

evora.

URBAN LIVING

Verkooplastenboek
appartementen



PARTNERS



Bouwheer

ALIDES
Foreestelaan 86/201
9000 Gent



Architect

LD2 architecture
Terhulpesteenweg 117/17
1170 Brussel



Stabiliteit

Stedec, part of VK Architects & Engineers
Brugsesteenweg 210
8800 Roeselare



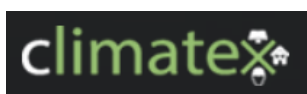
Technieken & EPB-verslaggeving

Studiebureau Van Reeth
Satenrozen 1A bus 3
2550 Kontich



Akoestiek

D2S International
Ambachtenlaan 54
3001 Leuven



Veiligheidscoördinator

Climatex
Mieregemstraat 30/10
1785 Merchtem



Notariaat

Ken Penne
Zuidstraat 146
1000 Brussel

VERELST**Algemene aannemer & koperbegeleiding**

Bedrijfs- en projectbouw Verelst

Klein Boom 15

2580 Putte

Inhoud

1. HET PROJECT.....	7
1.1 Welkom in de gezelligste buurt van Evere!	7
2. IN EVORA IS ALLES VLAKBIJ!.....	8
2.1 Voor elk wat wils!	8
3. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN	9
3.1 Ruwbouw.....	9
3.1.1 Grondwerken	9
3.1.2 Funderingen	9
3.1.3 Draagstructuur	9
3.1.4 Wanden	9
3.1.5 Vloeren.....	10
3.1.6 Gevels.....	10
3.1.7 Dakopbouw.....	10
3.1.8 Buitenschrijnwerk	11
3.1.9 Balkons en terrassen	11
3.1.10 Individuele tuin	12
3.2 Thermische en akoestische isolatie.....	12
3.3 Technische leidingen.....	13
3.3.1 Technische schachten	13
3.3.2 Watertoevoer en -afvoer	13
3.3.3 Recuperatie van regenwater.....	13
3.3.4 Riolering.....	13
3.4 Brandveiligheid	13
3.5 Nutsvoorzieningen	13
3.5.1 Water, gas en elektriciteit	14
3.5.2 Teledistributie-, internet- en telefoonaansluitingen	14
3.5.3 Aansluiting van nutsvoorzieningen	14
4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN.....	14
4.1 Vloeren en plinten.....	14
4.1.1 Tegels	15

4.1.2	Parket.....	15
4.1.3	Plinten.....	15
4.2	Wanden en plafonds.....	15
4.2.1	Wandtegels.....	15
4.2.2	Verlaagde plafonds.....	15
4.2.3	Pleisterwerk.....	16
4.3	Binnenschrijnwerk en aanhorigheden.....	16
4.3.1	Inkomdeur appartement.....	16
4.3.2	Binnendeuren.....	16
4.3.3	Vensterbanken.....	16
4.3.4	Brievenbus, videfoon en deuropener.....	16
4.4	Keuken.....	17
4.5	Badkamer en sanitaire toestellen.....	17
4.6	Elektriciteit.....	18
4.6.1	Basisopstelling.....	18
4.6.2	PV-Panelen.....	20
4.7	Verwarming.....	21
4.8	Sanitaire installatie.....	21
4.9	Ventilatie.....	21
4.10	Ondergrondse autostaanplaats (indien van toepassing).....	22
4.11	Individuele kelderbergingen (indien van toepassing).....	22
5.	AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	22
5.1	Vloeren en plinten.....	22
5.2	Wanden en plafonds.....	22
5.2.1	Pleisterwerk.....	23
5.2.2	Schilderwerken.....	23
5.3	Binnendeuren.....	23
5.4	Elektriciteit.....	23
5.5	Verwarming.....	24
5.6	Liftinstallatie.....	24
5.7	Brandbeveiliging.....	24
5.8	Toegangscontrole.....	24

5.9	Fietsenstallingen.....	24
6.	KEUZES EN WIJZIGINGEN	25
6.1	Keuze van de afwerking	25
6.2	Tijdschema van de beslissingen	25
6.3	Wijzigingen op vraag van de Koper.....	25
6.4	Meer- en minwerken	26
6.4.1	Meerwerken.....	26
6.4.2	Minwerken	26
6.5	Wijzigingen door de Verkoper	27
6.6	Werken uitgevoerd door de Koper	27
7.	ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	28
7.1	Algemeen	28
7.2	Oppervlakte en afmetingen van het goed	28
7.2.1	Netto (vloer)oppervlakte	28
7.2.2	Bruto (vloer)oppervlakte	28
7.2.3	Algemeen voorbehoud.....	29
7.2.4	Prijs van het goed	29
7.3	Normen	29
7.4	Aanduidingen op plan en afbeeldingen	30
7.5	Toegang tot de werf	30
7.6	Ereloon ontwerper en studiebureaus.....	30
7.7	Opmerkingen.....	30
7.8	Verzekeringen en risico-overdracht	31
8.	SLOTBEPALING.....	32

1. HET PROJECT

1.1 Welkom in de gezelligste buurt van Evere!

Vlak bij het bruisende Brussel en het centrum van Europa, vlak bij het kloppende hart van onze hoofdstad en de plaats waar de NAVO, Brussels Airport en heel wat multinationals hun headquartiers gevestigd hebben. Waar gezellige drukte en immense rust elkaar kruisen, daar ligt Evora.

Een karaktervol nieuwbouwproject met 21 ruime appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, elk voorzien van grote raampartijen en ruime terrassen. Ideaal als gezellige thuis, Brusselse hub of slimme investering.

Om de hoek bouwen we ook 3 gezellige stadswoningen, elk met een eigen tuin.

Welkom in Evora!

Welkom in de gezelligste buurt van Evere!



2. IN EVORA IS ALLES VLAKBIJ!

Evora is gelegen nabij het gezellige centrum van Evere, met heel wat winkels, cafeetjes en restaurants. Scholen, supermarkten en sportaccommodaties zijn hier vlakbij.

Evora heeft de ideale ligging voor zowel automobilisten, pendelaars als fietsers. Van hieruit bereikt u vlot de Brusselse ring en er is een uitstekende verbinding met de E40, het openbaar vervoer en tal van fietsroutes.

Evora is een plek waar het aangenaam wonen is. Nieuw en karaktervol, strak en tijdloos, dynamisch en stijlvol. Het ontwerp van de architecten zorgt ervoor dat Evora perfect aansluit bij de eigenheid van de buurt.



2.1 Voor elk wat wils!

Evora bestaat uit 21 ruimte nieuwbouwappartementen, verdeeld over 5 bouwlagen. Gelijkvloerse appartementen met een terras en private tuin, smart studio's, 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen met grote raampartijen en terras, maar ook unieke rooftopappartementen met heel grote terrassen.

Evora heeft ook 3 gezellige stadwoningen, elk met eigen zuidgerichte tuin. Een ruime inkomhal, leefkeuken en zitruimte, berging, badkamer en maar liefst 4 slaapkamers. Ideaal voor wie nood heeft aan comfort en ruimte.

3. BESCHRIJVING VAN DE ALGEMENE BOUWWERKEN

EVORA wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen en volgens de regels van de kunst.

3.1 Ruwbouw

3.1.1 Grondwerken

De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Aanvullingen rondom funderingen en ondergrondse structuren gebeuren volgens de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit.

3.1.2 Funderingen

Alle funderingen worden aangezet op vaste, voldoende draagkrachtige grond, zodat de volledige stabiliteit van het bouwwerk is verzekerd. Het exacte funderingstype, de afmetingen en de materiaaleigenschappen worden definitief bepaald door het studiebureau stabiliteit, dat zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek. De berekening van de draagstructuur van het gebouw worden uitgevoerd op basis van de gebruiksbelastingen en de heersende Europese en Belgische normen.

Onder de funderingen wordt de aarding van het gebouw aangebracht.

3.1.3 Draagstructuur

Vloerplaten, dakplaten, kolommen, balken en eventueel andere bouwelementen, zoals terrassen, worden uitgevoerd in beton. Dragende wanden worden uitgevoerd in beton. Eventueel worden op voorschrift van het studiebureau stabiliteit ook staal en/of dragend metselwerk gebruikt.

De maximale gebruiksbelasting van de terrassen is beperkt tot 400 kg/m².

Alle bouwelementen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het studiebureau stabiliteit en voldoen aan de Europese en Belgische normen terzake. De dragende structuur wordt gedetailleerd uitgetekend op de stabiliteitsplannen van het gebouw. De aanduidingen van de dragende structuur op de architectuur- en verkoopplannen zijn aldus zuiver informatief.

3.1.4 Wanden

De wanden in de ondergrondse verdieping, de technische ruimtes, de bergingen en de trapkernen zijn voorzien in zichtbaar blijvende beton of zichtbaar blijvend metselwerk van betonblokken. Een waterdichte laag wordt, waar noodzakelijk, in de muren aangebracht.

Alle woningscheidende wanden of wanden tussen privatieve en gemene delen worden ontdebeld met toepassing van akoestische isolatie om het akoestisch comfort tussen de appartementen te garanderen.

De binnenmuren worden opgetrokken in gipsblokken, silicaatsteen, beton, gipsplaten en/of snelbouwsteen.

3.1.5 Vloeren

De vloerplaat tussen de appartementen wordt als volgt opgebouwd:

- Afwerking van de vloer volgens de keuze van de Koper;
- Een zwevende dekvloer;
- Geluidsisolatiemembraan inclusief isolatiestroken die langs de muren omhoog worden aangebracht;
- Isolatielaag met ingewerkte technische leidingen;
- Draagstructuur;
- (Spuit)pleister op beton en/of afgefilmde gipsplaten.

De exacte en definitieve opbouw wordt bepaald door de ontwerper.

3.1.6 Gevels

De gevelafwerking aan de voorgevel van de appartementen bestaat uit

- Een crepi in een witte tint voor de niveaus +1, +2 en +3. De definitieve kleur en korrelgrootte van de crepi worden bepaald door de ontwerper.
- Een crepi in een grijze tint voor niveau +4. De definitieve kleur en korrelgrootte van de crepi worden bepaald door de ontwerper.
- Op het gelijkvloers wordt de gevel afgewerkt met steenstrips in een zwarte tint.
- Op diverse plaatsen worden gevelopeningen geaccentueerd door een vooruit stekende gevelbekleding in vezelcement beplating.

De gevelafwerking aan de achtergevel van de appartementen bestaat uit

- Een crepi in een witte tint voor de niveaus +1, +2, +3 en +4. De definitieve kleur en korrelgrootte van de crepi worden bepaald door de ontwerper.
- Een crepi in een grijze tint voor het gelijkvloers. De definitieve kleur en korrelgrootte van de crepi worden bepaald door de ontwerper. Tevens wordt er een plint in blauwe steen voorzien.

De dakrand wordt voorzien in aluminium, gelakt in een zwarte tint.

3.1.7 Dakopbouw

Het dak (boven niveau +4 en deels boven niveau +3) wordt aangelegd als een extensief groen dak:

- Dakrand in aluminium;
- Sedum;
- Substraat;
- Drainerend membraan;
- Wortelwerende waterdichting in 1 of meerdere lagen;
- Thermische isolatie volgens de voorschriften van het gespecialiseerd studiebureau EPB-verslaggeving;

- Dampscherm om condensvorming tegen te gaan;
- Draagstructuur;
- (Spuit)pleister op beton en/of afgefilmde gipsplaten.

De exacte en definitieve opbouw wordt bepaald door de ontwerper.

De Koper verkrijgt een 10-jarige garantie op de waterdichtheid van alle dakdichtingen.

3.1.8 Buitenschrijnwerk

3.1.8.1 Ramen en borstweringen

Het buitenschrijnwerk is voorzien van een driedubbele, hoogrendementsbeglazing met U-waarde van 0,6 W/m²K. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium profielen, gelakt in een zwarte tint. De gebruikte profielen zijn van hoogwaardige kwaliteit en garanderen een dichtheid voor water, lucht en geluid.

De ramen zijn vast, schuivend, opendraaiend, enz. volgens de aanduiding op de plannen. Opengaande ramen zijn voorzien van een stalen borstwering, gelakt in een zwarte tint, identiek aan de borstwering zoals voorzien bij de terrassen.

De raamdorpels worden aan de buitenzijde uitgevoerd in aluminium, gelakt in een zwarte kleur. Bij een gelijkvloers terras wordt een dorpel in blauwe hardsteen voorzien ter hoogte van de schuifdeur, net als bij de deurdorpels op de begane grond. De dagkanten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. De raamdorpel aan de binnenzijde wordt uitgevoerd in een stootvast materiaal.

3.1.8.2 Hang- en sluitwerk

De buitendeuren van de gemeenschappelijke inkomhallen van het gebouw zijn uitgerust met een vaste deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. Verder zijn deze buitendeuren uitgerust met een automatische deursluiser en een elektronisch slot.

De inkomdeuren van de appartementen worden opgehangen aan 4 scharnieren en zijn uitgerust met een vaste deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. Deze privatieve inkomdeuren zijn eveneens voorzien van een privaat elektrisch slot en een meerpuntssluiting. Aan de binnenzijde bevindt zich een knopcilinder om evacuatie steeds mogelijk te maken.

De ondergrondse parking wordt afgesloten met een elektrische sectionaalpoort en autolift, die samen te bedienen zijn met een afstandsbediening. In geval van een elektriciteitspanne kan de poort manueel ontgrendeld worden. De autolift is niet voorzien van een noodbatterij, maar zal bij stroompanne terugkeren naar een veilig niveau.

De bediening van zowel de buitendeur als de inkomdeur van de individuele appartementen kan gebeuren de binnenpost van de parlofoon-installatie per individueel.

3.1.9 Balkons en terrassen

De terrassen worden uitgevoerd in grijze, architectonische beton. Het beton blijft zichtbaar, zowel aan de zijkant als aan de onder- en bovenzijde. Bij de uitpandige terrassen wordt geen bijkomende terrasafwerking voorzien. Bij de gelijkvloerse terrassen en de dakterrassen wordt een terrasafwerking in tegels op tegeldragers voorzien.

De keuze van terrasafwerking is uniform voor het ganse gebouw en wordt bepaald door de ontwerper. Een afwijkende keuze door de Koper is hier niet mogelijk.

Alle terrassen zijn voorzien van een stalen borstwering, gelakt in een zwarte tint. De exacte detaillering en vormgeving wordt bepaald door de ontwerper.

3.1.10 Individuele tuin

Elk gelijkvloers appartement beschikt over een terras en een individuele tuin. De individuele tuinen worden aangelegd met gras en levende hagen ter afscheiding van de tuin(en) van de naastliggende tuin(en). De terrassen worden van elkaar gescheiden met een houten schutting.

De tuin van de gelijkvloerse appartementen bevindt zich deels boven de kelderverdieping en vormt dus deels een daktuin.

Ten behoeve van het onderhoud van de individuele tuin wordt een buitenkraantje voorzien, aangesloten op regenwater.

3.2 Thermische en akoestische isolatie

De constructie van het gebouw voldoet aan de bij de omgevingsvergunning geldende EPB-norm van 2021 inzake energieprestatie. Met de EPB-norm wil de overheid de realisatie stimuleren van energiezuinige en comfortabele gebouwen. Bij een gebouw met een laag E-peil wordt een aanzienlijke energiebesparing gerealiseerd, wat gunstig is voor het leefmilieu en de energiefactuur van de Koper.

Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van de oriëntatie, de verdieping, de gevelindeling, enz. en zal (na de bouw) definitief per entiteit vastgelegd worden in een attest op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerd studie bureau EPB-verslaggeving. Dit attest wordt na de oplevering van het appartement overhandigd aan de Koper.

Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidisolatie, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing tussen de wooneenheden boven en naast elkaar, waarbij minstens voldaan wordt aan het Normaal Akoestisch Comfort volgens de desbetreffende tabellen.

De thermische isolatie van de gevels wordt uitgevoerd in EPS (geëxpandeerd polystyreen) of gelijkwaardig. De appartementscheidende wanden worden ontdubbeld en voorzien van minerale wol isolatie of gelijkwaardig, om het vereiste thermische en akoestische comfort te garanderen.

De thermische isolatie van de vloeren in contact met de kelder wordt uitgevoerd in PUR (polyurethaan) of gelijkwaardig. De volledige vloerafwerking wordt van de constructie gescheiden door een contactgeluidisolatie, die ook verticaal wordt opgetrokken tot plintheogte. Zo wordt een 'zwevende vloer' bekomen. Gezien het beperkt gebruik worden alle trappen in de gemeenschappelijke delen aanzien als noodtrappen.

De thermische isolatie van de platte daken wordt uitgevoerd in PIR (polyisocyanuraat) of gelijkwaardig.

3.3 Technische leidingen

3.3.1 Technische schachten

De technische schachten bevatten alle kabels, kanalen, toe- en afvoerleidingen van en naar de wooneenheden. De inplanting en afmetingen ervan worden gedimensioneerd door het studiebureau technieken in functie van de ruimte die nodig is om deze leidingen en kanalen op een efficiënte manier te kunnen monteren.

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 studiebureau 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.

3.3.2 Watertoevoer en -afvoer

De waterleidingen vertrekken in de technische ruimtes, verlopen via de gemeenschappelijke verticale technische koker en worden ingewerkt in de dekvloer van het appartement. De afvalwaterleidingen lopen horizontaal over de dekvloer van het appartement en verlopen vervolgens via verticale technische kokers en de ondergrondse verdieping naar de rioleringsaansluiting.

3.3.3 Recuperatie van regenwater

In de ondergrondse verdieping is een regenwaterreservoir voorzien conform de geldende voorschriften.

Het regenwater van de technische daken (zonder extensief groendak) zal worden opgevangen en gerecupereerd ten behoeve van de toiletspoeling in de appartementen alsook de gevelkraantjes van de grondgebonden appartementen. De regenwaterafvoeren worden voorzien van een bladvanger. De regenwaterafvoeren worden ingewerkt in de gevel en worden aangesloten op het regenwaterreservoir.

3.3.4 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd met buizen in PE, PVC en/of beton volgens de geldende voorschriften en volgens het inzicht van de ontwerper. De diameter van de buizen is aangepast aan het debiet van de diverse regen- en afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende gemeentelijke voorschriften.

In de ondergrondse verdieping wordt het rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft.

3.4 Brandveiligheid

Alle toestellen, in het bijzonder branddeuren, muurhaspels en poederblussers, worden geïnstalleerd overeenkomstig het advies van de brandweer bij de omgevingsvergunning en de geldende koninklijke besluiten. In de trappenhallen, de gangen en de ondergrondse verdieping zijn de nodige noodverlichtingen en bewegwijzering voorzien.

De appartementen zijn uitgerust met autonome rookmelders. Eventuele rook wordt via de dakkoepel uit de trappenhal afgevoerd.

3.5 Nutsvoorzieningen

3.5.1 Water, gas en elektriciteit

De individuele watermeters van de appartementen worden geïnstalleerd in het gemeenschappelijk meterlokaal in de ondergrondse verdieping.

Elk appartement wordt voorzien van een individuele gasteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het meterlokaal.

De individuele elektriciteitsmeters van de appartementen worden geïnstalleerd in het gemeenschappelijk meterlokaal in de ondergrondse verdieping.

3.5.2 Teledistributie-, internet- en telefoonaansluitingen

De aannemer legt de kabels voor de teledistributie-, internet- en telefoonaansluitingen aan tot in de appartementen, in afwachting van de aansluiting door de distributiemaatschappij na het afsluiten van een leveringscontract door de Koper.

3.5.3 Aansluiting van nutsvoorzieningen

Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie, TV-distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de Koper. De Koper zal op eerste verzoek door de Verkoper zijn aandeel in de kosten van de nutsleidingen voldoen.

De Verkoper coördineert de aansluiting van aardgas, water, elektriciteit, telefonie en TV-distributie. De Koper sluit zelf een leveringscontract voor elektriciteit, gas en water af bij een energieleverancier in samenspraak met de Verkoper. De Verkoper brengt de Koper tijdig op de hoogte van de vereiste gegevens voor het afsluiten van deze contracten. De Koper zal een afschrift van dit contract overmaken aan de Verkoper.

De contracten voor de gemeenschappelijke nutsaansluiting, alsook de abonnementen voor de telefoonaansluiting in de liften worden door de Verkoper afgesloten op naam en voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars.

4. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

Voor elk appartement is er een fotodossier met een individuele, gedetailleerde beschrijving beschikbaar voor de keuze van de afwerkingsmaterialen en het bijhorende budget. Deze beschrijving maakt integraal deel uit van het verkoopdossier en primeert boven andere bepalingen.

4.1 Vloeren en plinten

In de basisprijs van elk appartement zijn de levering en plaatsing van de hieronder beschreven vloeren met plinten opgenomen, voor zover opgenomen in de individuele gedetailleerde omschrijving van het fotodossier. Andere materialen, formaten of plaatsing kunnen aanleiding geven tot een klantenverrekening. Vloer- en wandtegels, parket en plinten dienen gekozen te worden bij Intercarro.

4.1.1 Tegels

In alle appartementen, met uitzondering van de studio's, worden vloertegels voorzien in de badkamer(s), toilet, keuken en berging(en) (voor zover aanwezig in het betreffende appartement), cfr. de aanduiding op het verkoopplan.

Het betreffen keramische vloertegels met formaat 45 x 45 cm, niet geresectificeerd.

De vloertegels worden recht-op-recht gelijmd op de dekvloer en gevoegd met standaard grijze cementmortel.

De particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing, bedraagt € 25/m².

Voor de studio's worden vloertegels voorzien in het volledige appartement. Het betreffen keramische vloertegels met een formaat 45 x 45 cm, niet geresectificeerd, recht-op-recht gelijmd op de dekvloer en gevoegd met standaard grijze cementmortel. De particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing, bedraagt € 25/m².

4.1.2 Parket

In de appartementen, met uitzondering van de studio's, wordt in de leefruimte, inkomhal en slaapkamer(s) een half-massieve parket in eik met een toplaag van 3-4 mm voorzien, cfr. aanduiding op het verkoopplan.

Bij plaatsing van parket dient (vooral in de winterperiode) rekening gehouden te worden met een mogelijk langere droogtijd van de chape om de correcte vochtigheidsgraad te bekomen en een goede uitvoering te garanderen. Wanneer hierdoor de uitvoeringstermijn overschreden wordt, zal dit nooit ten nadele van de Verkoper mogen gebruikt worden en zal de Koper hierdoor geen schadevergoeding kunnen vragen.

De particuliere handelswaarde, exclusief BTW en inclusief plaatsing, bedraagt € 75/m².

4.1.3 Plinten

Plinten zijn voorzien in alle vertrekken met vloeren, voor zover er geen wandtegels zijn voorzien.

Bij een vloerafwerking met keramische vloertegels, worden de bijpassende plinten uit diezelfde keramische tegels vervaardigd. Bij een vloerafwerking met parket, worden schildersplinten in MDF geplaatst.

De particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing, bedraagt € 8,5/lm voor de keramische plinten en € 7/lm voor de houten schildersplinten.

4.2 Wanden en plafonds

4.2.1 Wandtegels

In elke bad- en douchekamer worden wandtegels tot plafondhoogte voorzien op de muren grenzend aan het ligbad en/of de douche (voor zover aanwezig in het betreffende appartement).

Het betreffen keramische wandtegels met een formaat 20 x 20 cm, niet geresectificeerd. De wandtegels worden standaard recht-op-recht geplaatst met voegen van cementmortel. De wandtegels worden aangebracht op een vochtwerende doek.

De particuliere handelswaarde, exclusief BTW en plaatsing, bedraagt € 20/m².

4.2.2 Verlaagde plafonds

Er worden verlaagde plafonds in gipskartonplaten of gelijkwaardig voorzien, waar het omwille van technische en/of esthetische redenen vereist is (bijvoorbeeld voor het wegwerken van ventilatiekanalen, enz.).

4.2.3 Pleisterwerk

De wanden en plafonds van het appartement worden 'klaar voor de schilder' bezet met (spuit)pleister of afgelimd (bij toepassing van gipsblokken, gipskartonplaten en silicaatstenen), cfr. de norm TV 199 en 201 van het WTCB. De wanden en plafonds dienen door de schilder van de Koper verder afgewerkt te worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken, met name het opvullen van lokale oneffenheden, het schuren van de onderlaag, het aanbrengen van een primer en het schilderen in kleur naar keuze van de Koper. Alle eventuele esthetische kitwerken rondom schrijnwerk gebeurt door de schilder van de Koper.

4.3 Binnenschrijnwerk en aanhorigheden

4.3.1 Inkomdeur appartement

De inkomdeur van elk appartement bestaat uit een vlak deurblad en een deuromlijsting. Elke inkomdeur heeft, in combinatie met de deuromlijsting, een brandweerstand zoals opgelegd door de brandweervoorschriften in de omgevingsvergunning. De inkomdeur is voorzien van een spionoog, een Salto-slot en een deurbeslag met meerpuntssluiting.

Het deurblad wordt geschilderd aan de zijde van de gemene delen. Het schilderen van de binnenzijde van de inkomdeur (kant privaatief) is niet inbegrepen.

Er worden standaard 3 sleutels voorzien voor de inkomdeuren.

4.3.2 Binnendeuren

De binnendeuren zijn standaard vlakke tubespaan schilderdeuren met deurgrepen in aluminium. Draaideuren worden voorzien van 3 scharnieren.

De draairichting is aangegeven op de plannen. De binnendeuren worden elk voorzien van een binnendeurslot. Standaard wordt er 1 sleutel per binnendeur voorzien.

Het schilderen van de binnendeuren is niet inbegrepen.

4.3.3 Vensterbanken

Bij ramen tot op de grond loopt aan de binnenzijde de vloerbekleding door tot tegen het raam. De dagkanten aan de binnenzijde worden uitgepleisterd. Waar de ramen niet verdiepingshoog zijn, wordt de raamdorpel uitgevoerd in een stootvast materiaal.

4.3.4 Brievenbus, videofoon en deuropener

Per appartement wordt een brievenbus met slot voorzien. De brievenbusgehelen worden ingewerkt in de voorgevel van het appartementsgebouw.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie. Deze bestaat uit een binnenpost in de inkom of leefruimte van het appartement en een buitenpost ter hoogte van de inkomdeur die toegang geeft tot de gemeenschappelijke inkomhal van het appartement. Ieder appartement kan via de binnenpost van de videofoon het elektrische deurslot in de gemeenschappelijke inkomhal bedienen.

4.4 Keuken

In elk appartement wordt een uitgeruste keuken voorzien van MAPE. De grootte en opstelling van de keuken wordt louter informatief weergegeven op het verkoopplan. De exacte indeling en gepersonaliseerde uitwerking van de keukenopstelling zal besproken worden in de showroom van de keukenbouwer.

Volgende keukenelementen en -toestellen zijn voorzien en inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement, voor zover opgenomen in de individuele gedetailleerde beschrijving van het **fotodossier**:

- Eén kolomkast met daarnaast onderkasten en, indien van toepassing (zie verkoopplan) een kookeiland;
 - Werktablet met hoge krasweerstand;
 - Elektrische toestellen:
 - Een geïntegreerde koelkast met vriesvak;
 - Een combi-oven;
 - Een geïntegreerde vaatwasser;
 - Een vitrokeramische kookplaat met vier kookzones en aanraakbediening;
 - Een dampkap van het type recirculatie, voorzien van een koolstoffilter.
- Sanitaire toestellen:
 - Een spoeltafel met enkele of anderhalve spoelbak;
 - Een ééngreepsmengkraan.

De hierboven genoemde keukenelementen en -toestellen zijn van de courante merken AEG en Caressi, of gelijkwaardig.

De particuliere handelswaarde van de keuken, inclusief toestellen en plaatsing, maar exclusief BTW, bedraagt:

- Studio: € 7.000
- 1 slaapkamer appartement: € 7.500 €;
- 2 slaapkamer appartement: € 8.000 €;
- 3 slaapkamer appartement: € 9.000 €.

4.5 Badkamer en sanitaire toestellen

Voor de inrichting van de badkamers wordt samengewerkt met een ervaren firma. De sanitaire toestellen kunnen gekozen worden in de showroom van Facq. De opstelling van het sanitair wordt informatief weergegeven op het verkoopplan.

Volgende badkamerelementen en sanitaire toestellen zijn voorzien en inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, voor zover opgenomen in de individuele gedetailleerde omschrijving van het **fotodossier**:

- Een lavabomeubel bestaande uit een onderkast met 1 of 2 lavabo's en ééngreepsmengkra(a)n(en) voor koud en warm water;
- Een spiegel met LED-verlichting;
- Een ligbad in kunststof en ééngreepsmengkraan met douchekop;
- Een douchetub met beperkte hoogte. De douche is voorzien van een thermostatische douchemengkraan met douchekop op glijstang. Afhankelijk van de opstelling van de badkamer en/of douchecel wordt de douche ook voorzien van een vast douchepaneel en/of douchedeur;
- Eén of meerdere hangtoiletten met inbouwreservoir, spaarknop, wit verglaasd porselein met witte zitting en deksel, frontale witte bedieningsplaat met 2 toetsen;
- Een handenwasser in witte keramiek en koudwaterkraan.

Er wordt voor de hierboven vernoemde badkamerelementen en sanitaire toestellen onder andere gekozen voor de kwaliteit van Villeroy&Boch en Duravit en van Grohe voor het kraanwerk.

De particuliere handelswaarde van de sanitaire toestellen, exclusief BTW en plaatsing, bedraagt:

- Studio: € 2.400;
- 1 slaapkamer appartement: € 2.550;
- 2 slaapkamer appartement: € 2.950;
- 3 slaapkamer appartement: € 5.500.

4.6 Elektriciteit

4.6.1 Basisopstelling

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt. In opdracht van de Verkoper zal de installatie door een erkend controleorganisme gekeurd worden.

De individuele elektriciteitsmeter wordt opgesteld in het daartoe bestemde gemeenschappelijk meterlokaal in de ondergrondse verdieping van het gebouw.

De installatie is geaard en per appartement voorzien van een verdeelbord met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars voor de verschillende circuits.

Drukknoppen en stopcontacten zijn ingebouwd in de wanden en zijn voorzien in een standaardkleur en van een courant merk. De nodige leidingen voor de teledistributie-, internet- en telefoonaansluiting zijn tevens voorzien.

De verlichtingspunten zijn voorzien aan de plafonds of wand. De installatie bevat (naast de eventueel onder artikel 4.4 en 5 beschreven geïntegreerde verlichting in het vast keuken- en/of badkamermeubilair), geen verlichtingsarmaturen in de privatieve delen, met uitzondering van de terrasverlichting. De keuze voor de terrasverlichting wordt gemaakt door de ontwerper. Een afwijkende keuze voor de terrasverlichting door de Koper is niet mogelijk. De verlichtingspunten in de privatieve delen worden opgeleverd met een fitting lamp.

Volgende elektrische installatie is in basis voorzien, voor zover aanwezig in het betreffende appartement:

- Privatieve inkomhal:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 2 drukknoppen)
 - 1 deurbelknop (aan de buitenkant van de inkomdeur)
 - 1 binnenpost van de videofoon (kan ook in de leefruimte voorzien worden)

Indien de inkomhal tevens de nachthal is:

 - 1 enkelvoudig stopcontact
 - *Bij 2 of meer slaapkamers: 1 extra lichtpunt en 1 extra drukknop*
- Leefruimte:
 - 2 centrale lichtpunten (bediend door 2 drukknoppen)
 - 3 enkelvoudige stopcontacten
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 aansluiting voor telefoon/data (UTP)
 - 1 aansluiting voor distributie (Coax)
 - 1 aansluiting voor de kamerthermostaat
- Keuken:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 drukknop)
 - 1 enkelvoudig stopcontact boven het werkblad
 - 2 dubbele stopcontacten boven het werkblad
 - 1 stopcontact voor de oven
 - 1 stopcontact voor de koelkast
 - 1 aansluiting voor de kookplaat
 - 1 stopcontact voor de dampkap
 - 1 stopcontact voor de vaatwasmachine
- Technische berging:
 - 1 lichtpunt boven de deur (bediend door 1 drukknop)
 - 1 enkelvoudig stopcontact
 - 1 dubbel stopcontact voor de wasmachine en droogkast
 - 1 voeding voor de verwarming
 - 1 voeding voor de ventilatie-unit
 - 1 zekeringkast elektriciteit en vertrek- en aankomstpunt voor data (coax en UTP)
 - 1 dubbel stopcontact voor de voeding van de data-installatie(s)

- › Niet-technische berging (indien van toepassing):
 - 1 lichtpunt centraal (bediend door 1 drukknop)
 - 1 enkelvoudig stopcontact
- Gastentoilet(ten):
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 drukknop)
- Bad- en douchekamer(s):
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 drukknop)
 - 1 lichtpunt boven de spiegel (bediend door 1 schakelaar)
 - *Bij een enkele lavabo: 1 enkelvoudig stopcontact (decentraal)*
 - *Bij een dubbele lavabo: 1 dubbel stopcontact (centraal)*
- Slaapkamer(s) met dubbel bed:
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 2 drukknoppen)
 - 2 enkelvoudige stopcontacten
 - 1 dubbel stopcontact
 - 1 aansluiting voor telefoon/data (UTP)
 - 1 aansluiting voor distributie (Coax)
- Slaapkamer(s) met enkel bed en Bureau(s):
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 1 drukknop)
 - 2 enkelvoudige stopcontacten
 - 1 dubbel stopcontact
- Nachthal (niet van toepassing indien dit dezelfde ruimte is als de inkomhal):
 - 1 centraal lichtpunt (bediend door 2 drukknoppen)
 - 1 enkelvoudig stopcontact
- Hoofdterras (niet van toepassing op een eventueel tweede terras):
 - 1 lichtpunt met verlichtingsarmatuur (bediend door 1 drukknop)
 - 1 enkelvoudig, spatwaterdicht opbouwstopcontact

Deze elektrische voorzieningen worden uitgevoerd zoals aangeduid op het definitief uitvoeringsplan, dat opgemaakt zal worden door het studiebureau technieken. Bij het opstellen van het definitieve uitvoeringsplan voor de elektrische installatie zal de Koper geconsulteerd worden en de mogelijkheid krijgen om eventuele persoonlijke voorkeuren te laten verwerken in dit plan. Bepaalde aanpassingen of toevoegingen aan de technische installatie kunnen de betaling van een meerprijs op de aankoopprijs van het appartement tot gevolg hebben en zullen aanleiding geven tot het opstellen van een klantenverrekening.

4.6.2 PV-Panelen

Er zijn in basis geen PV-panelen voorzien.

4.7 Verwarming

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de voorschriften van de maatschappij die voor gasbedeling zorgt en de algemene regelgeving. De installatie wordt ontworpen en gedimensioneerd door het studiebureau technieken. In opdracht van de Verkoper zal de installatie door een erkend controleorganisme gekeurd worden.

De verwarming van de appartementen gebeurt door middel van een individuele installatie met een gaswandketel die opgesteld staat in de technische berging van het appartement. De verwarmingsinstallatie staat tevens in voor de productie van sanitair warm water.

De temperatuurregeling van elke appartement wordt centraal ingesteld via een gebruiksvriendelijke wandthermostaat in de leefruimte van het appartement.

De warmteafgifte in het appartement gebeurt door middel van radiatoren. In de badkamer(s) wordt tevens een sierradiator voorzien. De dimensionering van de elementen voor de warmteafgifte wordt bepaald door het studiebureau technieken op basis van een gedetailleerde warmteverliesberekening, rekening houdende met de hieronder opgegeven te behalen temperaturen in de betrokken ruimtes.

Bij een buitentemperatuur van min 8 graden Celsius worden volgende temperaturen gewaarborgd:

- in de leefruimte, de keuken en een eventuele bureau: 22°C
- in de slaapkamer(s): 18°C
- in de bad- en douchekamer(s): 24°C

4.8 Sanitaire installatie

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en de voorschriften van de maatschappij die voor waterbedeling zorgt. De installatie wordt ontworpen en gedimensioneerd door het studiebureau technieken. In opdracht van de Verkoper zal de installatie door een erkend controleorganisme gekeurd worden.

Een hoofdaansluitkraan wordt geplaatst bij de individuele watermeter in het meterlokaal in de ondergrondse verdieping. Elk appartement heeft een afsluitkraan en een terugslagklep in de berging.

De afvoerleidingen zijn vervaardigd uit PE of PVC, volgens het ontwerp van het studiebureau technieken, en zijn bestand tegen hoge temperaturen. De koud- en warmwaterleidingen zijn in kunststof.

In de berging van het appartement is een wateraansluiting en een waterafvoer voorzien voor de wasmachine. De droogkast dient te werken met inwendige condensatie en kan eveneens aangesloten worden op de afvoer van de wasmachine.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de sanitaire toestellen en het kraanwerk wordt verwezen naar artikel 2

Badkamer en sanitaire toestellen.

4.9 Ventilatie

Elk appartement wordt voorzien van een individuele balansventilatie (type D). De ventilatie-unit wordt geplaatst in de berging van het appartement en wordt uitgerust de nodige luchtfilters. Deze unit voert via ventilatiekanalen de lucht af vanuit de natte ruimtes (bad- en douchekamer(s), toilet(ten) en keuken) en blaast verse lucht in via muur- of plafandroosters in de leef- en slaapruidtes van het appartement.

De positie van de aan- en afzuigpunten en hun respectievelijke debieten worden bepaald door het studiebureau technieken in functie van de grootte van de te ventileren ruimtes. Er worden voorzorgsmaatregelen genomen om het geluid van de ventilatoren en het geluid van luchtverplaatsing tot een minimum te beperken.

In de keuken wordt een recirculatie dampkap met een luchtfiltermodule voorzien om de balansventilatie niet te verstoren. Deze techniek is energiebesparend doordat er geen warme lucht via de dampkap naar buiten wordt afgevoerd.

De droogkast dient te werken met inwendige condensatie. Het is niet toegestaan om droogkasten met luchtafvoer aan te sluiten op de afvoerkanalen.

4.10 Ondergrondse autostaanplaats (indien van toepassing)

De afwerking van de autostaanplaatsen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de ondergrondse verdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur), zoals omschreven onder artikel 5 Afwerking van de gemeenschappelijke delen. Voor de staanplaatsen wordt een belijning en nummering voorzien. Voor de mindervalide autostaanplaatsen wordt de uitvoering die opgelegd wordt in het kader van de toegankelijkheidsnormen gerespecteerd.

De inrit van de ondergrondse parking wordt uitgevoerd in beton met antislipbehandeling. De ondergrondse parking wordt afgesloten met een elektrische sectionaalpoort te bedienen met een afstandsbediening. In geval van elektriciteitspanne kan de sectionaalpoort manueel ontgrendeld worden.

Elke autostaanplaats wordt voorzien van 1 afstandsbediening, die de sectionaalpoort bedient. Bijkomende afstandsbedieningen zijn in optie verkrijgbaar.

4.11 Individuele kelderbergingen (indien van toepassing)

De afwerking van de bergingen is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de overige ruimtes in de ondergrondse verdieping (gepolierde betonvloer, zichtbaar metselwerk en betonstructuur), zoals omschreven onder artikel 5 Afwerking van de gemeenschappelijke delen.

De binnendeur van de individuele kelderberging is een standaard vlakke schilder deur en wordt opgehangen aan een houten of metalen te schilderen deuroplijsting met 3 scharnieren.

De elektrische uitrusting bestaat uit een centraal lichtpunt bediend door 1 schakelaar.

5. AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De inrichting van de gemeenschappelijke delen gebeurt op advies van de ontwerper met duurzame en kwalitatieve materialen en wordt verwerkt tot een harmonieus geheel.

5.1 Vloeren en plinten

Alle gemeenschappelijke inkomhallen, liftsassen en traphallen vanaf de gelijkvloerse verdieping krijgen een stijlvolle, harde vloerafwerking met aangepaste plinten. De trappen in de traphallen met bijhorende bordessen worden uitgevoerd in (prefab)beton.

In de kelderverdieping wordt een gepolierde betonnen vloerplaat voorzien.

5.2 Wanden en plafonds

5.2.1 Pleisterwerk

De plafonds en de wanden van de gemeenschappelijke inkomhallen en liftsassen worden (vanaf de gelijkvloerse verdieping) bezet met (spuit)pleister of afgefilmd (bij toepassing van gipsblokken en silicaatstenen). In de gemeenschappelijke traphallen blijft het beton van de plafonds en binnenwanden zichtbaar.

Er zijn geen bezettingswerken voorzien op het niveau van de kelderverdieping.

5.2.2 Schilderwerken

In de gemeenschappelijke inkomhallen en de liftsassen worden (vanaf de gelijkvloerse verdieping) alle plafonds, muren en binnendeuren (aan de zijde van de gemene delen) volledig afgewerkt en geschilderd. In de gemeenschappelijke traphallen en in de kelderverdieping blijft het beton van de plafonds en binnenwanden zichtbaar en worden deze niet geschilderd. De binnendeuren in de gemeenschappelijke traphallen worden daarentegen wel geschilderd.

Alle kleuren worden bepaald door de ontwerper, in overleg met de Verkoper.

De schilderwerken kunnen door de Verkoper tot ongeveer zes maanden na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen worden uitgesteld om beschadigingen tijdens de verhuis van de eerste Kopers maximaal te beperken. Het achterblijven van de schilderwerken kan geen invloed hebben op de ingebruikname van het gebouw en kan dus ook een voorlopige oplevering van privatieve of gemeenschappelijke delen niet verdagen of verhinderen.

5.3 Binnendeuren

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met deurgrepen in aluminium. De binnendeuren worden opgehangen aan een houten of metalen te schilderen deuroplijsting met 3 scharnieren. Zij voldoen aan de normen qua brandveiligheid.

De binnendeuren van de gemeenschappelijke delen worden volledig afgewerkt en geschilderd. De deuren in de ondergrondse verdiepingen worden niet geschilderd.

5.4 Elektriciteit

De gemeenschappelijke delen worden gevoed door een elektriciteitsmeter, die samen met het zekeringenbord geplaatst wordt in het gemeenschappelijk meterlokaal in de ondergrondse verdieping. Van daar vertrekken alle kabels voor de verschillende verlichtingskringen en de gemeenschappelijke en technische installaties, zoals liften, ventilatoren, enz.

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de geldende Europese en Belgische normen, de algemene regelgeving en met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt. In opdracht van de Verkoper zal de installatie door een erkend controleorganisme gekeurd worden.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen, naar keuze van de ontwerper. De installatie voor de gemeenschappelijke delen omvat:

- Aangepaste verlichtingsarmaturen in gemeenschappelijke inkomhallen, traphallen, liftsassen, meterlokalen, technische ruimtes en gangen;
- Inkomhallen en inkomzones: één of meerdere lichtpunten, bediend door een bewegingsmelder;

- In de traphallen wordt per verdieping minimum 1 lichtpunt voorzien, bediend door bewegingsmelders;
- Alle noodzakelijke noodverlichtingen;
- De buitenpost van de videofoon per inkomhal;
- 1 stopcontact voor onderhoud per gemeenschappelijke hal.

5.5 Verwarming

In de gemeenschappelijke delen is geen verwarming voorzien.

5.6 Liftinstallatie

De mechanische liften zonder machinekamer voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften. De liftkooi wordt degelijk afgewerkt met bijhorende verlichting en een automatische bediening door middel van drukknoppen. Een noodoproepsysteem is voorzien conform de vigerende wetgeving, waardoor er in geval van panne onmiddellijk contact kan gelegd worden met een centrale dispatching.

De waarborg van twee 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(s) is ten laste van de mede-eigenaars.

De lift zal pas in dienst gesteld worden na goedkeuring door een erkend controleorganisme. De lift zal pas ter beschikking gesteld worden van de Kopers na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen.

5.7 Brandbeveiliging

Alle wettelijke voorschriften op het gebied van brandveiligheid worden gevolgd, zoals het installeren van deuren met brandweerstand, muurhaspels en/of brandblusapparaten, noodverlichtingen, rookkoepels, pictogrammen, enz.

De uitvoering gebeurt volgens het advies van de brandweer en de geldende en opgelegde voorschriften en regelgeving op het ogenblik van de toekenning van de omgevingsvergunning.

Het is de verantwoordelijkheid van de Koper(s) om alles wat betrekking heeft op de brandveiligheid in stand te houden en te onderhouden.

5.8 Toegangscontrole

De gemeenschappelijke inkomdeuren, die toegang verlenen tot de gemeenschappelijke traphallen van de appartementen, worden uitgerust met een buitenpost met badgelezer. De toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien via de sectionaalpoort door middel van een afstandsbediening.

Per parkeerplaats wordt er standaard 1 afstandsbediening voorzien. Bijkomende afstandsbedieningen zijn in optie verkrijgbaar.

De toegang tot de technische lokalen, de private bergingen alsook de meterlokalen gebeurt via een cilinderslot.

5.9 Fietsenstallingen

De appartementen beschikken over een gemeenschappelijke fietsenstalling op het gelijkvloers van het gebouw. De fietsenstalling is toegankelijk voor alle appartementen via de gemeenschappelijke inkomhal.

De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt uitgerust met gegalvaniseerde stalen fietsenrekken, bevestigd op de grond of door middel van een alternatief met fietsshaken.

6. KEUZES EN WIJZIGINGEN

De Bouwheer zal een Klantenbegeleider aanstellen, dewelke de Koper tijdig zal begeleiden in het keuze- en beslissingsproces voor de afwerking van het privaatief.

6.1 Keuze van de afwerking

De Koper heeft de mogelijkheid om in het appartement zonder meerprijs de materiaalkeuze naar eigen wens te bepalen tussen de volgende elementen:

- De kleur van de vloertegels: zie keuzemogelijkheden in de gedetailleerde beschrijving van het fotodossier, waarnaar verwezen wordt in artikel 4.1 Vloeren en plinten;
- De kleur van de buitenafwerking van de keukenkasten en de keukenwerkbladen: zie keuzemogelijkheden in de gedetailleerde beschrijving van het **fotodossier**, waarnaar verwezen wordt in artikel 4.4 Keuken;
- De kleur van het badkamer- en douchemeubilair: zie keuzemogelijkheden in de toonzaal.

De stalen van de hiertoe beschikbare kleuren zijn te bezichtigen in de showroom van de leveranciers van de materialen.

6.2 Tijdschema van de beslissingen

De Klantenbegeleider zal aan de Koper een tijdschema meedelen met de beslissingstermijnen waarbinnen de keuzes van de afwerkingen dienen te worden gemaakt.

De Koper moet de Verkoper in de mogelijkheid stellen om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht steeds binnen de door de Verkoper vooropgestelde beslissingstermijn, vermeld in de correspondentie van de Klantenbegeleider, te antwoorden op elk verzoek van de Verkoper in verband met de afwerking van de door hem aangekochte privaatieve kavel. Wanneer deze beslissingstermijn is verstreken en de Koper niet tijdig zijn keuzes heeft doorgegeven én deze schriftelijk heeft bevestigd, zal de door hem aangekochte privaatieve kavel afgewerkt worden conform de bepalingen van onderhavig verkooplastenboek en het verkoopplan en/of zal de door hem aangekochte privaatieve kavel verder kostenbesparend worden afgewerkt met materiaal- en kleureselecties volgens de voorkeur van de Verkoper. In ieder geval zal de Verkoper niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor het eventueel overschrijden van de uitvoeringstermijn en zal de Koper geen aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding wegens laattijdige oplevering van de verkochte kavels. De Verkoper behoudt in dit geval bovendien het recht om de hieraan gekoppelde meerkosten ten gevolge van het niet respecteren van de beslissingstermijn te verhalen op de Koper.

6.3 Wijzigingen op vraag van de Koper

Wijzigingen die de Koper wenst aan te brengen aan de afwerkingen voorzien in dit lastenboek of aan de plannen van het appartement zijn enkel mogelijk mits het schriftelijk akkoord van de Verkoper of

Klantenbegeleider. Wijzigingen zullen slechts worden uitgevoerd na een tijdig schriftelijk akkoord van de Koper met betrekking tot de prijs en eventuele andere gevolgen van deze wijzigingen.

Wijzigingen die aanpassingen van de omgevingsvergunning of veranderingen in constructies, technische uitrusting, gevels, daken of gemeenschappelijke ruimtes met zich meebrengen worden niet toegestaan. De Verkoper heeft steeds de mogelijkheid om wijzigingsverzoeken te weigeren die ofwel een te grote impact hebben, te laat worden ingediend of storend zijn voor het goede verloop van het project.

Wijzigingsverzoeken kunnen aanleiding geven tot een latere oplevering.

6.4 Meer- en minwerken

De prijs van eventuele wijzigingen op vraag van de Koper wordt berekend volgens onderstaande principes:

6.4.1 Meerwerken

Ingeval de Koper, voor de afwerking van zijn appartement, materialen en/of werken zou bestellen die de waarde van de voorziene stelpost zouden overschrijden, dan kan de Verkoper een voorschot bij bestelling opvragen van veertig procent (40%) van de waarde van de meerwerken. Het overblijvende bedrag van de meerwerken wordt afgerekend in twee delen: vijftig procent (50%) samen met de schijf die gefactureerd wordt na het plaatsen en/of verwerken van de desbetreffende materialen en het saldo bij de voorlopige oplevering. Daarnaast zal ook de uitvoeringstermijn automatisch verlengd worden met minstens 1 werkdag per schijf van 400 euro, exclusief BTW aan meerwerken. In functie van specifieke lever- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd.

De afwerking en eventuele wijzigingen zullen maar uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk, schriftelijk akkoord van de Koper aangaande de kostprijs, de uitvoeringsmethode en de verlenging van de uitvoeringstermijn. Bij het ontbreken en/of uitblijven hiervan wordt de Koper verondersteld van de wijzigingen af te zien en wordt de kavel afgewerkt zoals beschreven in onderhavig verkooplastenboek. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

6.4.2 Minwerken

Alle (onder)aannemingen of leveringen geschieden door (onder)aannemers of leveranciers aangesteld door de Verkoper. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zal de Verkoper toestaan om delen van de voorziene afwerking niet uit te voeren (indien dit bovendien door de Koper tijdig gevraagd wordt en er geen problemen ontstaan met de reeds geplaatste bestellingen, de uitvoering of meer algemeen met de werfplanning). De Verkoper heeft echter steeds het recht dit te weigeren en zal maximum zeventig procent (70 %) van de opgegeven, particuliere handelswaarde in mindering brengen (van de laatste betaalschijf). Minwerken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de Koper en de Verkoper uit de opdracht kunnen worden genomen.

6.5 Wijzigingen door de Verkoper

De plannen voor het gebouw zijn opgemaakt door de ontwerper en de studiebureau(s), die de verantwoordelijkheid dragen voor hun ontwerp. Evenals de Verkoper mogen zij tijdens de opbouw aan plannen en lastenboek wijzigingen aanbrengen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de uitvoering van de werken, zulks overeenkomstig de regels van de kunst, de esthetiek en de eisen van de bevoegde overheden, MITS de waarde en de kwaliteit van de bouwwerken worden geëerbiedigd. Zo hebben zij onder andere het recht het plan en/of de uitvoeringswijze van de funderingen te wijzigen, indien bijvoorbeeld zou blijken dat het oorspronkelijk plan, omwille van de natuur van de ondergrond, niet uitvoerbaar is of indien zulks aangewezen lijkt. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (het ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der levering, leveringstermijnen onvereenigbaar met de voortgang der werken, enz.) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of falen van de aangestelde uitvoerder.

Aanpassingen aan de basisopstelling van de keuken en de badkamer(s) en aan het meubilair kunnen slechts gebeuren na uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord van de (door de) Verkoper (aangestelde contactpersoon).

6.6 Werken uitgevoerd door de Koper

Het is de Koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf vóór de voorlopige oplevering van zijn privatieve kavel. 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 Koper is, als opdrachtgever van eigen werkzaamheden, hoofdelijk met deze (onder)aannemer verantwoordelijk ten overstaan van de Verkoper, de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw en derden, voor alle gevolgen die rechtstreeks of onrechtstreeks uit deze tussenkomst voortspruiten. De Koper heeft ook steeds de verplichting de geldende wetgeving, in het bijzonder deze op de veiligheidscoördinatie, te respecteren en zal tevens alle kosten moeten vergoeden die niet of onvoldoende zouden kunnen worden verhaald op de door hem aangeduide aannemer(s) wegens insolventie, falen, onvoldoende verzekering, enz.

De Verkoper draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor beschadiging, ontvreemding of verlies van de totaliteit of een gedeelte van leveringen of uitgevoerde werken door de Koper of door de Koper aangestelde (onder)aannemer(s).

De aandacht van de Koper wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat bijgevolg zich een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen. Noch de Verkoper, noch de ontwerper, noch de studiebureaus of de (onder)aannemers kunnen hiervoor verantwoordelijk worden gesteld. De Verkoper is tevens niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de Koper.

7. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

7.1 Algemeen

Dit lastenboek heeft tot doel de uitvoering en de afwerking te beschrijven van de appartementen en het gebouw. De architectuurplannen en de technische plannen gelden als referentie voor de afmetingen van de appartementen en de technische uitrusting. Voor de beschrijving van de afwerkingsmaterialen heeft dit lastenboek voorrang op plannen.

Hoe nauwgezet de ontwerpers en ingenieurs de bestaande situatie ook bestudeerd hebben, het is niet uit te sluiten dat tijdens de uitvoering van de werken toch nog 'onbekenden' of 'moeilijkheden' geconstateerd worden die resulteren in een afwijking op het uitvoeringsplan en/of verkoopplan. In elk geval zal een afwijking steeds volgens de regels van de kunst worden uitgevoerd EN zonder afbreuk te doen aan het concept of kwaliteit van het project.

7.2 Oppervlakte en afmetingen van het goed

Door het meegeven van afmetingen (voor berekening van een netto beschikbare ruimte) en een bruto vloeroppervlakte opgenomen op het verkoopplan willen we duidelijk maken aan de kopers waar ze eigenaar van worden en op welke maten ze zich kunnen baseren voor het effectief gebruik ervan. Netto en bruto vloeroppervlakte zijn twee verschillende begrippen.

7.2.1 Netto (vloer)oppervlakte

De netto vloeroppervlakte is een indicatie van de bewoonbare, bruikbare oppervlakte, waarvan de binnenmaten vermeld staan op het verkoopplan, conform het ontwerp zoals het er op dat moment uit ziet. Dit zijn de netto maten van binnenmuur tot binnenmuur, waar de koper rekening dient mee te houden voor het plaatsen van diens meubels en dergelijke. In de meeste gevallen wordt er geen totale netto vloeroppervlakte meegedeeld, aangezien deze afhankelijk is van de indeling van het appartement (die nog kan wijzigen). Als er bv. nog een extra binnenmuur wordt bijgezet of weggehaald heeft dit immers een invloed op de totale netto vloeroppervlakte.

Bij de bepaling van netto vloeroppervlakte wordt dus geen rekening gehouden met de oppervlakte (in plan) van o.a. de gemene en privatieve binnen- en buitenmuren, binnendeuren, spouwmuren met isolatie, (technische) schachten, zijkanten van een inpandig terras... waarvan je als koper eveneens eigenaar wordt.

7.2.2 Bruto (vloer)oppervlakte

De bruto vloeroppervlakte is de totale oppervlakte die gebouwd wordt en waarvan je als koper privatieve eigenaar en deels mede-eigenaar wordt, waarbij onder meer de gemene en privatieve binnen- en buitenmuren, spouwmuren met isolatie, (technische) schachten, plinten, zijkanten van een inpandig terras, ... wel worden bijgeteld. Een appartement maakt immers deel uit van een geheel en bestaat niet louter uit bewoonbare oppervlakte of netto vloeroppervlakte. Het is deze oppervlakte die relevant is voor de verkoopovereenkomst.

De bruto oppervlakte die op het verkoopplan vermeld wordt is grosso modo de oppervlakte gerekend tussen de buitenkant van de buitenmuren, de as (helft van de dikte) van de gemeenschappelijke binnenmuren en de raamvlakken gemeten op de buitenkant van de muur. Deze berekeningswijze is gebruikelijk bij sleutel-op-de-deur-projecten. De wijze van opmeting wordt geïllustreerd op de meetcode van BVS die toegevoegd is in bijlage.

Op het verkoopplan wordt reeds rekening gehouden met doorgevoerde optimalisaties t.o.v. het vergunde plan. Vergunde plannen worden immers verder geoptimaliseerd om tot de latere uitvoeringsplannen te komen.

7.2.3 Algemeen voorbehoud

De op de plannen en tekeningen of in de korte technische omschrijving opgegeven maten en maatcijfers zijn steeds plusminus maten. Kleine verschillen in min of meer die mochten vastgesteld worden na de afwerking en bij de oplevering worden immers als toleranties aanzien. Als er bij de uitvoering bv. 0,5 cm extra bepleistering zou bijkomen, dan zullen deze maten immers niet meer exact overeenstemmen met de maten op het verkoopplan. In de overeenkomst wordt er – zoals eveneens gebruikelijk – bij art. 2 'Staat van het goed' dan ook voorbehoud gemaakt voor eventuele onjuistheid van maat of oppervlakte ten belope van maximaal 1/20ste.

7.2.4 Prijs van het goed

De prijs voor een specifiek goed is vastgesteld en wordt hoofdzakelijk maar niet uitsluitend berekend op basis van de bruto vloeroppervlakte. Er wordt in de prijs tevens rekening gehouden met de oriëntatie, de ligging t.o.v. bv. de lift, de verdieping, de afwerking... en ook het aandeel van elk goed in de algemene en particulier gemeenschappelijke delen waarvan kopers ook mede-eigenaar worden en die worden opgesomd in de toepasselijke basisakten. Deze opsomming bevat onder meer de funderingen, de gevels en gevelbekleding, de gemeenschappelijke muren, het dak, de trappen, lift, ... die eveneens moeten gebouwd worden en daarom worden mee gerekend in de verkoopprijs.

7.3 Normen

EVORA wordt gebouwd volgens de geldende voorschriften op de datum waarop de omgevingsvergunning is aangevraagd. De ruwbouwwerken en de afwerking gebeuren volgens de regels van de kunst, en volgens de volgende normen en praktijkcodes:

- De Belgische en Europese normen;
- Het Algemeen Reglement voor Arbeidsbescherming (ARAB);
- De technische infofiches van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB);
- Het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI);
- De voorschriften van fabrikanten en/of leveranciers van de gebruikte materialen en componenten.

7.4 Aanduidingen op plan en afbeeldingen

Meubilair en kasten getekend op de plannen, afbeeldingen en 3D-animaties zijn slechts indicatief om de mogelijkheden voor de inrichting van deze ruimte aan te tonen.

De Bouwheer zorgt voor een gedetailleerd plan van de keukens. Dit plan heeft voorrang op de beschrijving van de keuken in dit commercieel lastenboek en op het verkoopplan.

Alle afbeeldingen in dit lastenboek zijn louter informatief.

7.5 Toegang tot de werf

Het is de Koper verboden de werf te betreden, behoudens schriftelijke toestemming van de Verkoper én in de aanwezigheid van diens aangestelde en mits naleving van de veiligheidsvoorschriften. Toegang op de werf gebeurt trouwens, in elke hypothese, steeds op eigen risico en zonder dat de Koper enig verhaal tegen de Verkoper kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hij zelf, zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden.

Er worden geen werfbezoeken georganiseerd op systematische basis.

7.6 Ereloon ontwerper en studiebureaus

Het ereloon van de ontwerper, de studiebureaus stabiliteit en technieken, de veiligheidscoördinator en de EPB- en ventilatieverslaggever, aangesteld door de Verkoper, zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

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

7.7 Opmerkingen

De verkoopprijs van het appartement omvat niet:

- De verlichtingsarmaturen, behalve in de gemeenschappelijke ruimtes en op de privéterrassen en balkons;
- Gordijnen, gordijnkasten en -roedes;
- De meubelen;
- Het voorbereiden en schilderen van privatieve delen zoals wanden, plafons, binnenschrijnwerk,...
- Eventuele wijzigingen op vraag van de Koper;
- De belastingen en taksen vanaf het verlijden van de authentieke akte;
- De abonnementskosten van de huur voor teledistributie, internet en telefoon vanaf de voorlopige oplevering;
- Het water-, gas- en elektriciteitsverbruik vanaf de voorlopige oplevering;
- De brandverzekering vanaf de voorlopige oplevering;
- Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen vanaf de voorlopige oplevering.

7.8 Verzekeringen en risico-overdracht

De Verkoper zal de eerste verzekeringspolissen onderschrijven voor voldoende bedragen tot dekking van de risico's inzake brandgevaar, ontploffing, blikseminslag, enz. Deze polis zal door de vereniging van mede-eigenaars gedurende de werffase overgenomen worden voor de nog te lopen contractuele termijn en de gemeenschap van mede-eigenaars zal er de premies voor betalen vanaf het onderschrijven van gezegde polis.

De overdracht van risico's overeenkomstig artikels 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw of deelgebouw, of desgevallend bij de voorlopige oplevering van een privatieve deel (of delen) in de gebouwen indien deze oplevering, om welke reden ook, vroeger zou geschieden.

8. SLOTBEPALING

In geval van tegenstrijdigheden tussen de verkoopdocumenten, geldt volgende voorrangsorte:

1. Statuten (indien van toepassing)
2. Aankoopakte
3. Verkoopovereenkomst
4. Verkooplastenboek
5. Plannen

Opgemaakt te Gent op in twee exemplaren, waarvan elke partij verklaart het zijne te hebben ontvangen.

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

Voor de Koper(s)

Voor de Verkoper(s)
