
Residentie DE KLIPPER

21 appartementen te Bocholt

Bouwheer : Carissimo bv, Klaverbladstraat 2C – 3560 Lummen

Bouwplaats : Passantenhaven, 3950 Bocholt

Architect : Q-BUS Architectenbureau bv, Klaverbladstraat 1A - 3560 Lummen

Verkoopslastenboek

0 ALGEMEEN

0.1 Projectomschrijving

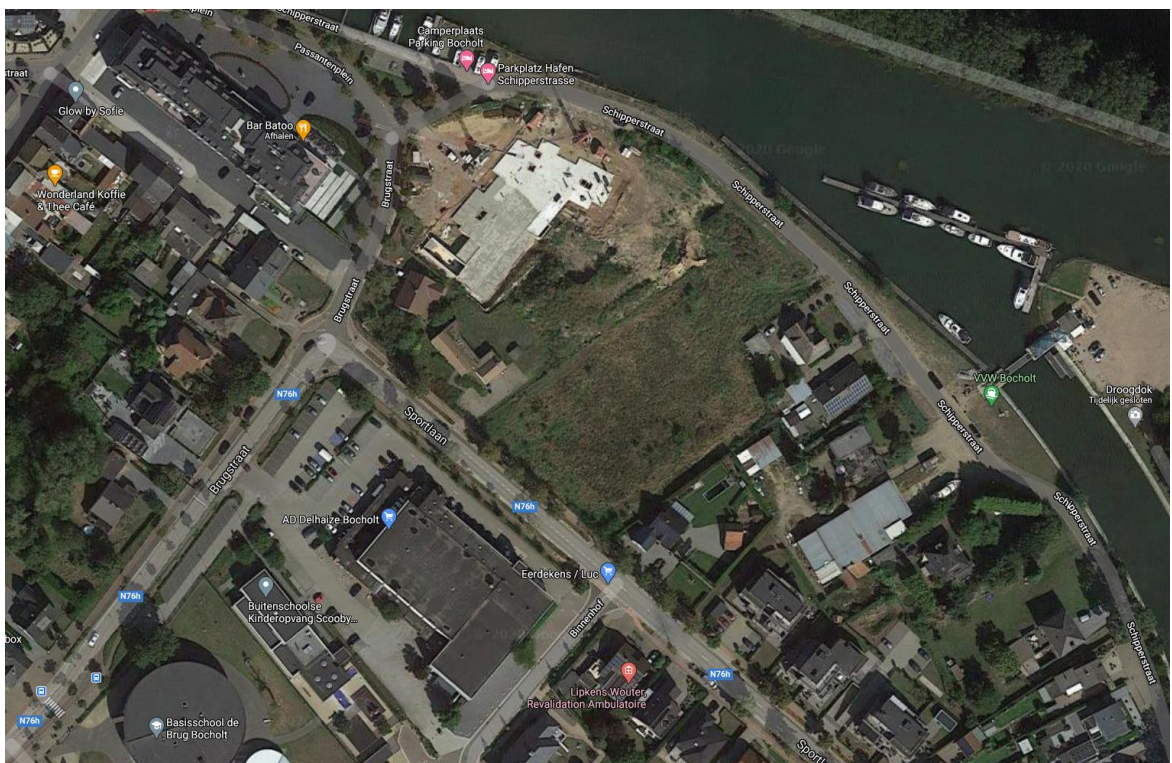
Het project omvat 21 appartementen te Bocholt en maakt deel uit van een grotere ontwikkeling met meerdere fases aan een nieuw aan te leggen plein langs de Zuid-Willemsvaart. Dit gebouw omvat de tweede fase van het project.

Het gebouw bestaat uit 4 bovengrondse bouwlagen en is voorzien van een ondergrondse parkeerkelder met 28 autostandplaatsen, een kelderberging voor elk appartement, fietsenstalling en afvalberging. De parkeerkelder is bereikbaar via een gemeenschappelijk inrit via de eerste fase van het project. In totaal zijn er 6 appartementen gelegen op het gelijkvloers, 6 appartementen op de eerste en tweede verdieping en 3 penthouses op de derde verdieping. De appartementen hebben een vrije hoogte van ongeveer 2.60m en beschikken over een grote openheid en hoge ramen tot op vloerniveau om het zicht op het kanaal en de directe omgeving te vrijwaren en veel licht naar binnen te halen. De appartementen kunnen worden bereikt via 3 trappenhallen, die elk 2 appartementen per niveau bedienen.

Het gebouw is opgetrokken uit hoogwaardige en duurzame materialen met enkele accenten welke de leesbaarheid en het karakter van het gebouw verhogen. Verder heeft het gebouw een goed geïsoleerde buitenschil.

0.2 Ligging

Het gebouw is gesitueerd aan de Passantenhaven in Bocholt. In de directe omgeving bevindt zich het centrum van Bocholt, een bushalte, een supermarkt en een basisschool.



0.4 Organisatie en uitvoering

De administratieve leiding van het project is in handen van de projectontwikkelaar.

De coördinatie en de controle van de uitgevoerde werken zijn in handen van de architect, de raadgevende ingenieur(s) en de veiligheidscoördinator.

De aannemers leiden de werf via een vakkundige projectleider/afgevaardigde.



0.5 Planning

In overleg met de projectontwikkelaar.

0.6 Wijzigingen of aanpassingen

Indien op vraag van de respectievelijke kopers wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden, zal dit gebeuren onder coördinatie van de ontwerper en worden uitgevoerd door de hoofdaannemer. De kosten hiervan worden voorafgaandelijk aan de koper meegedeeld.

De kosten van de architect voor regularisaties van de bouwplannen t.g.v. wijzigingen door de koper aangebracht, zijn ten laste van de koper. De projectontwikkelaar behoudt zich ten allen tijde het recht voor wijzigingen aan het uitvoeringsdossier aan te brengen, op voorwaarde dat deze wijzigingen de technische kwaliteit niet verminderen, noch dat de netto-oppervlakte wordt verminderd of vermeerderd met meer dan 2%.

0.7 Basisakte

De kosten voor het opstellen van de basisakte zijn ten laste van de kopers.

0.8 Architect

Q-BUS Architectenbureau bv, Klaverbladstraat 1A, 3560 Lummen, is de architect van dit project en staat in voor het ontwerp, het opmaken van bestekken en meetstaten, de stabiliteitsstudie, de EPB-verslaggeving en de werfopvolging.

De architect wordt rechtstreeks vergoed door de projectontwikkelaar. Deze kosten zijn inbegrepen, behoudens extra prestaties, t.g.v. eventueel gevraagde wijzigingen of prestaties.

1 GESLOTEN RUWBOUW

1.1 Grondwerken

De grondwerken worden aangepast aan de aard van de bodemgesteldheid en overeenkomstig aan de stabiliteitsstudie van de aangestelde ingenieur worden eventuele beschoeiingen uitgevoerd.

De werken omvatten alle grondwerken nodig voor het uitgraven van de kelder, funderingen, rioleringsbuizen en –putten. Waar nodig wordt het terrein rond het gebouw op het gepaste niveau gebracht, volgens de aanduiding van de plannen.

De afgravingen rondom de kelder wordt aangevuld met zuivere grond of zand.

Ter plaatse van groene onverharde zones wordt aangevoerde teelaarde verspreid.

Overtollige grond wordt afgevoerd, conform de geldende regelgeving.

1.2 Stabiliteit en structurele elementen

Het funderingsconcept is bepaald door de stabiliteitsingenieur en gebaseerd op basis van de uitgevoerde dieptesondering.

De kelder wordt uitgevoerd als een waterdichte kuip; de vloer en buitenwanden zijn vervaardigd uit gewapend beton, de binnenwanden worden gemetseld in grijze betonblokken. De waterdichte aansluiting tussen de betonvloer en de betonnen buitenwanden wordt o.a. verwezenlijkt door stalen kimplaten. De betonvloer van de kelder wordt glad afgewerkt. Lichte scheurvorming in de betonnen vloer en wanden t.g.v. het drogingsproces (krimp) wordt als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik van de kelder in het gedrang komt (waterinfiltratie en/of stabiliteitsproblemen).

De fundering, stalen liggers, kolommen, betonbalken, ter plaatse gewapende betonvloeren en alle andere structurelelementen worden berekend door de stabiliteitsingenieur en uitgevoerd conform zijn/haar plannen en berekeningsnota's.



1.3 Gevelvlakken

De buitenmuren zijn opgebouwd als spouwmuur bestaande uit een binnenspouwblad uit snelbouwsteen, thermische isolatie en een buitenspouwblad uit gevelbaksteen. Plaatselijk wordt de gevelbekleding uitgevoerd in verticale houten latten in Thermowood.

Het gevelmetselwerk wordt gemetst met dunbedmortel, en dus niet meer gevoegd.

Alle raam- en deurdorpijls die toegang geven tot het appartement worden uitgevoerd in arduin.

Raamdorpijls die toegang geven tot het terras worden uitgevoerd door middel van een verhoogd raamprofiel zodat er geen arduinen dorpel nodig is. Alle andere raamdorpijls worden uitgevoerd in aluminium in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

De aansluiting tussen het buitenschrijnwerk en (gemetselde) gevelvlakken wordt afgewerkt met een UV-bestendige zwelband in dezelfde kleur als het buitenschrijnwerk.

Boven alle gevelopeningen in gemetselde vlakken worden behandelde stalen lateien in warmgewalste L-profielen geplaatst. Deze laten toe dat de spouwisolatie tot de raam- of deuraanslag kan doorlopen.

Aan de onderzijde van de gemetselde gevels en boven gevelopeningen of andere elementen die de spouw horizontaal onderbreken wordt een waterkerende laag in versterkte kunststof geplaatst. Deze leiden het doorslaand spouwwater naar buiten af via openblijvende openstootvoegen.

1.4 Thermische isolatie

In alle buitenwanden, daken boven verwarmde ruimtes en vloeren is een geschikte thermische isolatie voorzien, conform aan de richtlijnen van de EPB-regelgeving.

Om koudebruggen te vermijden tussen verwarmde ruimtes en “koude” draagvloeren wordt de eerste laag metselwerk op vloeren boven kelders uitgevoerd in cellenbetonblokken of een vergelijkbaar drukvast en isolerend materiaal. De eerste laag metselwerk onder opgaande gevels en dakranden boven dakterrassen en vlakke daken worden eveneens voorzien in cellenbeton of een vergelijkbaar materiaal. Waar elementen, omwille van de stabiliteit, verankerd moeten worden in de achterliggende dragende constructie, zullen (geprefabriceerde) verankerings-elementen met geïntegreerde thermische onderbreking toegepast worden.

1.5 Binnenmetselwerk

De metselwerk wanden in de kelder worden uitgevoerd in zichtbaar blijvende grijze betonblokken met volle voeg. Alle overige wanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen. Onderaan het opgaand metselwerk van de binnenwanden en binnenspouwbladen worden waterkerende lagen voorzien in versterkte kunststof tegen mogelijk opstijgend vocht.

1.6 Buitenschrijnwerk

De toegangsdeuren wordt vervaardigd uit gemoffelde aluminiumprofielen met thermische onderbreking. De ramen worden eveneens vervaardigd uit gemoffelde aluminiumprofielen. Alle ramen en deuren zijn voorzien van dubbele isolerende beglazing ($U_g \leq 1.0 \text{ W/m}^2\text{K}$) en het nodige beslag. De openingswijze varieert van vast, kip, opendraaiend tot schuivend aangeduid volgens de architectuurplannen.

Ieder beslag heeft een standaardbeveiliging tegen inbraak. De private buitendeuren van de appartementen zijn voorzien van een 5-puntssluiting en veiligheidsprofielcilinders.

1.7 Terrassen

Na het plaatsen van de hellingsbeton op de draagvloeren van dakterrassen wordt hierop een waterdichte opbouw geplaatst. Deze bestaat opeenvolgend uit een damp scherm, thermische isolatie (al dan niet in helling en boven de verwarmde ruimtes), en een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Hierboven wordt de eventuele ballast geplaatst in de vorm van dakterras.

De vloerafwerking van de balkons en dakterrassen bestaat uit decoratieve tegels uit volkeramische tegels geplaatst op tegel dragers.



1.8 Balkons en dakterrassen

De balkons en dakterrassen worden afgeschermd d.m.v. relingen vervaardigd uit glas, deze worden uitgevoerd conform de architectuurplannen.

De scheiding tussen aanpalende balkons en dakterrassen van verschillende eigenaars, wordt uitgevoerd in ondoorzichtige glazen panelen, die geheel of gedeeltelijk zijn gevat in gemoffelde aluminiumprofielen.

1.9 Gelijkvloerse privatieve tuinen en/of terrassen

De privatieve tuinen en/of terrassen op het gelijkvloers worden gescheiden door een fysieke afsluiting in de vorm van een draadgaas. Langs de achterkant van de tuinen wordt een pad voorzien zodat hierlangs de tuinen ook toegankelijk zijn via een poortje. De rest van de tuintjes wordt afgewerkt met kunstgras.

2 AKOESTISCHE ISOLATIE

2.1 Akoestische luchtgeluid-isolatie van draagvloeren

De woningscheidende draagvloeren worden uitgevoerd in massief beton ter vermindering van de verticale overdracht van luchtgeluid.

2.2 Akoestische contactgeluidsisolatie in de vloeropbouw

In alle vloeren van de appartementen, ook bij de gelijkvloerse appartementen, wordt op de (uitgevulde) draagvloer over de volledige oppervlakte een isolatielaag tegen contactgeluid voorzien van klasse 1a (beste klasse). Rondom tegen de wanden en bij vloerdoorgangen wordt vanop de horizontale contactgeluidisolatie een verticale randisolatie voorzien. Deze wordt pas afgesneden (gelijk met de bovenzijde van de vloerafwerking) zodra de vloeren volledig afgewerkt zijn (inclusief voegafwerking tegelvloeren). Vervolgens worden alle plinten zwevend geplaatst; los van de vloer met een kitvoeg tussen plint en vloer.

Vloerafwerkingsmaterialen die de normale vloeropbouw onmogelijk maken, zijn niet toegelaten, noch het aanbrengen van leidingen of andere constructies in de vloeropbouw die de continuïteit van de contactgeluidisolatie onderbreekt of een andere negatieve invloed heeft op de contactgeluidisolatie.

2.3 Akoestische isolatie van woningscheidende wanden

De woningscheidende wanden tussen appartementen worden uitgevoerd conform de basis comforteisen van de geldende akoestische norm. De tussenwanden bestaan uit ontdubbelde snelbouwsteen met tussenvoeging van een zacht veerkrachtig isolatiemateriaal en voorzien van Sonicstrips om contact met de draagvloeren te minimaliseren.

2.4 Andere akoestische maatregelen, ter bevordering van het basiscomfort

De koper mag evenmin werken uitvoeren of geluid producerende toestellen zodanig tegen wanden monteren die het effect van de akoestische isolatie teniet zou doen.

Eventuele deurbelzoekers, analoge klokken met geluid, inbouwluidsprekers e.d. zullen zo flexibel mogelijk gemonteerd worden of akoestisch los ingebouwd worden.

Ophangtoiletten worden gemonteerd met de standaard beschikbare middelen voor verbeterd akoestisch comfort.

2.5 Invloed van het gedrag, leefgewoonten en materiaalkeuzes van bewoners

Het gedrag en de leefgewoonten van bewoners kunnen een negatief of positief effect hebben op het ervaren van het akoestisch comfort door andere bewoners. Ondanks alle genomen constructieve maatregelen kan niet vermeden worden dat enig geluid hoorbaar is van andere appartementen: er wordt immers gestreefd naar een akoestisch basiscomfort.



3 TECHNIEKEN

3.1 Aansluitingen

De aansluitingskosten voor water-, gas-, elektriciteit-, telefoon- en TV-distributie en het plaatsen van de meters zijn ten laste van de koper. Eveneens de andere kosten zoals huur, verbruik, vastrecht, enz.

De aansluitingskosten van de riolering zijn ten laste van de verkoper, alsook de daaraan verbonden herstellingskosten aan het openbaar domein.

3.2 Centrale verwarming

De appartementen worden individueel verwarmd d.m.v. centrale verwarming. Elke appartement wordt voorzien van een compacte warmtepomp die gevoed wordt via een gemeenschappelijk BEO-veld. Door dieptebooringen rond het gebouw wordt water vanuit de ondergrond omhoog gepompt en rondgestuurd naar alle individuele warmtepompsystemen. Het individueel warmtepompsysteem is een allesomvattend systeem en zal in de berging geplaatst worden.

Het totaal geïnstalleerd vermogen wordt door de installateur zodanig bepaald dat volgende binnentemperaturen kunnen gehaald worden, bij een buitentemperatuur van -10°C :

- Leefruimte 22°C
- Keuken 22°C
- Badkamer 24°C
- Slaapkamer 20°C

Er wordt geen verwarming voorzien in de gemeenschappelijke delen.

3.3 Sanitaire installatie

Elk appartement heeft een afzonderlijke aansluiting op de hoofdwaterleiding met een privaatieve meter in de kelder. Elk toestel heeft een toevoer van koud en warm water, behalve de aansluiting van de wasmachine, het toilet en het handwasbakje in het toilet.

Het sanitair warm water wordt eveneens verwarmd door de centrale verwarming.

Voor de sanitaire toestellen is er een budget voorzien van € 4.000 (Excl. BTW) voor de appartementen op verdieping 0, 1 en 2, van € 5.000 voor de penthouses op verdieping 3, volgens de offerte van de leverancier inclusief badkamermeubel met ingebouwde lavabo.

Alle afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, waarvan de secties bepaald worden door de installateur.

3.4 Ventilatie

De kelderlokalen worden statisch geventileerd via T-stukken in kunststof, afgewerkt met een buitenrooster in kunststof of metaal en een kunststof binnenrooster voorzien van een insectenwerend gaas.

De ventilatie van de appartementen gebeurt d.m.v. ventilatiesysteem D, volgens de EPB-regelgeving. Het ventilatiesysteem D voorziet een mechanische toevoer van verse lucht in de leefruimtes en slaapkamers en zal via de doorvoeropeningen onder de binnendeuren naar de 'natte ruimtes' geleid worden d.m.v. mechanische afzuiging.

Ten behoeve van een verbeterd E-peil wordt er gewerkt met een recirculatie dampkap.

3.5 Elektrische installatie

De installatie is conform aan de voorschriften van de stroom leverende maatschappij. De elektriciteitsmeters worden geplaatst in de hiervoor bestemde meterlokalen in de kelder. De installatie wordt gekeurd door een erkend controleorganisme. In ieder appartement is een individueel verdeelbord met automaten en differentieel-schakelaars aanwezig.

Schakelaars en stopcontacten worden in ieder appartement voorzien en worden uitgevoerd in het merk NIKO of gelijkwaardig. Verlichtingstoestellen in privaatieve delen zijn niet voorzien.

Ieder appartement wordt voorzien van een standaardconfiguratie conform aan de elektriciteitsplannen.



Indien er een verkoop compromis ondertekend is voor de uitvoering van de elektrische installatie kan de koper hier desgevallend van afwijken.

Volgende stopcontacten en aansluitingen worden standaard voorzien:

- Inkom: Lichtpunt + 1 stopcontact
- Keuken/leefruimte: 17 stopcontacten (incl. toestellen van de keuken)
- Nachthal: Lichtpunt + 1 stopcontact
- Badkamer: Lichtpunt op plafond + lichtpunt op het meubel + 5 stopcontacten
- Slaapkamer 1: 1 lichtpunt + 6 stopcontacten
- Slaapkamer 2: 1 lichtpunt + 4 stopcontacten
- WC: Lichtpunt
- Berging: Lichtpunt + 7 stopcontacten (incl. aansluiting ventilatiesysteem en warmtepomp)
- TV-aansluitingen: Leefruimte + slaapkamer 1
- Internetaansluiting: Leefruimte + slaapkamer 1
- Kelderberging: Lichtpunt + schakelaar en 1 stopcontact langs de deur

In functie van de indeling van het appartement kan dit licht afwijken. Hiervoor wordt verwezen naar elektriciteitsplannen, opgesteld door de architect.

Er zal door de verkoper een lijst met eenheidsprijzen voorgelegd worden op basis waarvan eventuele wijzigingen in meer of min verrekend zullen worden.

Alle appartementen hebben bij hun ingang deur in de leefruimte een videofoon in kleur, dat verbonden is met de buitenunit aan de buitensas. Het toestel opent het elektrisch slot van de buitendeur. Aan de privaatieve inkom deur van het appartement zelf wordt ook nog een aparte bel voorzien, zonder videofoon.

3.7 Brandbeveiliging

Poederblussers, brandhaspels en rookventilatie wordt voorzien, conform de vereisten van de brandweer.

4 AFWERKING VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

4.1 Gemeenschappelijke kelderruimte (gangen, traphal, tellerlokalen, ...)

De betonvloer van de kelder heeft een gladde afwerking; hij wordt tijdens het uithardingsproces, volgend op de stortfase van het beton, gepolierd en voorzien van een curing-compound tegen snelle uitdroging. Na verloop van tijd kunnen er vlekken op de betonvloer ontstaan a.g.v. het gebruik en het verdwijnen van de curing compound, deze hebben geen nadelige invloed op de functionaliteit van de gepolierde vloer. De curing compound is een bescherm laag die enkel een functie heeft tijdens het uitdrogen van de vers gestorte en gepolierde betonvloer.

De kelderwanden bestaan uit beton en zichtbaar blijvend grijs metselwerk, dat met traditionele grijze voegmortel vol wordt gevoegd. Het plafond bestaat uit zichtbaar blijvende betonnen breedvloerplaten; alle voorkomende stalen liggers in de kelder zijn voorzien van een roestwerende menie.

De binnendeuren in de kelder worden onafgewerkt geplaatst. Het deurkader is in vochtwerende MDF en de deurbladen worden ongeschilderd voorzien. De deuren worden brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd, indien dit vereist is.

Alle leidingen in de kelder zijn in opbouw en dus zichtbaar blijvend aangebracht. De verlichtingsarmaturen worden overal gemonteerd.

De trap tussen de kelder en het gelijkvloers bestaat uit geprefabriceerd beton en wordt voorzien van een betegeling. Aan een zijde van de trap wordt een (gelakte) ronde stalen handgreep voorzien.

4.2 Gemeenschappelijk inkomgedeelte en trappenhuis

In de inkom sas wordt een brievenbussengeheel voorzien waarbij elk appartement zijn eigen brievenbus en bel heeft. De brievenbussen worden voorzien van een opgelegd of ingegraveerd busnummer. De naam van de bewoner of eigenaar kan op eenvoudige wijze aangebracht worden.



Het trappenhuis zelf wordt voorzien van een volkeramische vloerbekleding met bijhorende plinten. De deuren worden voorzien van MDF-chambranten. De deurbladen zijn voorzien van een laklaag.

4.3 Personenlift

In de inkomzone wordt een personenlift voorzien die toegankelijk is voor een rolstoelgebruiker. De zichtbaar blijvende delen van de lift aan de buitenzijde en de liftdeuren zijn ofwel in inox ofwel in staalplaat die fabrieksmatig voorzien is van een eindlaag.

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 gsm-module voor noodgevallen.

4.4 Gemeenschappelijke delen buiten

De verharde delen toegankelijk voor voertuigen en behorende tot de hoofdingang van het perceel worden uitgevoerd in klinkers of gelijkwaardig. Delen enkel bestemd voor voetgangersgebruik worden op dezelfde manier voorzien.

De toegang tot de gemeenschappelijke delen vanaf de openbare weg wordt aangelegd vóór de oplevering van het eerste appartement, tenzij hiervan afgeweken wordt met akkoord van desbetreffende kopers.

De groene zones worden aangelegd en aangeplant ten laatste in het eerste plantseizoen volgend op de oplevering van de gemeenschappelijke delen.

4.5 Slotenplan

In de sloten van alle deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw of waarvan het slot langs de buitenzijde bediend kan worden, worden veiligheidsprofielcilinders met eigendomscertificaat voorzien. Deze zijn opgenomen in het slotenplan.

De private bergruimtes in de kelder kunnen op vraag van de koper en mits meerprijs worden betrokken in het slotenplan en als privaatief deel beschouwd worden.

Tijdens de bouw- en afwerkfase van de appartementen worden in de gemeenschappelijke inkomdeur en de individuele inkomdeuren van de appartementen voorlopige werfcilinders geplaatst. Deze worden verdeeld onder de verkoper, de architect en de verantwoordelijke afgevaardigden van de aangestelde aannemers.

Bij de oplevering van een individueel appartement worden de veiligheidscilinders, horende bij het appartement, in de desbetreffende deuren geplaatst en ontvangt de nieuwe eigenaar drie exemplaren van de definitieve sleutel én een sleutel van de voorlopige werfcilinders van de gemeenschappelijke delen. Bij oplevering van de gemeenschappelijke delen worden ook deze profielcilinders vervangen en zullen de eigenaars hun sleutel(s) van de werfcilinders inleveren bij de verkoper of de syndicus, indien deze al is aangesteld.

Het is mogelijk dat de verkoper en nadien de syndicus zal beschikken over een hoofdsleutel, die alle deuren behorend tot het algemeen slotenplan kan bedienen. Het gebruik van deze sleutel is beperkt tot noodgevallen of bij deurwaardersexploot. Indien er hoofdsleutels zijn, zal het aantal en de bezitters ervan schriftelijk meegedeeld worden aan de eigenaars van de appartementen.

5. AFWERKING VAN DE PRIVATIEVE DELEN

5.1 Algemeen

Alle appartementen zijn voorzien van een basisafwerking: vloer- en wandbekleding, inbouwkeuken en badkamermeubel.

Indien er een verkoopscpromis ondertekend is voor de uitvoering van de afwerking van de privatieve delen kan de koper hier desgevallend van afwijken.

De koper kiest in dit geval in de toonzalen, aangewezen door de verkoper, de materialen m.b.t. de afwerking. De koper maakt zijn keuze bekend aan de opstalhouder, 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. De hierna vermelde handelswaardes, zijn de geafficheerde prijzen in de toonzaal van de leverancier, exclusief eventuele kortingen en exclusief btw.

De in rekening gebrachte hoeveelheden zijn de netto hoeveelheden, vermeerderd met een normaal percentage voor verwerkingsverliezen; dit percentage kan afhankelijk zijn van bijvoorbeeld het gekozen tegelformaat (gemiddeld meer verwerkingsverliezen bij grotere formaten), maar kan voor vloer- en wandbetegeling variëren van 3% tot 8% of zelfs méér.

De hoeveelheid wordt bovendien naar boven afgerond naar volle verpakkingseenheden.

5.2 Pleisterwerken

Alle bovengrondse plafonds en wanden in metselwerk, die niet betegeld worden, worden glad gepleisterd. De pleisterwerken worden afgewerkt als 'klaar voor de schilder'. Dit wilt zeggen dat de schilder de muren zal moeten afschuren en plaatselijk bijwerken waar nodig.

5.3 Vloeropbouw

Alle vloeren van de appartementen worden voorzien van thermische vloerisolatie. Hierboven wordt er een gewapende en zwevende dekvloer geplaatst. De koper heeft enkel inspraak op de dikte van de dekvloer i.f.v. de uiteindelijke keuze van de vloerafwerking, op voorwaarde dat de noodzakelijke minimum dikte van de dekvloer wordt gerespecteerd.

5.4 Vloerafwerking

In alle ruimtes van het appartement zijn keramische tegelvloeren voorzien, met uitzondering van de slaapkamers waar een laminaat of fineerparket wordt geplaatst. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de aangeduide leverancier.

De particuliere handelswaarde van de tegels is 30 €/m² (excl. BTW) en deze van de plinten 6 €/m. De laminaat of fineerparket heeft een handelswaarde van 40 €/m² (excl. BTW) en deze van de plinten 6€/m.

De plaatsingsprijs is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, indien het gekozen tegelformaat niet kleiner is dan 200 x 200 mm en niet groter dan 450 x 450 mm en de tegels niet gekalibreerd zijn; voor kleinere of grotere formaten en gekalibreerde tegels kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

De vloeren worden in principe lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen en de bovenzijde van de plinten; de aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg, die in principe kleurloos is.

Andere vloerafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

Voor parketvloeren moet, gezien de grote vochtgevoeligheid, rekening gehouden worden met het verlengen van de uitvoeringstermijn. Indien gewenst, kan een sneldrogende dekvloer geplaatst worden, mits een supplement van 12,00 €/m² (excl. BTW).

5.5 Vloerovergangen

Tussen twee lokalen wordt in de deuropening een overgangsprofiel geplaatst. Indien de koper hiervan wenst af te wijken en bijvoorbeeld een doorlopende vloer van het ene lokaal naar het andere wenst, zonder onderbreking, staan de verkoper en de architect nooit in voor eventuele scheurvorming in de vloer.

5.6 Wandbetegeling

De helft van de wanden van de badkamer worden afgewerkt met een keramische wandtegel. Deze tegels hebben een handelswaarde van 30 €/m² (excl. BTW) en worden wit of lichtgrijs ingevoegd.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement, met dien verstande dat de kortste zijde van de wandtegels niet kleiner is dan 100 mm en de grootste zijde niet groter dan 350 mm, zo niet kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.



Andere wandafwerkingen zijn mogelijk, mits voorafgaandelijk akkoord over de wijzigingen en de prijsaanpassing.

5.7 Inbouwkeuken

De configuratie van de inbouwkeuken is zoals ingetekend op de architectuurplannen en heeft een handelswaarde van € 8.000 (excl. BTW) voor de appartementen op verdieping 0, 1 en 2, van € 10.500 (excl. BTW) voor de penthouses op verdieping 3 voor appartement 4.01. Het type inbouwkeuken kan bezichtigd worden bij de leverancier, aangeduid door de verkoper.

5.8 Badkamermeubel

Zie sanitaire toestellen (rubriek 3.3)

5.9 Binnenschrijnwerk

De binnendeuren bestaan uit vlakke schildersdeuren met houten omlijsting en standaard deurbeslag. De koper is vrij om andere deuren te selecteren bij de leverancier aangeduid door de verkoper. Meer- of minprijzen worden verrekend. De handelswaarde van de voorziene tubespaandeuren incl. deurbeslag is € 250 excl. BTW per deur voor appartementen op verdieping 0, 1 en 2 en € 325 per deur voor penthouses op verdieping 3.

6 ALGEMENE BEPALINGEN

6.1 Plannen

De architect heeft zijn plannen te goedertrouw opgemaakt, op basis van de opmeting van het terrein. Indien kleine verschillen met de plannen zouden voorkomen kunnen die in geen geval aanleiding geven tot schadevergoedingen, noch voor de koper, noch voor de verkoper.

De op de plannen getekende kasten, meubels e.d. zijn enkel ten titel van indicatie.

De afmetingen en de inplanting van de structurele elementen worden bepaald door de raadgevende ingenieur, die de stabiliteitsplannen heeft opgemaakt. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal worden beschouwd, evenals sommige leidingen, al dan niet vermeld op de plannen.

6.2 Lastenboek/verkoopsbeschrijving

De verkoper behoudt zich het recht voor om wijzigingen, die hij of de architect nodig achten, aan te brengen aan de verkoopbeschrijving of het lastenboek.

Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de kwaliteit.

6.3 Oppervlaktes

De bruto- en netto oppervlaktes op de plannen zijn als volgt opgemeten:

Bruto oppervlakten: Het totale vloeroppervlak gemeten per niveau inclusief buitenmuren en gemeten op de as van de gedeelde muren.

Nettoppervlakte: Het totale vloeroppervlak gemeten per niveau exclusief buitenmuren en gedeelde muren.

6.4 Materialen

Wanneer de beschreven materialen niet tijdig kunnen geleverd worden door overmacht, door vereisten van de architect (esthetiek, constructieve onverenigbaarheid met andere materialen, enz.) of om andere gegronde redenen, kunnen de verkoper en de architect sommige materialen vervangen door gelijkwaardige materialen voor zover dit geen waardevermindering met zich mee brengt.



6.5 Decoratiewerken

In de verkoopprijs zijn geen privatieve decoratiewerken inbegrepen.

De koper kan zijn appartement naar eigen smaak afwerken. Hij dient wel rekening te houden met de bepalingen van de basisakte van het gebouw.

Onder privatieve decoratiewerken wordt verstaan het schildervlak maken van muren en plafonds, schilderwerk en/of behangen, verlichtingstoestellen, gordijnen en overgordijnen, meubilair,... kortom alles wat niet expliciet in deze verkoopbeschrijving is vermeld.

6.6 Erelonen

Het ereloon van de architect en de ingenieur is inbegrepen in de verkoopprijs, indien de koper geen wijzigingen vraagt (zie verder).

6.7 Wijzigingen, gevraagd door de koper

Indien de koper andere afwerkingsmaterialen wenst te gebruiken, dan die in deze verkoopbeschrijving vermeld worden, zal dit aanleiding geven tot prijsaanpassingen en eventueel termijnverlengingen.

De verkoper, architect en ingenieur zijn volstrekt vrij, om al dan niet in te gaan op dergelijke vragen van kopers.

Op grote veranderingswerken zal een meerkost aangerekend worden voor de administratie, uitvoerings- en coördinatiekosten. Hiervoor wordt op voorhand een kostprijsraming voorgelegd aan de koper, die zijn akkoord voor uitvoering moet geven.

Wijzigingen worden onmiddellijk na uitvoering betaald.

Belangrijke wijzigingen brengen een verlenging van de uitvoeringstermijn met zich mee.

Om de werforganisatie niet te verstoren en om verantwoordelijkheidsproblemen te vermijden zullen enkel aannemers, die door de verkoper aangeduid worden, wijzigingen of meerwerken mogen uitvoeren.

6.7 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten, die de stabiliteit niet in het gedrag brengen en die kunnen voorkomen door de normale zetting van het gebouw en de normale krimp van materialen, zijn geen gebrek en vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, de architect of de ingenieur. Er wordt aangeraden om de definitieve decoratiewerken (schilder- of behangwerken) niet uit te voeren in het eerste jaar na ingebruikname van het appartement gezien de kans op lichte scheurvorming ten gevolge van zetting van het gebouw en/of krimpvormingen van materialen.

6.8 Opkuis

Het appartement en de gemeenschappelijke delen worden bezemschoon opgeleverd.

6.9 Veiligheid op de werf

Om de werken op een gestructureerde en veilige manier te laten verlopen is het niet toegestaan om de werf te betreden zonder uitdrukkelijke toestemming van de verkoper en mits de nodige begeleiding en veiligheidsuitrusting. De koper krijgt de mogelijkheid om het appartement één keer te bezichtigen tijdens de uitvoering van de werken. Dit bezoek wordt op voorhand vastgelegd met de architect of de verkoper.

AANVAARDING

Ondergetekende verklaart zich akkoord met het verkoopslastenboek van appartement, berging en standplaats volgens de voorwaarden en bepaling hierboven beschreven.

Voor akkoord,

Voor akkoord,



De verkoper

De koper

