



# Verkoopslastenboek

## REALISATIE

**HPLUS VASTGOED**  
**ONZE LIEVE VROUWSTRAAT 23**  
**3740 BILZEN**

**DASACO**  
**SCHURHOVENVELD 4656**  
**3800 SINT-TRUIDEN**



## 0. ALGEMEEN

Centrumresidentie “Vlasgaard” is gelegen op de Vlasmarkt in Tongeren.

Deze prachtige locatie in het centrum van Tongeren combineert de nabijheid van de Grote Markt, de winkelstraten en een vlotte verplaatsing met het openbaar vervoer.

Het project omvat 17 unieke appartementen met ondergrondse parkeerplaatsen via een autolift.

Het gehele project werd grondig bestudeerd op alle aspecten, zowel op bouwtechnische, energetische als architecturale kwaliteiten.

De attractieve planopbouw, de doordachte keuze van materialen en de gecontroleerde uitvoering staan borg om in residentie “**Vlasgaard**” een optimaal comfort en woongenot te verzekeren.

Het is niet alleen een uitvoering van waarde en met goede smaak, maar het concept bezit bovendien een heel eigentijdse kwaliteitsvormgeving.

### Realisatie



en

### Architect



### Verkoop



en



# 1. TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

## 1.1. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

### 1.1.1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de graafwerken die noodzakelijk zijn om het gebouw en de ondergrondse kelder tot een niveau van -2 te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering en riolering mogelijk te maken. Om de funderingen te kunnen bouwen worden de eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwingen verwijderd. Het bodemonderzoek/sondering werd uitgevoerd door een erkend laboratorium. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door een erkend ingenieursbureau. Deze maken de berekeningsnota's en stabiliteitsplannen op.

### 1.1.2. Funderingen

De funderingen worden voorzien in beton volgens de instructies, advies en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 1.1.3. Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door buitenmuren in beton, liftschachten, traphallen en gewapende betonnen balken, wanden en kolommen volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau.

### 1.1.4. Metselwerken

De dragende en niet-dragende scheidingsmuren in de kelderverdieping worden uitgevoerd in betonblokken.

### 1.1.5. Vloerplaat

De vloerplaat van de ondergrondse garage is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer volgens studie en plannen van het stabiliteitsbureau. Afwijkingen in kleur of textuur van gepolierd beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal.

Lichte scheurvorming in de betonnen vloeren en wanden, ten gevolge van het drogingsproces (krimp) van beton, wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

## 1.2. BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

### 1.2.1. Draagstructuur

Het gebouw wordt opgetrokken volgens de traditionele bouwwijze. De draagstructuur van het gebouw wordt gevormd door de buitenmuren en de noodzakelijke dragende binnenmuren, voorzien in een combinatie van keramische blokken met een hoge drukvastheid en desgevallend gewapende betonnen wanden en/of kolommen, betonnen balken en/of metalen liggers. Dit alles volgens de gegevens en plannen van het studiebureau stabiliteit. De gemene scheidingsmuren tussen twee appartementen worden dubbelwandig uitgevoerd. Tussen de scheidingsmuren wordt akoestische isolatie geplaatst.

### **1.2.2. Vloerplaten / welfsels**

De vloerplaten en/of welfsels worden uitgevoerd in prefab beton volgens de voorschriften van het stabiliteitsbureau.

### **1.2.3. Binnenmuren**

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in keramische blokken of gyprocwanden.

### **1.2.4. Gevels**

De gevels worden opgetrokken in verschillende kleuren gevelsteen, deels wit gekaleid, en accenten van hout en zichtbeton. Merk en type volgens keuze architect.

### **1.2.5. Voegwerken**

De voegen tussen metselwerk, ramen en deuren worden gedicht met een elastische voeg. Kleur wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

## **1.3. DAKWERKEN**

### **1.3.1. Platte daken**

De platte daken zullen afgewerkt worden met een dakbedekking, bestaande uit dakdichting met technische goedkeuring + 10-jarige waarborg. Volgens de plannen kan een groendak voorzien worden boven de kelderverdiepingen.

### **1.3.2. Hellende daken**

De hellende daken worden uitgevoerd in een houten draagconstructie volgens de ingenieursstudie. Ze worden voorzien van een dampdoorlatend onderdak en afgewerkt met leien volgens de keuze van de architect.

## **1.4. ISOLATIE**

### **1.4.1. Thermisch**

Het hele gebouw wordt thermisch geïsoleerd volgens de nieuwste normeringen, nl. volgens de EPB-regelgeving (EPB staat voor Energieprestatie en Binnenklimaat) geldig op het ogenblik van de bouwvergunning. Concreet betekent dit dat het globaal thermisch comfort minstens verbeterd wordt tot K40 – E54. Tevens worden alle woningscheidende delen opgebouwd volgens deze nieuwste reglementering.

### **1.4.2. Akoestisch**

De vloeren worden opgebouwd met een zwevende chape met een onderliggende akoestische isolatie en een randisolatie tussen de chape/muren en vloertegels. In alle vloeren van de appartementen op de verdiepingen wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien. De vloerplinten worden eveneens voorzien met een elastische voeg tussen de vloeren en de plinten om zo de overdracht van de contactgeluiden te onderbreken.

Tussen de muren van de appartementen onderling en tussen de scheidingsmuren wordt akoestische isolatie aangebracht.

### **1.4.3. Vocht**

Waar vochtindringing, capillair of zakwater, mogelijk is, voorziet de promotor in de levering en plaatsing van een afdoend vochtisolatiescherm, geplaatst volgens de regels van de kunst.

## **1.5. BUITENSCHRIJNWERK**

### **1.5.1. Ramen**

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met thermisch geïsoleerde aluminium profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect. Deze ramen zijn vast of opendraaiend, draaikip- of openschuivend, volgens de plannen, en voorzien van dubbel isolerende beglazing en het nodige beslag. Er zullen verluchttingsroosters voorzien worden volgens de geldende EPB-regelgeving.

### **1.5.2. Glas**

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd met een heldere, dubbele beglazing met  $U_{gmax}$ -waarde conform de EPB vereisten en conform de hierboven vermelde bepalingen omtrent thermisch comfort.

## **1.6. GEVELELEMENTEN**

### **1.6.1. Terrassen**

De terrassen en balkons van het gelijkvloers, eerste en dakverdieping worden afgewerkt met decoratieve betontegels op noppen. De overige terrassen bestaan uit zichtbeton.

Door deze opbouw dient er steeds rekening mee gehouden te worden dat er een opstap is naar de terrassen.

### **1.6.2. Terrasleuningen**

De terrasleuningen zijn een combinatie van glazen borstweringen met metalen steunen. De kleur van de profielen wordt vastgelegd in samenspraak met de architect.

### **1.6.3. Dorpels**

Venster- en deurdorpels worden uitgevoerd in blauwe hardsteen en/of staal- aluminium, volgens keuze architect.

## **1.7. AFVOEREN, RIOLERING EN AFLOPEN**

### **1.7.1. Riolering**

De riolering wordt aangesloten op de stadsriolering volgens de geldende voorschriften en met een gescheiden stelsel. De diameters van de buizen worden aangepast aan het debiet van de diverse afvalwaters. Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige toezichtputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters. De buizen dragen het BENOR-merk. Het geheel wordt met voldoende afhelling geplaatst om verstoppingen te vermijden.

### **1.7.2. Afvoeren**

De regenwaterafvoerbuizen zijn in zink voor de zichtbare delen, in PVC of PE voor de ingewerkte delen.

## **2. AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **2.1. INKOMHAL**

De inkomdeuren worden uitgevoerd met thermisch geïsoleerde profielen, waarvan de kleur wordt bepaald in samenspraak met de architect, en zijn helder beglaasd. De inkomdeur wordt voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt door de videofoons in de individuele appartementen. De afwerking van de inkomhal is voorzien in keramische tegels, de wanden zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De verlichting van de inkomhal zijn lichtarmaturen met ingebouwde bewegingsmelder. Er wordt een brievenbusgeheel voorzien met een slot en eenvormig naamplaatje. De brievenbussen worden voorzien volgens de voorschriften opgegeven door de post. Tevens is er een videofoonsysteem voorzien met drukknoppen en naamvermelding.

### **2.2. TRAPHAL**

De gemeenschappelijke traphallen worden bekleed met keramische vloertegels. De trappen van het gelijkvloers naar de kelders en verdiepingen worden bekleed met keramische tegels. De wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen zijn gepleisterd en geschilderd in een neutrale kleur. De trap wordt eenzijdig voorzien van een trapleuning in staal, de kleur wordt bepaald door de architect. De verlichting van de traphal is voorzien met lichtarmaturen op elke niveau met ingebouwde bewegingsmelder. Op elke verdieping wordt noodverlichting voorzien, volgens de voorschriften van de brandweer.

### **2.3. LIFT**

In de trappenhall wordt een personenlift voorzien volgens de gangbare normen en veiligheidsvoorschriften, met een stopplaats op elk niveau. De lift daalt af tot in de ondergrondse kelderverdiepingen. De lift wordt gekeurd en zal beantwoorden aan de Europese Veiligheidsnormen en de voorschriften van de brandweer.

De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn in staalplaat, die in de fabriek van een grondlaag is voorzien en een eindlaag krijgt bij de schilderwerken van de gemeenschappelijke delen.

De afwerking van de liftkooi wordt bepaald door de verkoper en de architect, binnen het beschikbare standaardgamma van de liftfabrikant. In elk geval is de liftkooi voorzien van een spiegel, een handgreep en een geïntegreerde telefoon voor noodgevallen.

### **2.4. ONDERGRONDSE PARKEERGARAGE**

De ondergrondse parkeergarage op niveau -1 en -2 heeft open staanplaatsen, gesloten garageboxen, afgesloten bergingen, technische lokalen en meterlokale. De vloeren zijn voorzien in een gepolierde betonvloer, de wanden in vlak beton en/of metselwerk in betonblokken. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen welfsels of breedvloerplaten; voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie. Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht.

De ondergrondse verdiepingen zijn te bereiken via een autolift en via de traphal en de personenlift. De parkeergarage wordt voorzien van de nodige verluchting conform de geldende reglementeringen. De toegangsdeuren naar de keldergarage zijn voorzien in brandwerende schilderdeuren met een deurpomp. De verlichting wordt bediend door middel van drukknoppen en werkt met een tijdregelaar. Noodverlichting, rookdetectie, brandblusapparaten en brandhaspels worden geplaatst volgens de voorschriften van de brandweer.

## **2.5. BUITENAANLEG**

De inkom wordt voorzien van een huisnummer. De beplanting aan de achterzijde wordt voorzien zoals aangeduid op de plannen.

## **2.6. SLOTENPLAN**

In de sloten van alle deuren en ramen, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden (ook deuren, ramen en schuiframen via private tuinen en terrassen), worden veiligheids-profielcilinders met eigendomscertificaat voorzien, die opgenomen zijn in een algemeen slotenplan.

Hierbij heeft elke eigenaar/bewoner, d.m.v. slechts 1 sleutel, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de privatieve delen van andere eigenaars/bewoners en de deuren van de gemeenschappelijke delen, die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatie-weg vanuit de kelder. De private berguimtes in de kelder worden betrokken in het slotenplan.

Bij de oplevering van een individueel appartement worden de veiligheidscilinders, horend bij dat appartement, in de desbetreffende deuren en ramen geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel.

## **2.7. BRANDVEILIGHEID**

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen voor de brandveiligheid volgens advies van de brandweer.

## **3. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN**

### **3.1. ALGEMEEN**

De verkoper biedt een volledig afgewerkt appartement aan zoals verder wordt beschreven. Binnen het aangeboden afwerkingsbudget staat het de koper vrij een keuze te maken bij de leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, meubilair en toestellen.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de 30 kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen en/of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de onderaannemers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen. In de meeste toonzalen is er één contactpersoon.

Alle prijzen vermeld zijn inclusief BTW en inclusief plaatsing tenzij anders vermeld.

### **3.2. PLEISTERWERKEN**

#### **3.2.1. Muren**

Het pleisterwerk wordt uitgevoerd met in de fabriek klaargemaakte kalkmortels en wordt machinaal aangebracht op de muren. Na gedeeltelijke uitharding wordt de bepleistering gepolierd zodat een volledig vlak geheel ontstaat. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd en geschuurd te worden.

#### **3.2.2. Plafonds**

Alle plafonds, met uitzondering waar een verlaagd plafond voorzien is voor het wegwerken van verluchtingsbuizen, worden glad bepleisterd met een dunpleister en schilderklar afgewerkt. Er dient door de koper, waar nodig, nog geschuurd of bijgeplamuurd te worden. De verlaagde plafonds zijn opgebouwd op een rasterwerk in licht metalen profielen of houtconstructie en afgewerkt met één plaat gipskarton. De naden, schroefgaten en hoeken zullen geplamuurd en afgewerkt worden.

*Het pleisterwerk, de dunpleister en de gipskartonnen afkastingen en plafonds zijn klaar voor de voorbereidende werken van de schilder, maar niet klaar om te schilderen. Er dient door de koper, waar nodig, nog geplamuurd te worden. Uitpleisteren van dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen in het basisbestek. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk.*

### **3.3. CHAPEWERKEN**

De vloerplaten worden afgewerkt met een gewapende zwevende chape.

### **3.4. VLOERAFWERKING**

Er is een tegelvloer voorzien die gelijmd wordt op de chape. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/30cm en 45/45cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, geresecteerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), ... kan een



supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. De basishoeveelheid voor tegelvloeren is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +5% snijverlies.

Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen. Indien gewenst kan een prijsofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl, laminaat of andere vloerbekleding. Parket, vinyl en laminaat kan door zijn hoge vochtgevoeligheid wel aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Plinten zijn in alle ruimtes voorzien met uitzondering van de wanden waar wandtegels voorzien zijn. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 30/7cm en 45/7cm is, type normaal. De basishoeveelheid voor plinten is gelijk aan de netto lopende meters +5% snijverlies. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten.

Raamtabletten worden uitgevoerd in crèmekleurige natuursteen en hebben een dikte van 2cm. Varianten zijn mogelijk mits verrekening naargelang de keuze.

### **3.4.1. Hal, toilet, berging, keuken, woonkamer, slaapkamers, badkamer**

Woonkamer-keuken-inkomhal:	<b>50€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
Overige ruimtes:	<b>35€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
Plinten:	<b>13€/lm particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>

## **3.5. WANDBETEGELING**

De wandtegels worden gelijkmd tegen de wand. De tegels kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De plaatsing is inbegrepen in het basisbestek voor zover het gekozen formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm is, type normaal en in vierkant geplaatst wordt. Voor kleinere en/of grotere formaten, gerectificeerde tegels, afwijkende legpatronen (= niet recht), gebruik van vloertegels als wandtegel, ... kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden. Er is 5% snijverlies inbegrepen. Gelieve ook rekening te houden met een groter % snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

### **3.5.1. Badkamer**

De basishoeveelheid wandtegels is gelijk aan 10 m<sup>2</sup> (inclusief 5% snijverlies) per badkamer of natte cel.

Achter de wandtegels van het douchegedeelte wordt een vochtscherm voorzien.

Wandtegels:	<b>35€/m<sup>2</sup> particuliere aankoopwaarde, incl. BTW</b>
-------------	--

### **3.5.2. Keuken en toilet**

Wandtegels in de keuken en toilet zijn niet voorzien.

## **3.6. BINNENSCHRIJNWERK**

### **3.6.1. Gordijnkasten**

Gordijnkasten zijn niet voorzien.

### **3.6.2. Binnendeuren**

De binnendeuren kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. De binnendeuren die in het basisbestek zijn voorzien, zijn vlakke schilderdeuren, met omlijsting in MDF om te schilderen en standaard deurbeslag. De deuren worden geplaatst met een opening onderaan het deurblad teneinde een goede ventilatie te verwezenlijken. Het voorziene budget omvat de deur, de deuromlijsting, het hang- en sluitwerk en de plaatsing. Aantal binnendeuren volgens basisplan.

### **3.6.3. Inkomdeur**

Alle inkomdeuren zijn brand- en inbraakvertragende schilderdeuren, Rf 30min., met deurspion voorzien van een slot met meerpunt-sluiting.

## **3.7. KEUKENINRICHTING**

Voor elk appartement is een keuken van hoogstaande kwaliteit inbegrepen. Keukenkasten en toestellen kunnen vrij gekozen worden bij de leverancier. Voor de basisaansluitingen in de keuken zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.

De handelswaarde van de keuken, inclusief plaatsing en inclusief BTW, is berekend op een handelswaarde van **75 €/m<sup>2</sup>** – berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras.

## **3.8. BADKAMER- EN TOILETINRICHTING**

Elk appartement is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen bij de leverancier. De plaatsing van de sanitaire toestellen voorzien in het basisbestek is inbegrepen. Indien de uiteindelijk gekozen toestellen bijkomende technische voorzieningen vergen, zal een meerprijs overeenkomstig een prijsofferte aan de koper worden voorgelgd. Voor de basisaansluitingen in de badkamer zie 3.10 Sanitaire installatie en 3.11 Elektrische installatie.

De handelswaarde van alle sanitaire toestellen, meubilair, verlichting, kraanwerk en toebehoren, inclusief plaatsing en inclusief BTW, zijn berekend op een handelswaarde van **40€/m<sup>2</sup>** - (berekening volgens bruto oppervlakte appartement excl. terras), met een minimum bedrag van **3250 €** BTW inclusief.

## **3.9. CENTRALE VERWARMING**

Per appartement is een individuele verwarmingsinstallatie voorzien op aardgas door middel van een gaswandketel met een gesloten verbrandingskamer. De appartementen worden verwarmd via radiatoren per ruimte. De installatie wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat, geplaatst in de living. De individuele aardgaswandketel is van het condenserende type.

De warmteverdeling per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -10°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Living en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 18°C

### **3.10. SANITAIRE INSTALLATIE**

#### **3.10.1. Algemeen**

De afvoerleidingen zijn in PVC en/of PE. Er is een koud- en warmwatertoevoer voorzien voor elk toestel, behalve voor het wasmachine, vaatwasmachine, de toiletten en het handwasbakje waar enkel een koudwatertoevoer voorzien is. De warmwaterbereiding gebeurt met de gaswandketel van de centrale verwarming.

De aanduiding van de sanitaire toestellen op de grondplannen is louter indicatief.

#### **3.10.2. Opbouw**

##### Badkamer

- 1 aansluiting voor bad en/of douche (warm en koud water)
- 2 aansluitingen voor wastafels met eengreepsmengkraan (warm en koud water)

##### Keuken

- 1 aansluiting voor vaatwasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor gootsteen (warm en koud water)

##### Toilet

- 1 aansluiting voor ophangtoilet (koud water)
- 1 aansluiting voor handwasbakje (koud water)

##### Berging

- 1 aansluiting voor wasmachine (koud water)
- 1 aansluiting voor CV installatie (koud water)

### **3.11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

#### **3.11.1. Algemeen**

De installatie zal conform zijn aan het AREI (Algemeen Reglement voor Elektrische Installaties). De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal goedgekeurd worden door een erkende dienst voor controle. Voor elk appartement is een afzonderlijke elektriciteitsmeter voorzien. Deze wordt geplaatst in de kelder. Een installatieschema met lichtpunten wordt ter beschikking gesteld van de koper.

#### **3.11.2. Opbouw**

##### Algemeen

- een verdeelbord met automaten en differentieelschakelaars zijn aanwezig in elk appartement (zie berging)
- de leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch geen armaturen

- de toebehoren zijn ivoorkleurig, type Niko of gelijkwaardig

#### Hal

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 enkel stopcontact
- 1 optische rookmelder

#### Living

- 2 lichtpunten aan het plafond
- 2 schakelaars
- 1 schakelaar voor buitenverlichting
- 4 enkel stopcontacten
- 1 dubbel stopcontact
- 1 aansluiting TV (coax)
- 1 aansluiting RJ45 (utp)
- 1 aansluiting thermostaat
- 1 binnenpost videofoon /deurbel installatie
- 1 optische rookmelder

#### Keuken

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt aan de wand
- 2 schakelaars
- 1 dubbel stopcontact boven werktabel
- 1 stopcontact kookplaat
- 1 stopcontact dampkap
- 1 stopcontact koelkast
- 1 stopcontact oven
- 1 stopcontact vaatwasmachine

#### Toilet

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar

#### Berging

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact
- 1 stopcontact wasmachine\*
- 1 stopcontact droogkast\*
- 1 stopcontact gaswandketel (+ connectie thermostaat)
- 1 aansluiting ventilatie
- 1 verdeelbord

\* Wasmachine en droogkast worden op een aparte kring voorzien.

#### Badkamer

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 1 lichtpunt boven wastafel
- 2 schakelaars
- 1 stopcontact

#### Slaapkamer(s)

- 1 lichtpunt aan het plafond
- 2 schakelaar
- 2 enkel stopcontacten
- 1 optische rookmelder (indien brandweerverslag dit voorschrijft)

#### Terras

- 1 lichtpunt inclusief armatuur (keuze door promotor/architect)
- 1 waterdicht stopcontact (t.h.v. hoofdterras)

#### Private berging in de kelder

- 1 lichtpunt aan het plafond incl. verlichtingstoestel
- 1 schakelaar
- 1 enkel stopcontact

### **3.12. VENTILATIE**

Alle ruimten in het appartement worden verlucht d.m.v. een ventilatiesysteem met natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer, type C+, conform de nieuwe EPB richtlijn. De ventilatie wordt berekend door een erkende en gespecialiseerde firma (onder voorbehoud van eisen EPB studie).

### **3.13. NUTSVOORZIENINGEN**

Elk appartement wordt aangesloten op individuele meters voor gas, elektriciteit, water, telefoon en teledistributie. De individuele aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van de meters worden uitgevoerd in opdracht van de promotor, maar ten laste van de kopers, alsook alle andere kosten, zoals huur, verbruik, vast recht enz.

## **4. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **4.1. KEUZE VAN LEVERANCIERS, ONDERAANNEMERS EN BOUWMATERIALEN**

De keuze van de afwerking zoals hierboven uitvoerig beschreven dient te gebeuren bij de leveranciers of onderaannemers aangewezen door de promotor. De koper ontvangt een uitnodiging om zijn keuzes te maken. Een definitieve keuze dient te gebeuren binnen de 30 dagen na ontvangst van deze uitnodiging. Indien de keuzes niet binnen de gestelde termijn gebeuren, kan de contractuele uitvoeringstermijn verlengd worden. Eventuele wijzigingen (min- en/of meerwerken) kunnen enkel uitgevoerd worden na voorafgaandelijk akkoord aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van zijn afgesproken opleveringsdatum. De promotor behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht.

Indien de koper een andere leverancier of onderaannemer wenst te kiezen, heeft hij hiervoor steeds de toestemming nodig van de promotor. Voor de werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren, zal hij 80% van het voorziene budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste schijf. Werken die de koper zelf uitvoert of door een derde laat uitvoeren zullen slechts na de voorlopige oplevering en na betaling van de gehele prijs kunnen gebeuren. De promotor draagt geen enkele verantwoordelijkheid betreffende de organisatie en coördinatie van de door de koper aangestelde leveranciers en onderaannemers.

### **4.2. AFMETINGEN EN PLANNEN**

De bruto oppervlakte van de appartementen worden opgemeten volgens het geldend opmetingssysteem, nl. vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen 2 appartementen) vanaf de as van de scheidingsmuur. De oppervlakte van wanden, trappen en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte. Het eventuele verschil tussen de opgegeven oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, al is deze groter dan 1/20<sup>ste</sup>, worden beschouwd als toleranties die geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen. De promotor wijst er op dat het meubilair of welke uitrusting dan ook, die vermeld staan op de plannen en illustraties, niet inbegrepen zijn in de prijs en alleen vermeld staan ter informatieve titel.

### **4.3. WIJZIGINGEN**

De bouwpromotor behoudt zich steeds het recht om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen daar waar hij dit nodig of nuttig acht, zowel wat betreft de gebruikte materialen als inzake de in uitvoering gebrachte werken, zolang de kwaliteit van deze materialen niet lager is dan de voorziene en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert.

### **4.4. KLACHTEN**

In geval van slecht weer, vorst of andere omstandigheden behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen. Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name

van het appartement. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de 10-jarige aansprakelijkheid die een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

#### **4.5. 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 bouwheer. Dit kan slechts na afspraak en dit op uitsluitend risico en gevaar van de koper, zonder enig mogelijk verhaal tegenover de bouwheer.

#### **4.6. VERZEKERING – RISICO – AANSPRAKELIJKHEID**

De promotor onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, .... De bestaande polis zal door de vereniging van mede-eigenaars bij voorlopige oplevering worden overgenomen en die zal dan ook de verschuldigde premies betalen tot aan de volgende vervaldag. Naderhand staat het de vereniging van mede-eigenaars vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen. De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de voorlopige oplevering van respectievelijk de privaatieve en gemeenschappelijke gedeelten. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de 10-jarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering.

#### **4.7. ERELONEN ARCHITECT – INGENIEUR - VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR - EPB-VERSLAGGEVER**

De erelonen van de architect, ingenieur, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever, die aangesteld werden door de aannemer/promotor, zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan de tussenkost van een aangestelde door de koper, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper. De promotor stelt een veiligheidscoördinator aan met opdracht tot coördinatie van de veiligheid zowel tijdens ontwerpfase als tijdens de uitvoering van het bouwproject. Hij staat tevens in voor opmaak van het postinterventiedossier. Een EPB-verslaggever doet de nodige berekeningen en levert het energieprestatiecertificaat af.

#### **4.8. EERSTE OPKUIS EN DROGING**

De appartementen worden voor de voorlopige oplevering opgekuist, met verwijdering van alle puin en bouwafval. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf. Om het appartement te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren. De eventuele kosten voor verwarming/droging van het appartement voor de voorlopige oplevering, indien deze als doel hebben het drogen van de lokalen te bevorderen, zijn niet inbegrepen en ten laste van de kopers.