COGIVA

Mercier

Mechelen

Verkoopslastenboek
Commerciële ruimte - Casco

"Ondernemen in een historisch pand op een unieke locatie is een kans die je zelden krijgt. Dit pand heeft een ziel en een verhaal. Het authentieke kader en de nabijheid van de bruisende binnenstad bieden de ideale uitvalsbasis voor een stijlvolle zaak."

A project by

COGIVA


COGIVA



[Weergave voorgevel]

Inhoudstafel

[01]	Ontwerp van Mercier	7
[1.1]	In een notendop	7
[1.2]	De troeven	9
[02]	Inkom commercïele ruimte - casco	11
[2.1]	Inkom	11
[03]	De commercïele ruimte	12
[3.1]	Orangerie	13
[3.2]	Technieken	14
[3.3]	Ondergrondse cascoruimte	15
[3.4]	Omgevingsaanleg	15
[3.5]	Waterbuffering en riolering	15
[04]	Algemene bepalingen	16
[05]	Nota's	23





[Weergave voorgevel]

[01]

Ontwerp van Mercier

[2.1] in een notendop

Aan het Kardinaal Mercierplein in Mechelen wordt de bestaande historische vleugel van de Hof van Egmont-site herbestemd. In dit klassevolle pand in neoclassicistische stijl wordt een luxueus woonproject gerealiseerd, 'Mercier' genaamd. Het gelijkvloers zal ingevuld worden met commerciële activiteiten en de verdiepingen erboven worden afgewerkt tot tien luxueuze appartementen.

Het gebouw is geklasseerd als een monument. Werken dienen steeds afgestemd te worden met het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Mercier is opgebouwd uit:

- een bestaande ondergrondse kelder met ondergrondse cascoruimtes, huisvuillokaal en technische ruimtes;
- een gemeenschappelijke fietsenstalling op het gelijkvloers voor bewoners;
- twee commerciële ruimtes met afzonderlijke inkomruimte die indien gewenst samengevoegd kunnen worden;
- tien luxeappartementen;
  - acht luxeappartementen op verdieping 1 en 2
  - twee luxepenthouses met ruime terrassen
  - twee inkomruimtes





[Weergave achtergevel]

[2.2] De troeven van Mercier

- Monumentaal luxueus ontwerp van a2o architecten.
- Historisch pand met erfgoedwaarde.
- Centraal en binnen de vesten gelegen in Mechelen, op de verbindingsas tussen het centraal station en de Bruul.
- Unieke locatie met grote visibiliteit
- Vlak bij de belangrijkste invalswegen naar Antwerpen en Brussel.
- Ruime parkeergelegenheid vlakbij (in Q-park Bruul).
- Hoge plafonds en veel lichtinval.
- Geothermisch verwarmingssysteem met warmtepompen.



COGIVA

[Weergave voorgevel]

[02]

Inkom commerciële ruimte
- Casco -

[2.1] Inkom

De commerciële ruimtes hebben een afzonderlijke inkom centraal in het gebouw gelegen aan het Kardinaal Mercierplein. Daarnaast zijn er twee afzonderlijke inkomruimtes voor de appartementen. De inkomdeuren zijn vormgegeven naar historisch model. De posities en vormgeving zijn bepaald in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed. De twee muren loodrecht op de gevel die de inkom van de commerciële ruimtes afsluiten, dienen behouden te blijven omdat dit bestaande historische muren zijn.

In de inkom van de commerciële ruimtes worden de huidige vloeren verlaagd om via het straatniveau het gebouw te kunnen betreden. Om te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen kan er een trap en plateaulift worden voorzien door de koper.

De verkoper zal de inkom afwerken tot op de draagstructuur bepaald door de ingenieur stabiliteit. De trap en de plateaulift zullen niet voorzien worden.

Het brievenbusgeheel wordt in de inkom of buiten aan de gevel opgesteld. Elk appartement of commerciële ruimte beschikt over een eigen brievenbus met slot, geplaatst volgens de geldende postnormen.

Als beide ruimtes worden aangekocht, kan de inkom naar wens worden ingedeeld.



[03]

Commerciële ruimte



[Weergave achtergevel]

In het project worden twee afzonderlijke commerciële ruimtes voorzien. Als het gewenst is, kunnen deze gekoppeld worden. De commerciële ruimtes worden casco opgeleverd, waardoor de koper de volledige inrichting op maat en naar wens kan laten uitvoeren.

Concreet betekent dit dat aan de binnenzijde van het handelspand geen afwerkingen worden voorzien. Dit houdt in:

- De bestaande niet-dragende binnenwanden zullen verwijderd worden om te komen tot het commercieel plan.
- De bestaande vloerafwerking en chape zullen verwijderd worden.
- Er is geen afwerking voorzien boven op de bestaande betonnen draagvloer (er is rekening gehouden met een dikte van 15 cm vloeropbouw, deze is te voorzien door de koper).
- De bestaande betonnen plafonds blijven behouden en worden niet afgewerkt.
- Het bestaande verlaagde plafond wordt verwijderd.
- Alle bestaande technische installaties worden verwijderd.
- De afwerking van de bestaande buitengevels aan de binnenkant wordt verwijderd.
- Het bestaande buitenschrijnwerk wordt behouden.
- Er wordt geen isolatie geplaatst aan de binnenkant van de buitengevels.
- Geen plaatsing van technische installaties, met uitzondering van diegene die expliciet vermeld zijn in dit lastenboek.

De koper dient de voorwaarden uit het EPB-verslag te volgen. Er is door de architecten en de EPB-verslaggever een concept uitgewerkt om te isoleren. Het merendeel van de muren dient aan de binnenkant van de gevel geïsoleerd te worden. De zones op het plafond zoals aangeduid op plan, worden gebruikt om technieken van de bovenliggende appartementen in te laten verlopen.

De inkomdeur is voorzien van een veiligheidscilinder en vijfpuntssluiting, een kruk aan de binnenkant en een vaste greep aan de buitenkant.

Bij de verdere afwerking dient er door de koper rekening gehouden te worden met de voorwaarden die gesteld worden op het vlak van akoestiek en thermische isolatie. .

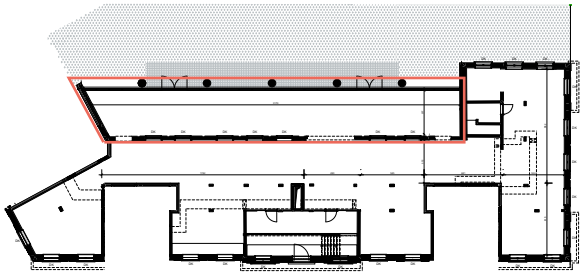
[3.1] Orangerie

Tussen de bestaande vleugels van het gebouw wordt op het gelijkvloers aan de achterzijde een uitbreiding voorzien in de vorm van orangerie.

Deze is opgebouwd uit:

- een betonnen draagvloer
- vast aluminium schrijnwerk en twee dubbele deuren die toegang geven tot de buitenruimte
- een betonnen plafond

Aansluitend aan de uitbreiding is een terraszone voorzien die wordt afgewerkt in betontegels.



Aanduiding orangerie/uitbouw





© SWECO/Buur

[3.2] Technieken

Voor het handelspand is een afzonderlijke waterteller voorzien in het ondergrondse tellerlokaal. Er worden door de verkoper geen verdere sanitaire installaties geplaatst.
Het handelspand krijgt een eigen elektriciteitsteller van de nutsmaatschappij opgesteld in het ondergrondse tellerlokaal.
Er zijn geen verdere elektrische inrichtingen voorzien. In deze fase kan Fluvius geen garantie geven op het aansluitvermogen dat beschikbaar zal zijn vanaf de nieuwe distributiecabine.

De ventilatie-installatie dient volledig door de koper te worden geplaatst.

Voor de verwarming en koeling van het gebouw is uitgegaan van een concept met een gemeenschappelijke geothermische warmtepomp. Om voldoende warmte en koude te garanderen, worden verschillende grondboringen uitgevoerd.

De gemeenschappelijke warmtepomp zal instaan voor de ruimteverwarming en -koeling van de appartementen en de commerciële ruimtes. Deze warmtepomp wordt voorzien door de verkoper

Dit vermogen is echter limitatief. In het concept wordt ervan uitgegaan dat een additioneel systeem (type airco) te voorzien is door de koper om de uitgebreide warmte-/koudelast te compenseren.

Voor sanitair warm water dient een elektrisch systeem te worden voorzien (bv. elektrische boiler). Deze installatie dient volledig door de koper te worden geplaatst.

De toiletten van het gelijkvloers dienen van hergebruik van het regenwater te worden voorzien. De installatie hiervoor dient door de koper te worden voorzien.

[3.3] Ondergrondse cascoruimte

De historische kelder bestaat uit één ondergrondse laag. Deze bestaande ondergrondse verdieping wordt in een cascotoestand opgeleverd. De bestaande kelder zal leeggemaakt worden. De bestaande muren blijven behouden. Er zal een nieuwe vloer worden gestort in vezelbeton. De bestaande technieken worden verwijderd. Nieuwe muren zijn voorzien in zichtbaar metselwerk (meegaand gevoegd) of beton en worden niet geschilderd. De huidige draagstructuur van de plafonds blijft behouden. De kelderverdieping is uitsluitend bereikbaar via een trap. In deze ondergrondse verdieping bevindt zich het huisvuillokaal, tellerlokaal voor water, elektriciteit en data alsook privatieve ondergrondse cascoruimtes.

Omdat de bestaande/historische kelder behouden blijft, wordt er geen waterdichtheid gegarandeerd. In de ondergrondse verdieping kunnen leidingen verlopen tegen het plafond.

[3.4] Omgevingsaanleg

De gemeenschappelijke tuin wordt in samenspraak met de architect ontworpen. Er zullen groenzones aanwezig zijn in combinatie met een terraszone voor het commerciële gelijkvloers en een pad om de fietsenstalling toegankelijk te maken.

Op de laatste vijf meter van de tuin is er een erfdienstbaarheid gevestigd, dit wordt ook opgenomen in de aankoopakte.

Momenteel bevindt zich achter het gebouw een woonzorgcentrum, maar dat heeft aangekondigd te verhuizen. De achterliggende site wordt door de stad verkocht met een ontwikkelingspotentieel. Het dak van de orangerie zal afgewerkt worden als een intensief groendak en dus beplant worden met verschillende soorten groen. Tussen de terrassen van de tweede verdieping worden ook groenelementen voorzien.

[3.5] Waterbuffering en riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het hemelwater van de daken en het grijs en zwart afvalwater worden afzonderlijk afgevoerd. Dit stelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De diameters van de buizen zijn zodanig aangepast dat ze het debiet van alle regen- en afvalwater kunnen opvangen. In het rioleringsnet worden de nodige schep- en/of controleputten voorzien. Ze zijn uitgerust met de vereiste reukafsluiters en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften.

Het zwarte afvalwater wordt opgevangen in gemeenschappelijke septische putten alvorens het afgevoerd wordt naar de openbare riolering.

Het hemelwater wordt volgens de hemelwaterverordening opgevangen in hemelwaterputten met voldoende capaciteit, en loopt verder af naar buffervoorzieningen.

Een gemeenschappelijk kraantje is voorzien aan de fietsenstalling en is aangesloten op stadswater. Het opgevangen regenwater zal hergebruikt worden door de toiletten van het gelijkvloers.

[04]

Algemene bepalingen



Vanaf eind 2025 worden de vesten volledig vernieuwd. Dit eerste toekomstbeeld van het Mercierplein doet al dromen. Er kunnen nog wijzigingen aan het ontwerp gebeuren. Kijk op www.denieuwevesten.be voor meer informatie. © SWECO/Buur

Dit lastenboekontwerp werd met de grootste zorg opgesteld en alles werd in het werk gesteld om het zo juist mogelijk te formuleren. Alle beelden in het lastenboek zijn slechts referentiebeelden ten infor-matieve titel. De merken kunnen onderhevig zijn aan verandering.

[01] Het project zal beantwoorden aan de volgende prestatievoorschriften:
- de Belgische en Europese normen
- de regels van goed vakmanschap
- de wettelijke bepalingen inzake brandveiligheid
- de wettelijke bepalingen inzake veiligheidscoördinatie
- de wettelijke bepalingen inzake energieprestatieregelgeving
- de verordening van de Bouwtoelating

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan de normen die van kracht worden tijdens de bouw en niet bekend waren op datum van de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning zullen aangerekend worden aan de Kopers.

[02] De datum van de voorlopige oplevering geldt als aanvangsdatum voor de tienjarige aansprakelijkheid conform de Wet Breyne.

[03] Het is de Koper niet toegelaten om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site.

[04] De Koper krijgt slechts volledige toegang tot zijn appartement, handelsruimte, berging of parking na voorlopige oplevering en wanneer de koopsom voor 100 procent werd betaald. Intussen dient de Koper steeds vergezeld te zijn van de Verkoper of diens vertegenwoordiger.

[05] Het is niet toegelaten dat de Koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de Koper deze regel overtreedt, ontslaat de Koper de Verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

[06] Het staat de Koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever en expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de Koper. De Verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

[07] De Verkoper kan de oplevering van de parkings en/of bergingen op een ander tijdstip plannen dan de oplevering van de appartementen of handelsruimten.

[08] De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie van de verantwoordelijke aannemer technieken. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van boxen, staanplaatsen en/of bergingen is mogelijk indien technisch noodzakelijk.

[09] De vloer van de ondergrondse verdieping is voorzien in vezelbeton. Barsten in de betonvloer ten gevolge van thermische krimp en kruip van het beton zijn eigen aan dit materiaal en worden in die mate waar mogelijk opgevangen. Aangezien dit een cementgebonden vloer betreft, zijn er kleurverschillen mogelijk.

[10] Wanden in metselwerk worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen van de architect en de ingenieur stabiliteit. Deze kunnen worden uitgevoerd in een combinatie van verschillende materialen. Lokaal kunnen kolommen in gewapend beton of staal voorkomen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief. In functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

[11] De vloeren worden uitgevoerd in ter plaatse gestort gewapend beton, welfsels, potten en balken of breedplaatvloeren. Ook de vloerplaten en eventuele balken worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de ingenieur stabiliteit. Alle diktes en hoogtes worden definitief bepaald door de stabiliteitsberekeningen.

[12] Het exacte E-peil per appartement kan variëren in functie van bijvoorbeeld de oriëntatie en de verdieping, en zal definitief per appartement worden vastgelegd na afronding van de bouwwerkzaamheden in een energieprestatiecertificaat (EPC). En dit op basis van een individuele berekening door het gespecialiseerde studiebureau. Dit certificaat wordt na de voorlopige oplevering van het appartement en de definitieve EPB-aangifte overhandigd aan de Koper.

[13] Voor wat betreft de lucht- en contactgeluidsisolatie tussen boven en naast elkaar gelegen wooneenheden, is de akoestische norm voor woongebouwen van toepassing en zal voldaan worden aan het Klasse C-comfort zoals beschreven in NBN S01-400-01.2022. Woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling en tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen) worden ontdubbeld uitgevoerd en hebben een akoestische isolatie conform de hierboven vermelde norm NBN S01-400-01.2022 én een thermische isolatie conform de vigerende EPB-regelgeving. Op elke verdieping wordt op de isolerende laag en/of uitvullingschape een akoestische isolatie aangebracht.

[14] Voor het niet-residentieel programma (handelsruimten op het gelijkvloers) zijn de gebruikte handleidingen de GRO-tool van het Facilitair Bedrijf (Vlaamse overheid) en de pre-norm prNBN S 01-400-3 'Akoestische criteria voor niet-residentiële gebouwen'.

Gezien het een renovatie betreft met erfgoedkundige beperkingen, zijn de akoestische eisen een betrachting, eerder dan een strikte eis.

In enkele situaties kan er worden afgeweken van het Klasse C-comfort zoals beschreven in bovenvermelde norm:

- Voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft op de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie. De reductie wordt bepaald door de akoestische kwaliteit van de inkomdeur, al dan niet in combinatie met de optioneel aanwezige tweede sasdeur. Het staat de koper vrij om een bijkomende deur te plaatsen om het Klasse C-comfort te bereiken.

- Voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt omdat het de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

- Mogelijke akoestische lekken door een verplicht behoud van elementen kunnen niet 100% uitgesloten worden.

[15] De door de Koper uitgevoerde werken mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig beïnvloeden. Het betreft hier het draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische, sanitaire en luchttechnische installatie, zowel van de andere appartementen als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

[16] Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie zijn bij alle wooneenheden verplicht. Er worden hieromtrent geen minwerken toegestaan. Eventuele latere afwerkingen en toevoegingen van de kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd te worden, conform NBN S01-400-01.

[17] Pleisterwerken worden uitgevoerd conform TV 199 en TV 201. De wanden moeten door de schilder (aan te stellen door de Koper na voorlopige oplevering van het appartement) geplamuurd/afgewerkt worden om schilder- of behangwerken mogelijk te maken. Aansluitingen rond raamtabletten, verwarmingselementen, keukenkasten, … worden aangewerkt, maar zullen door diezelfde schilder nog bijgewerkt moeten worden. Achter de leidingen aan collectoren wordt niet

gepleisterd. De esthetische kitwerken rondom het buitenschrijnwerk dienen door de schilder uitgevoerd te worden. De pleisterlagen laten een normale woningdecoratie toe. Kleine barstjes, putjes, hobbels of onvolkomenheden kunnen zich dus voordoen op het oppervlak en behoren tot de afwerking van de schilder.

[18] Schilderwerken worden uitgevoerd conform TV 249.

[19] Als een tegel met afmeting groter dan 60 x 60 cm wordt gekozen, zal een supplement worden aangerekend voor de plaatsing van een ontkoppelingsmat, tenzij er in basis een groter formaat voorzien is.

[20] Gedurende de eerste twee jaren kunnen er zich haarscheurtjes en/of scheuren voordoen t.g.v. krimp en kruip van het beton, en blijvend in de tijd ten gevolge van doorbuigingen en van verschillende uitzettingscoëfficiënten van de gebruikte afwerkingsmaterialen. Deze barsten, die de stabiliteit van het gebouw nooit in het gedrang brengen, zijn inherent aan de natuur van het gebouw en dus te aanvaarden door de Kopers. Ze kunnen bij een volgende decoratie of schilderbeurt door en op kosten van de Kopers hersteld worden. Voorbereidende en afwerkingsbehandelingen cfr. de norm TV 249 van het Buildwise zijn niet voorzien. Daar waar muurtegels zijn voorzien in de badkamer wordt een grijze cementpleister voorzien.

[21] In elke wooneenheid is een ingerichte keuken en badkamer voorzien. Het overige meubilair aangeduid op de plannen (zoals ingebouwde kasten, losstaand meubilair, ...) is louter informatief en niet inbegrepen in de verkoopprijs.

[22] Er worden geen gordijnkasten of -rails voorzien. Daarnaast worden ook geen schouwen voor (gas) kachels of open haarden voorzien.

[23] Er wordt standaard geen alarminstallatie voorzien.

[24] Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds mits meerprijs en mogelijke extra werken om het akoestische comfort te garanderen.

[25] De kwaliteit van de ontvangst van mobiele gsm-toestellen in het gebouw is afhankelijk van de provider en wordt niet gegarandeerd door de Verkoper.

[26] De Koper houdt rekening met een hogere afstelling tijdens het eerste stookseizoen om het uitdrogen van het gebouw te verbeteren.

[27] De afwerkingsmaterialen voor de publiekstoegankelijke ruimtes, evacuatiewegen, technische lokalen e.d. zullen voldoen aan de brandreactieklasse zoals voorzien in het KB dd. 07-07-1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing, de wijzigingen en de bijlagen.

[28] Indienststelling van de lift zal pas gebeuren na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en na goedkeuring door een erkende controle-instantie.

[29] Als op verzoek van de Koper niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, spoelbak, ...) evenals het geheel waarin deze verwerkt dienen te worden, via de Verkoper worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden. Bijgevolg kan het water bij oplevering niet in dienst worden gesteld. In voorkomend geval dient de koper zelf in te staan voor keuring en indienststelling van de sanitaire installatie.

[30] De aannemer kan beschikken over de leidingschachten op plan aangeduid. Binnen de kokers mag de aannemer naar eigen goeddunken, op de meest efficiënte wijze, verschillende schouwen installeren en aansluitingen van toestellen of lokalen erop combineren. Met dien verstande dat voldaan is aan de voorschriften en de normen door de

wet opgelegd. De afmetingen van de schachten kunnen eventueel aangepast worden als deze normen dit vereisen.

[31] Het gebouw, zowel privatieve als gemeenschappelijke delen, wordt borstelschoon opgeleverd.

[32] Als bepaalde materialen niet meer voorradig zijn of als de prijs van de materialen gestegen is met meer dan 100 procent tussen het moment van de keuze van de materialen en de levering en plaatsing ervan, zal de Verkoper een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de Koper. Deze materialen moeten passen in het algemene architecturale concept en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen. De Koper erkent het recht van de Verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen. De Verkoper heeft het recht plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen. In de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheid, verzekeringsmaatschappijen en nutsvoorzieningsmaatschappijen.

[33] In het lastenboek wordt een aantal keer de benaming "handelswaarde" gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden: de particuliere verkoopprijs van de materialen, exclusief btw. De plaatsingskost is in de opgegeven waarde omvat, daar waar expliciet vermeld.

[34] Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse van maximaal 5 procent. Maatwijzingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen.

[35] Meetcode:

Meeteenheid: Vierkante meter (m^2), uitgedrukt met één decimaal volgens de wiskundige afrondingsregels.

Toepassing:

- Bepaling van de oppervlakte van een appartement
- Bepaling privatieve versus gemeenschappelijke oppervlakten in een meergezinswoning-project

Methode: In de oppervlakte van het appartement zijn voorzien op een hoogte van 1,50 meter:

- de buitenzijde van de buitengevels;
- de helft (as) van de muurscheiding tussen twee of meerdere appartementen;
- de helft (as) van de muurscheiding met de gemeenschappelijke ruimtes (lift, trap, gang, schacht t.b.v. appartement)

Inbegrepen:

- alle muren, scheidingswanden en structurele elementen die geen deel uitmaken van de omtrek van het appartement;
- de schacht t.b.v. private technieken van de appartementen (alles behalve de ondergrondse parking);
- de open ruimtes tussen de niveaus kleiner dan 4 m^2

Niet inbegrepen:

- alle gemeenschappelijke delen zoals trappen, gangen, kokers van gemeenschappelijke liften
- de privatieve terrassen

Meetcode Terras: oppervlakte terrassen wordt gemeten van de buitenzijde van de gevel tot het vlakke buitendeel van de vloerplaat van het terras.

[36] Weerverletdagen worden bepaald door de officiële tabellen van het KMI, gepubliceerd door het Buildwise. Details hierrond zijn opgenomen in de onderhandse verkoopsovereenkomst.

[37] Er zijn geen verslagen van Monumentenwacht bekend. Als er verslagen worden opgemaakt gedurende de werken is het aan de eigenaars om aan de voorschriften te voldoen.

[38] Gezien het gebouw nieuw is, kunnen zich bijgevolg lichte algemene of gedeeltelijke zettingen voordoen. Ook kunnen er door krimp- en drogingsverschijnselen, kleine barsten optreden. Noch de verkoper, noch de architect, noch de ingenieur kunnen hiervoor aansprakelijk gesteld worden. De Verkoper is ook niet verantwoordelijk voor schade teweeggebracht door vroegtijdige schilder- of andere werken door de Koper.

[39] Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs

- De meterkasten en aansluitingskosten van de voorziene nutsvoorzieningen (deze worden betaald per appartement, en dit na voorlegging van de facturen van de nutsvoorzieningsbedrijven), zoals telefoon-, distributie-, elektriciteit-, gas- en watermaatschappij te vermeerderen met een coördinatievergoeding ten belope van 10 procent voor wat betreft de nutsvoorzieningen. Ook het eigen werk van de promotor ten behoeve van deze nutsvoorzieningen zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de Koper. Het gaat dus om de werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.
- Alle keuringen voor water en elektriciteit zijn ten laste van de Koper. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen/keuringskosten ofwel aan de Verkoper voldoen ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen/keuringsorganenn.
- De erelonen van architecten die door de Koper ter controle en/of ter wijzigingen en dergelijke worden aangesteld.
- De eventuele wijzigingen en meer- en minwerken op verzoek van de Koper.
- De kosten van de aankoopakte zijn voor rekening van de Koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, btw, aktekosten, kosten basisakte, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte. Alle voorgaande kosten zullen bij akte gefactureerd worden.

[40] Ingeval van tegenspraak tussen de onderheiden documenten, geldt de volgende hiërarchie:

1/ Basisakte
2/ Notariële aankoopakte
3/ Onderhandse verkoopsovereenkomst
4/ Verkoopslastenboek
5/ Verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)





Dit document werd opgemaakt te Keerbergen op .....
in twee exemplaren waarvan iedere partij erkent een origineel ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

De Verkoper, **De Koper,**

gevolmachtigde
(handgeschreven "gelezen en goedgekeurd"
voorafgegaan door volledige naam en handtekening)

[05]

Nota's

+32 15 800 679
welkom@cogiva.be
www.cogiva.be

COGIVA