Betreft : Handelsgelijkvloers en 23 nieuwbouwappartementen te 3210 Linden, Wolvendreef 90.

Geachte,

Naar aanleiding van uw vraag, zenden wij u in bijlage de documentatiebundel betreffende het nieuwbouwproject bestaande uit ondergrondse parkeerkelder, handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping en 23 prachtige appartementen gelegen te 3210 Linden, Wolvendreef 90.

Tevens willen wij opmerken dat het nieuwbouwproject zich situeert op een zeer goede ligging in het residentiële Linden, nabij het centrum, winkels, openbaar vervoer, en op 15 minuten van centrum Leuven.

De constructies en de gebruikte materialen zijn allen van kwaliteitsniveau en de aannemers zijn gespecialiseerde en professionele werklieden.
Bovendien wordt een hoge mate van woonkwaliteit vooropgesteld, en werd er veel aandacht besteed aan het isolatie – technische van dit appartementsgebouw zodat een zeer gunstig E – peil kan behaald worden.

Deze documentatiebundel omvat :

- de plannen van dit project.
- het algemeen lastenboek

Voor bijkomende informatie of een afspraak op kantoor kan u ons bereiken op het nummer 016/ 29 29 11 of via E – mail : erwin@ardes.be

Met de meeste hoogachting,

Ardes Projecten B.V.B.A.

Bouwplaats : 3210 Linden, Wolvendreef 90

Architect: ADEM architecten B.V.B.A.
Harpstraat 13 bus 1
3500 Hasselt
Tel : 011/ 76 00 02

Ingenieur-stabiliteit: V2S B.V.B.A.
Rootenstraat 19 bus 16
3600 Genk
Tel. 089/ 24 57 35

Promotor : Ardes Projecten B.V.B.A.
Diestsesteenweg 69
3210 Linden
Tel : 016/ 29 29 11
e – mail : erwin@ardes.be

BEKNOPTE BESCHRIJVING

Het gebouw wordt gebouwd met materialen van zeer degelijke kwaliteit.
Alle aannemingen worden uitgevoerd volgens de regels der kunst van het goede vakmanschap en volgens de gangbare normen en wettelijke voorschriften.

1. Ruwbouw

1.1 Fundering :
De fundering wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van de grondsondering. Voor het perceel werd een rapport "geotechnisch onderzoek en advies" afgeleverd. Aan de hand van dit rapport werd door het ingenieursbureau de stabiliteitsstudie opgemaakt.

1.2 Gewapend beton :
De betonstudie wordt opgemaakt door de ingenieur.
Fundering: in beton.
De vloerplaat van de kelder bestaat uit en gepolierde betonvloer. De afrit naar de parkeerkelder bestaat uit een betonnen vloerplaat die nadien wordt afgewerkt met betonklinkers.
Vloerplaat t.p.v. gelijkvloers en verdiepingen : gewapende betonplaat en/of welfsels en/of breedvloerplaten
Betonbalken en betonkolommen volgens stabiliteitsstudie.
De trappen t.p.v. de traphallen zijn betonnen prefabtrappen met ingewerkte rubberneuzen.

1.3 Metselwerk :
Binnenmuren zijn voorzien in roodkleurige snelbouwsteen en/of cellenbeton en/of betonblokken.
Buitenmuren zijn voorzien in gevelsteen – wildverband – dunbedmortel. (dit type van gevelmetselwerk met dunbedmortel wordt niet meer gevoegd).
Spouwmuurisolatie minerale wol dikte 16 cm cfr. EPB studie. Tussen de woningscheidende muren is 6 cm geluidsisolatie type Party – wall voorzien.
Waterdichtheid : in alle muren (die uit de grond komen) wordt +/- 5 cm boven de vloerpas een waterdichting (Diba) geplaatst.
Overal waar enig gevaar voor waterdoordringing bestaat, wordt een asfaltvilt of visqueen (Diba) geplaatst.

1.4 Dekvloeren :
Op het gelijkvloers, en de verdiepingen is een dekvloer (chappe) voorzien dikte minimaal 6 cm en verstevigd met netwapening 50/50/2. Op het gelijkvloers wordt een gespoten PUR isolatie van 10 cm geplaatst met een ethafoam 5 mm randisolatie.
Op de andere verdiepingen wordt een thermisch-akoestische isolatie van 10 cm dikte geplaatst met een ethafoam randisloatie van 5 mm dikte.

1.5 Dorpels :
Aan de ramen en deuren worden dorpels in blauwe hardsteen (zichtzijde glad geschuurd), of aluminium dorpels geplaatst. Uitstekende dorpels worden voorzien van een druiplijst.

1.6 Dakwerken – gevelwerken :
Op de platte daken/terrassen van het appartementsgebouw wordt een hellingschappe geplaatst. De dakisolatie bestaat uit PUR, dikte 14 cm. Op de parkeerkelder, t.p.v. de buitenomgeving wordt dakisolatie PUR, dikte 4 cm geplaatst. De dakbedekking bestaat uit een bitumineuze waterdichting. Dampscherm, onderlaag en toplaag.

De houtsoort voor de gevelwerken bestaat uit Nobelwood FRX – brandwerend behandeld grenen B-s2,d0 of gelijkwaardige houtsoort.
Diverse terrasoversteken worden langs de onderzijde afgewerkt met Rockpanel, geschroefde uitvoering ofwel met gevelsteenstrips.
Alle dakwerken en gevelwerken worden uitgevoerd door een specifiek daartoe erkende dakwerker.

1.7 Rook en verluchtingskanalen :

De gaswandketel en ventilatie – unit worden in de berging van het appartement geplaatst. De verbrandingsgassen en vervuilde lucht worden via de Schiedel - Bemalschacht geëvacueerd. Er is geen afvoer voor droogkast voorzien, deze moet dus van het type condensatie - droogkast zijn. De berging is echter wel geventileerd.

1.8 Riolering en putten :
De riolering wordt uitgevoerd conform het rioleringsplan, bij uitvoering zijn eventuele afwijkingen steeds mogelijk. De buizen zijn in pvc.
Er is een gemeenschappelijke regenwaterput 10.000 liter, inclusief infiltratieput en septische put voorzien.
Er is een gemeenschappelijke regenwaterpomp met navulsysteem voorzien.
De toiletten worden op regenwater aangesloten. Er worden geen buitenkranen op regenwater aangesloten.

1.9 Afvoeren :
De afvoerbuizen buiten het gebouw bestaan eveneens uit zink en/of uit pvc.

2. Energie Prestatie Beheer en hernieuwbare energie (zonnepanelen)
Er wordt voor het appartement conform de regelgeving een attest afgeleverd door de EPB coördinator. Het E-peil van het appartement zal maximaal gelijk zijn aan 40 kWh/m²jaar

3. Pleisterwerk
In de parkeer – kelderverdieping, en traphallen zijn geen pleisterwerken voorzien. De gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke hal op de1^{ste}, 2de, 3de en de 4de verdieping (t.p.v. appartement 4.01) van het appartementsgebouw, (waar de lift zich bevind) wordt gepleisterd. De binnenzijde van de appartementen worden volledig gepleisterd (muren en plafonds), behalve de tuinberging van appartement 4.01.
Verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met een gegalvaniseerd hoekprofiel. Deuropeningen worden niet uitgepleisterd, indien er glazen deuren geplaatst worden of indien er deuren wegvallen (doorloop - opening) dient de deuropening uitgepleisterd te worden aan 180,00 euro per stuk excl. BTW (indien samen uit te voeren met de pleisterwerken). Het buis- en leidingwerk worden niet afgekast, behalve achter de wc's.

4. Buitenschrijnwerk en beglazing
De buitendeuren van het appartementsgebouw (t.p.v. de gemeenschap, en het handelsgelijkvloers) zijn in aluminium buitenschrijnwerk voorzien : aluminium thermisch onderbroken ALU Venta (leverancier Veralu N.V.), binnen -en buitenkleur RAL 7039, meerkamersysteem voorzien van dubbele beglazing type Climaplus One, Saint Gobain. (superisolerende beglazing U = 1.0) De buitendeur van de algemene inkom (gemeenschap) is voorzien van een elektrisch slot. De buitendeuren zijn voorzien van een inox 5-puntsluiting en een tochtborstel.

Alle andere ramen –en schuiframen zijn voorzien in PVC buitenschrijnwerk : PVC, thermisch onderbroken merk Veka Softline (leverancier Veralu N.V.), binnen –en buitenkleur Ral 7039, vijfkamerprofiel voorzien van dubbele beglazing type Climaplus One, Saint Gobain. (superisolerende beglazing U = 1.0)
In elke slaapkamer is minstens 1 raam draai-kip.

De glasnorm NBN S23-002 veiligheidsbeglazing wordt niet gevolgd, dat wil zeggen dat er nergens gehard of gelaagd glas wordt geplaatst, tenzij in de buitendeuren en daar waar er gevaar voor 'doorval' is (grote ramen op de verdiepingen). Klanten die toch veiligheidsbeglazing willen plaatsen kunnen daarvoor
een afzonderlijke offerte vragen.

De toegangsdeuren tot : - de privatieve bergingen op de parkeer - kelderverdieping, de poetsberging, het sas, de traphallen, meterlokalen, en de toegangsdeuren van de appartementen, zijn van het type schilderdeur, doch geschikt voor dergelijke toepassingen. Indien de brandweervoorschriften vereisen dat deze van het type branddeur dienen te zijn zullen deze als dusdanig zo worden uitgevoerd.

De garagepoort die toegang geeft tot de gemeenschappelijke parkeerkelder is een geïsoleerde sectionaalpoort met motor. Per parkeerplaats is er één afstandsbediening voorzien om deze sectionale

poort te bedienen. Eveneens wordt er langs de buitenzijde een codeklavier geplaatst waarmee deze sectionale poort kan geopend worden.

5. Elektrische installatie : (leidingwerk werd reeds uitgevoerd, zie koop – verkoopbelofte)
De installatie is individueel per appartement en wordt uitgevoerd conform de wettelijke bepalingen en eventueel aangevuld met de voorschriften van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappij.
Een aardingslus wordt geplaatst onder de fundering.

Iedere zekeringskast is voorzien van verliesstroomschakelaar.
Het voorziene materiaal van schakelaars en stopcontacten is van het merk Niko of gelijkwaardig. De installatie wordt geleverd zonder armaturen noch lampen, behalve in de gemeenschappelijke delen. Waar de muren niet gepleisterd zijn wordt de apparatuur in opbouw geplaatst.

Standaard vragen wij in naam van de klant een gewone huisaansluiting aan, met dag- en nachtteller.

Van zodra de meters van de nutsmaatschappijen (elektriciteit, water en gas) zijn geplaatst worden deze onmiddellijk overgedragen aan de koper/bouwheer van het appartement, dewelke tevens de leveringscontracten zal overnemen van de promotor, of indien nodig onmiddellijk een nieuw leveringscontract bij een provider naar zijn keuze zal afsluiten. Tevens zal de koper/bouwheer elektriciteit, water en gas gratis ter beschikking stellen aan de promotor om werkzaamheden te verrichten aan het appartement of om het appartement te verwarmen. Dit is vooral belangrijk i.f.v. het laten uitdrogen van het appartement om het binnenschrijnwerk, keuken, parket en/of laminaat te kunnen plaatsen.

Rookmelders, CO-melders en gasmelders:
De autonome rookmelders zijn voorzien van een batterij, dewelke op regelmatige tijdstippen door de koper/bouwheer dient te worden vervangen door een nieuwe. Tevens dient de koper/bouwheer de rookmelder regelmatig te testen op de goede werking.
De promotor kan nooit aansprakelijk gesteld worden ingeval een rookmelder slecht of niet zou werken. Het leveren en plaatsen van een CO-melder en/of gasmelder is niet voorzien in deze overeenkomst en zullen door de kopers zelf geplaatst worden.

Overzicht privé – voor alle appartementen :

Berging in parkeerkelder
1 lichtpunt enkelrichting
1 stopcontact

WC
1 lichtpunt enkelrichting

Berging
1 lichtpunt enkelrichting
1 zekeringskast (niet voor appartement 1.08)
2 stopcontact (niet voor appartement 1.08)
1 stopcontact WM
1 stopcontact DK
1 stopcontact gaswandketel (niet voor appartement 1.08)
1 stopcontact ventilatiesysteem (niet voor appartement 1.08)

Voor alle appartementen
1 autonome rookmelder

Inkom/vestiaire
1 lichtpunt 2 richtingen
1 belinstallatie/videofoon

Leefruimte : zitruimte
1 lichtpunt 2 richtingen
1 TV aansluiting
1 Telefoonaansluiting
3 stopcontacten

Leefruimte
1 lichtpunt 2 richtingen
2 stopcontacten

Keuken
1 lichtpunt enkelrichting
2 stopcontacten
1 stopcontact oven
1 stopcontact microgolf
1 stopcontact vaatwas
1 stopcontact koelkast
1 stopcontact dampkap
1 voeding kookplaat

Nachthal (niet voor appartement 1.07, 1.08, 2.07, 2.08, 3.06)
1 lichtpunt 2 richtingen

Terras
1 buitenstopcontact
1 voeding buitenlicht geschakeld

Terras 2 (enkel voor appartement 3.05, 3.06 en 4.01)
1 buitenstopcontact
1 voeding buitenlicht geschakeld

Slaapkamers
1 lp enkelrichting
3 stopcontacten

Dressing (enkel voor appartement 3.06 en 4.01)
1 lp enkelrichting
1 stopcontact

Badkamer
1 lp enkelrichting
1 voeding badmeubel
1 stopcontact

Berging 2 (alleen voor appartement 1.08, 2.08
1 lichtpunt enkelrichting
1 zekeringskast
1 stopcontact gaswandketel
1 stopcontact ventilatiesysteem
2 stopcontact

Badkamer 2 (alleen appartement 4.01)
1 lp enkelrichting
1 voeding badmeubel
1 stopcontact

WC 2 (enkel voor appartement 4.01)
1 lichtpunt enkelrichting

Tuinberging (enkel voor appartement 4.01)
1 lp enkelrichting
2 stopcontacten

Enkele meerprijzen (exclusief BTW) :

Aantal	omschrijving	Kostprijs
1	lichtpunt enkelrichting	65,48 €
1	lichtpunt dubbelrichting	82,35 €
1	lichtpunt drie richtingen	97,88 €
1	stopcontact	44,50 €
1	stopcontact bediend door schakelaar	93,83 €
1	aansluitpunt TV	69,85 €
1	aansluitpunt UTP	69,85 €

6. Verwarmingsinstallatie :
De centrale verwarming is een individuele installatie op gas. Er is een condensatie gaswandketel voorzien die tevens voor de warmwaterproduktie zorgt. Merk Bulex Thema Condens 25/30. Inclusief thermostaat.
De voorziene radiatoren zijn in witte staalplaat. De radiatoren zijn voorzien van thermostatische kranen.
De gaswandketel wordt geplaatst in de berging van het appartement. .
Het verwarmingssysteem is ontworpen om bij een buitentemperatuur van – 10 °C volgende binnentemperaturen te bereiken voor elk van de gespecificeerde types van lokalen :

- living : 22 °C
- Keuken 20°C
- Hall 16 °C
- Badkamers : 24 °C
- Slaapkamers : 18 °C

Opties:

- Per bijkomende radiator : 380,00 Euro (exclusief BTW)
- Bulex Isotwin – condens F25 met geïntegreerde boiler van 2 x 21 liter. Meerprijs t.o.v. de voorziene gaswandketel : 1.630,00 Euro (exclusief BTW).
- Tijdens ruwbouwfase is het mogelijk om de opstelling te wijzigen naar vloerverwarming. (keuken/leefruimte/inkom/wc/nachthal/badkamer).
  Meerprijs t.o.v. de voorziene installatie : 3.500,00 Euro (exclusief BTW) voor de appartementen met 1 slaapkamer, 4.250,00 Euro (exclusief BTW) voor appartementen met 2 slaapkamers, 7.000,00 Euro (exclusief BTW) voor appartement 4.01. (inclusief aftoppen van de PU isolatie)

7. Sanitaire installatie : (leidingwerk werd reeds uitgevoerd, zie koop – verkoopbelofte)
Zijn voorzien in de basisopstelling:

- Warm + koud water keuken
- Koud water berging wasmachine
- Koud water wc (op regenwater) + koud water handwasser wc
- Koud water wc (op regenwater) in badkamer 01 t.p.v. appartement 4.01
- Warm + koud water bad (niet voor appartement 1.07, 1.08, 2.07, 2.08)/douche + lavabo (badkamer)
- Warm + koud douche + lavabo in badkamer 02 t.p.v. appartement 4.01
- Koud water naar cv-ketel

De aansluitpunten zijn voorzien van het nodige shellkraanwerk.
Collectoren worden geplaatst in de berging en t.p.v. de kokers in de wc's.

Er is reeds een bedrag van 3.500,00 Euro (voor appartement 4.01 is dit 4.500,00 Euro) (exclusief BTW) voorzien in deze overeenkomst dat kan aangewend worden bij de bestelling van sanitaire toestellen. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht van de totaalprijs van de uiteindelijk door koper bestelde sanitaire toestellen bij onze leverancier.
Leverancier: Lambrechts Hasselt, G. Verwilghensingel 36 - 3500 Hasselt T (+32) 11/25 24 77 F (+32) 11/25 21 08. www.lambrechts.eu. U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

8. Verluchtingssysteem
In het appartement is een individueel, geavanceerd, onderhoudsvriendelijk en energiezuinig ventilatiesysteem voorzien type Healtbox 3.0 (fabrikant Renson N.V.) dat perfect afgestemd is op de behoeften van de bewoners en bepaalt hoeveel verse lucht er nodig is. Dit in combinatie met de Invisivent raamverluchtingen wordt de intelligentie van de Healthbox 3.0 in alle natte ruimten (badkamer, keuken, toilet, berging) met mechanische afvoer ten volle benut. Dit systeem wordt geplaatst in de berging van de appartementen.
Dankzij deze innovatieve technologie wordt het appartement optimaal geventileerd, volgens de leefgewoontes van de bewoners. De Renson raamverluchtingen garanderen een comfortabele en gezonde luchttoevoer.

9. Keuken : (leidingwerk werd reeds uitgevoerd, zie koop – verkoopbelofte)
Er is reeds een bedrag van 7.000,00 Euro (exclusief BTW) voorzien in deze overeenkomst dat kan aangewend worden bij de bestelling van de keuken. Dit bedrag wordt dan in mindering gebracht van de totaalprijs van de uiteindelijk door koper bestelde keuken bij onze leverancier.
Leverancier: Kovera Keukens (Toonzaal te Sint-Joris Winge) – www.kovera.be.
U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

10. Binnenschrijnwerk :
De toegangsdeuren tot : - de privatieve bergingen op de parkeer - kelderverdieping, de poetsberging, het sas, de traphallen, meterlokalen, en de toegangsdeuren van de appartementen, zijn van het type schilderdeur, doch geschikt voor dergelijke toepassingen. Indien de brandweervoorschriften vereisen dat deze van het type branddeur dienen te zijn zullen deze als dusdanig zo worden uitgevoerd.

De binnendeuren van het appartement zijn schilderdeuren type tubespaan met ALU beslag.
Deze deuren worden volledig afgewerkt geleverd. (exclusief schilderwerk).

11. Vloer – en muurbekleding :

Inkom/vestiaire, wc, leefruimte, keuken, badkamer, nachthal :
Keramische vloertegels : 30 x 30 cm tot 45 x 45 cm : handelswaarde : 30,00 Euro/m² (exclusief BTW)
Bijhorende plinten : handelswaarde : 10,00 Euro/lm (exclusief BTW)
Indien er gerectificeerde tegels of grotere formaten worden gekozen heeft dit een meerprijs voor de plaatsing tot gevolg (op aanvraag).

Berging (appartement) :
Keramische vloertegels : 30 x 30 cm : handelswaarde : 15,00 Euro/m² (exclusief BTW)
Bijhorende plinten : handelswaarde : 6,00 Euro/lm (exclusief BTW)

Slaapkamers laminaatvloerbekleding, (exclusief onderlaag en exclusief bijhorende laminaatplinten) : handelswaarde 18,00 Euro/m² (exclusief BTW)

Wandtegels (20 x 20 cm tot 20 x 40 cm) in de badkamer (totaal voorzien 7 m²)
handelswaarde : 25,00 Euro/m² (exclusief BTW)
Wandtegels t.p.v. de keuken en t.p.v. badmeubel zijn niet voorzien maar kunnen desgevallend bij onze leverancier besteld worden.
Leverancier: ATRIO , Langvoort – 2430 Laakdal
U wordt door de leverancier uitgenodigd voor een bezoek aan de showroom.

12. Schilderwerken :
De gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke hal op de 1ste, 2de, 3de en de 4de verdieping (t.p.v. appartement 4.01) van het appartementsgebouw, (waar de lift zich bevind) wordt geschilderd. Er zijn geen schilderwerken voorzien in de appartementen, de parkeerkelder en t.p.v. de traphallen.

13. Lift :
In het appartementsgebouw wordt één lift voorzien :
- 675 KG – 9 personen
- Rolstoeltoegankelijk
- cfr. veiligheidsvoorzieningen

14. Buitenaanleg :
T.p.v. de terrassen van de appartementen zijn tegels 60 x 60 cm voorzien. Deze worden met open voeg op noppen, bestaande uit cementzakjes of pvc noppen geplaatst. Brievenbussen zijn eveneens voorzien.

15. Gemeenschappelijke delen :
De inrit naar de parkeerkelder bestaat uit betonklinkers.
In de parkeerkelder bestaat de vloer uit een gepolierde betonplaat. Er is een gemeenschappelijke regenwaterput 10.000 liter, inclusief infiltratieput en septische put voorzien. Er is een gemeenschappelijke regenwaterpomp met navulsysteem voorzien.
In de poetsberging t.p.v. de parkeerkelder is er een dienstkraan op regenwater voorzien.
Aan de algemene watermeter wordt tevens een dienstkraan voorzien.
De garagepoort die toegang geeft tot de gemeenschappelijke parkeerkelder is een geïsoleerde sectionaalpoort met motor. Per parkeerplaats is er één afstandsbediening voorzien om deze sectionale poort te bedienen. Eveneens wordt er langs de buitenzijde een codeklavier geplaatst waarmee deze sectionale poort kan geopend worden.
Het gebouw wordt voorzien van een branddetectie – installatie cfr. de van kracht zijnde brandvoorschriften.
Alle leidingwerk wordt in opbouw geplaatst in de parkeerkelder, en op die plaatsen waar geen bepleistering voorzien is.
Alle deuren die toegang geven naar de parkeerkelder en de traphallen zijn branddeuren, uitgezonderd de sectionale poort en de buitendeur die vanuit de traphal bovenste verdiep uitgeeft op het terras van appartement 4.01.
In de parkeer – kelderverdieping, en traphallen zijn geen pleisterwerken voorzien. De gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke hal op de 1ste, 2de, 3de , en de 4de verdieping (t.p.v. appartement 4.01) van het appartementsgebouw, (waar de lift zich bevind) wordt gepleisterd. De

gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke hal op de 1ste, 2de, 3de en de 4de verdieping (t.p.v. appartement 4.01) van het appartementsgebouw, (waar de lift zich bevind) wordt geschilderd. In de technische ruimte (meterlokalen) komen de tellers van water, gas, en elektriciteit van de verschillende appartementen en handelsgelijkvloers. In deze technische ruimte worden ook de inleidingskabels van Telenet en Proximus binnengebracht.
Er is een algemene watermeter en een algemene electriciteitsmeter voorzien dewelke ook in de technische ruimte worden geplaatst.
De parkeerplaatsen buiten worden voorzien van betonklinkers, evenals de inrit.
Er worden bodembedekkers en/of laagstammig streekeigen groen voorzien t.p.v. de voorziene groenzone op het gelijkvloers.
Zie ook vermeldingen in de statuten van het gebouw “Basisakte”, betreffende de gemeenschappelijke delen.

16. Aansluitingen nutsleidingen :
De inleidings - doorvoerbuizen (wachtbuizen) voor gas, water en elektriciteit tot aan de individuele meters is voorzien door de aannemer.
De aansluitkosten, evenals de kosten van levering en plaatsing van de waterteller, electrische teller, gasteller, Proximus, Telenet, de aansluitingskosten op riolering, en de abonnementskosten zijn ten laste van de koper/bouwheer van het appartement en van het handelsgelijkvloers. De kosten voor gemeenschappelijke nutsvoorzieningen worden evenredig verdeeld over de kopers van de appartementen en van het handelsgelijkvloers.

17. Diversen :
Er wordt aan de koper/bouwheer een zo groot mogelijke vrijheid gegeven om zijn appartement **of** handelsgelijkvloers naar eigen smaak en voorkeur af te werken. Afhankelijk van de stand en uitvoeringsfase van de werken. Binnen het systeem van de handelswaarde en de door de promotor aangestelde leveranciers (keuken, vloeren, wandtegels, sanitair,…) kan de koper op flexibele wijze de inrichting van zijn appartement kiezen, uiteraard zonder de hierbij horende technische mogelijkheden en beperkingen uit het oog te verliezen.
De verrekening van de definitieve keuze zal gebeuren op basis van de handelswaarden van de betrokken posten, en op basis van door de promotor op te maken verrekeningen.
Deze verrekeningen zijn door de koper/bouwheer goed te keuren alvorens met de uitvoering ervan wordt gestart.
Indien nodig kan het zijn dat er i.f.v. de uit te voeren werkzaamheden een koker/schacht (al dan niet bijkomend) noodzakelijk is, die dienst doet als doorgang voor leidingwerk, afvoeren, enz… (zelfs in geval deze koker/schacht al dan niet op de bouwplannen zou vermeld staan, of ontoereikend zou zijn). Indien dit zich zou voordoen dient de koper/bouwheer dit onherroepelijk toe te staan aan de promotor. Uiteraard zal de locatie van deze koker/schacht (al dan niet bijkomende koker/schacht) besproken worden tussen koper/bouwheer en de promotor. Eventuele meerkosten zijn ten laste van de koper/bouwheer.

18. Plannen :
De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast. De plannen van het appartement of van het handelsgelijkvoers die werden overhandigd aan de koper/bouwheer, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopsovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van het appartement zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen heeft voorrang op de aanduidingen op de plannen.
Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, omwille van stabiliteit –of technische redenen. De plannen zijn ter goeder trouw opgemaakt door de architect, na opmeting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in min of in meer, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen, die in geen enkel geval de verkoopsovereenkomst op één of ander manier zouden kunnen wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook steeds te worden aanzien als “benaderende” maten.
De visualisaties die van het appartement, handelsgelijkvloers of appartementsgebouw worden gemaakt en gepubliceerd zijn enkel ter illustratie en kunnen niet gebruikt worden om de het appartement, handelsgelijkvloers, of het appartementsgebouw te beoordelen, noch zijn de attributen op de foto’s inbegrepen in de prijs.

19. Ereloon architect en ingenieurs :

De erelonen van architect en van de ingenieurs zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper/bouwheer zou overgaan tot eventuele wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon aangerekend worden.

20. Materialen, handelswaarde en merkaanduidingen :
De promotor heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken in bepaalde situaties :

-De wijzigingen worden gevorderd door de architect, de ingenieurs, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen of de nutsvoorzieningmaatschappijen (water, gas, elektriciteit, riolering,Telenet, Proximus, …)
-De promotor meent dat deze wijzigingen het nut van de gemeenschappelijke en/of privatieve delen verbeteren.
-In de loop van de bouwwerken meent de promotor dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met onderhavig verkoopslastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, of ingevolge van minderwaarde in de kwaliteit van de uitvoering van de werken, of ingevolge onaanvaardbare vertragingen in de leveringen, of ingevolge faling van leveranciers of aannemers.

In onderhavig verkoopslastenboek en zijn bijlagen wordt een aantal keren de term ”handelswaarde” genoemd.
Hieronder wordt verstaan de particuliere verkoopprijs, exclusief BTW, van het materiaal. (en/of in sommige posten inclusief de plaatsing)

21. Wijzigingen door de koper/bouwheer :
Wanneer de koper/bouwheer, om welke reden ook wijzigingen wenst aan te brengen die vallen buiten het verkoopslastenboek, kan dit slechts in de mate dat de promotor hiertoe zijn schriftelijk akkoord geeft.
Indien deze wijzigingen negatieve gevolgen met zich mee brengen betreffende het te behalen E-peil i.f.v. de EPB - wetgeving, dan zal de koper/bouwheer hiervoor zelf verantwoordelijk zijn en zullen eventuele aanpassingen en bijkomende kosten hieromtrent ten laste zijn van de koper/bouwheer.
Indien de EPB coördinator, de ingenieur en/of de architect bijkomend controle of studiewerk dienen te verrichten i.f.v. deze wijzigingen dan zullen deze kosten aangerekend worden aan de koper/bouwheer

De door de promotor aanvaarde wijzigingen zullen slechts worden uitgevoerd na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de koper/bouwheer met de offerte van de prijs van deze wijzigingen.

22. Bezoek aan de bouwplaats :
Om veiligheidsredenen is toegang tot de bouwplaats ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, tenzij mits schriftelijke toestemming van de promotor, mits vergezeld te zijn van een gemachtigd vertegenwoordiger van de promotor, de architect of het verkoopskantoor (of verkoopskantoren) en mits bezoeken tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en vakantiedagen is de bouwplaats gesloten en dus niet toegankelijk.
De bezoekers aan de bouwplaats moeten zich ten allen tijde schikken naar het van toepassing zijnde bouwplaatsreglement.
De leden van het bouwteam (promotor, architect, ingenieurs, aannemer, het verkoopskantoor (of verkoopskantoren) ……..) wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich met bezoekers op de bouwplaats zouden voordoen.

23. Diversen :
De krimp–en zettingsbarsten die veroorzaakt worden door de normale zettingen van het gebouw, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of architect en kunnen onder geen enkel beding ingeroepen worden als reden tot uitstel of tot weigering van betaling door de koper/bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur of het materiaal van het gebouw, die als dusdanig dienen te worden aanvaard.

24. Handelsgelijkvloers :

Voor het handelsgelijkvloers zijn er geen enkele afwerkingen voorzien in dit verkoopslastenboek.