosten aangerekend worden, dit ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen, enz.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk door de Koper te worden bevestigd, alvorens de Customer Officer de aannemer de opdracht geeft voor uitvoering.

### **Keuze in de toonzalen**

Nadat de Koper zijn/haar keuze in de toonzalen definitief heeft bevestigd, bezorgen de verschillende toonzalen de door de Koper ondertekende offertes aan de Customer Officer.

Indien uit deze keuzes blijkt dat er aanvullende werkzaamheden nodig zijn voor uitvoering, zal de Customer Officer een bijkomende offerte opmaken en ter goedkeuring aan de Koper zenden.

Om een juiste uitvoering te garanderen, dient de Koper ook deze offerte binnen de 7 dagen te bevestigen.

Indien getekende offertes voor uitvoering zijn bevestigd en alsnog door de Koper worden gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 250 € excl. BTW, voor de heropening van het betreffende dossier.

## **6.5. Voorlopige oplevering**

Na voltooiing van de werken zal de Customer Officer de Koper een uitnodiging sturen voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Hij/zij stelt samen met de aannemer een datum voor wanneer deze kan plaatsvinden. Deze oplevering gaat door in aanwezigheid van de Koper en de aannemer. De Customer Officer stelt het proces-verbaal op van de voorlopige oplevering.

De Customer Officer is bij deze oplevering enkel een tussenpersoon en zijn/haar taak stopt na de ondertekening van het proces-verbaal van voorlopige oplevering. Hierna worden de gegevens van de (onder)aannemer(s) aan de Koper overgemaakt, alsook de gegevens van de syndicus. Hierdoor kan de Koper bij problemen of opmerkingen na de voorlopige oplevering steeds rechtstreeks contact opnemen met de aannemer (als het betrekking heeft op de privatieve delen) of de syndicus (als het betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen).

De sleutels van het appartement worden aan de Koper overhandigd indien aan alle volgende voorwaarden zijn voldaan:

- ✓ Volledige facturatie én betaling van zowel het basisbedrag, goedgekeurde

- meerwerken, aansluitingskosten  
nutsvoorzieningen
- ✓ Vrijgave van de waarborg (indien geen  
voltooiingwaarborg)

- ✓ Ondertekening van het proces-verbaal van  
voorlopige oplevering
- ✓ Overname van energiemeters

De Koper verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van wat in onderhavig verkooplastenboek vermeld staat en ermee akkoord gaat. De Koper en de Verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan in de koopovereenkomst en in onderhavig verkooplastenboek vermeld.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

in tweevoud, waarbij Koper en Verkoper verklaren elk een exemplaar ontvangen te hebben.

De Verkoper

De Koper

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

De architect, voor gelezen en goedkeuring van de inhoud van onderhavig verkooplastenboek

  
\_\_\_\_\_