



# LASTENBOEK RESIDENTIE PONT ALBERT

## Pieter Deswartelaan 1

V 1.0



## **INHOUD**

### **DEEL 1 ALGEMEEN VERKOOPLASTENBOEK**

#### **1. Algemene gegevens**

- 1.1. Inleiding
- 1.2. Situering Residentie
- 1.3. Projectteam
- 1.4. Beschrijving en oppervlaktes
- 1.5. EPB

#### **2. Grond, fundering en riolering**

- 2.1. Werfinrichting en grondwerken
- 2.2. Fundering
- 2.3. Riolering
- 2.4. Nutsvoorzieningen

#### **3. Beton-, metsel- en dakwerken**

- 3.1. Algemeen
- 3.2. Buitenmuren en metselwerk
- 3.3. Binnenmuren
- 3.4. Tussenmuren
- 3.5. Voegwerken
- 3.6. Beton- en staalwerken
  - 3.6.1. Algemeen
  - 3.6.2. Vloeropbouw gelijkvloers
  - 3.6.3. Vloeropbouw tussenvloeren
- 3.7. Dorpels onder ramen, deuren en poorten
- 3.8. Daken
  - 3.8.1. Algemeen
  - 3.8.2. Dakafvoeren en oversteken

#### **4. Gemene en privatieve delen**

- 4.1. Algemeenheden
- 4.2. De gemeenschappelijke delen
  - 4.2.1. Inrichting
  - 4.2.2. Technische uitrusting
- 4.3. De privatieve delen
  - 4.3.1. Muur- en plafondbekleding
  - 4.3.2. Bevloering en faïences
  - 4.3.3. Binnenschrijnwerk en aluminium buitenschrijnwerk
  - 4.3.4. Isolatiematerialen
  - 4.3.5. Elektrische installatie
  - 4.3.6. De individuele verwarming met aardgas
  - 4.3.7. Keukens
  - 4.3.8. Sanitaire inrichting
  - 4.3.9. Ventilatie
  - 4.3.10. Balustrades en terrassen
- 4.4. Optiepakketten
  - 4.4.1 Keuzepakketten materialen-basisafwerking (inclusief)
  - 4.4.2 Optiepakketten (exclusief)



## **DEEL 2 NOTA**

## **DEEL 3 KLANTENBEGELEIDING EN ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN**

### **1. Algemene verkoopvoorwaarden**

- 1.1. Wijzigingen van gebruikte materialen
- 1.2. Erelon van de architect, bouwcoördinator en ingenieur
- 1.3. Werken uitgevoerd door derden
- 1.4. Plannen
- 1.5. Aansprakelijkheid
- 1.6. Principe sleutel-op-de-deur en klantenbegeleiding
- 1.7. Voorlopige en definitieve oplevering



# DEEL 1

# ALGEMEEN LASTENBOEK

## 1. Algemene gegevens

### 1.1. Inleiding

Art of Building kiest resoluut voor duurzaamheid, transparantie, kwaliteit en correcte informatie in hun mission statement rond projectontwikkeling. Onderdeel daarvan is het commercieel lastenboek dat elke koper duidelijkheid en overzicht moet bieden in de afwerking van zijn/haar toekomstig pand.

Het veronderstelt een vlot/leesbaar geschreven document te zijn dat een duidelijke weergave biedt van de bouwmethodes, handelswaardes en afwerkingsgraad. De keuze voor duurzame materialen en bouwtechnieken die voldoen aan hoge kwaliteitsnormen is onderdeel van dat engagement, zonder daarbij evenwel de verwerkingsmethodes per leverancier in detail te beschrijven. Dat is de verantwoordelijkheid en tegelijk aansprakelijkheid van elk lid van het bouwteam.

Bijkomende informatie is op aanvraag steeds beschikbaar bij het verkoopkantoor of de projectontwikkelaar. De appartementen worden opgericht conform de afgeleverde bouwvergunningen. De verwerkingsmethodes of materialen kunnen op initiatief van de architect, bouwcoördinator en bouwheer gewijzigd worden in functie van het eindresultaat van de werken, zonder evenwel in te boeten op de vooropgestelde kwaliteit.



## 1.2. Situering Residentie “Pont Albert”

Residentie “**Pont Albert**” is een uniek woonproject gelegen in de Pieter Deswartelaan te Nieuwpoort.

Je voelt het al langer. Het borrelt in Nieuwpoort. Het strand behoort tot de breedste van de kust, maar ook naast zon, zee en zand heeft de kuststad steeds meer te bieden. Nieuwpoort leeft! Winkels, boetieks en (top)restaurants schieten als paddenstoelen uit de grond. In reservaat IJzermonding krijgt de natuur alle kansen en het groene hinterland verrast. Nog indrukwekkender dan de lange wandelpromenade en verkeersvrije zeedijk is de plezierjachthaven, de grootste van Noord-Europa.

Net ver genoeg van de drukte in Nieuwpoort-Bad en binnen de gezellige stadskern, is de locatie uniek.

Pont Albert is de perfecte uitvalsbasis om je volledig onder te dompelen in wat Nieuwpoort te bieden heeft. Omgeven door water laad je hier je batterijen op.

Even uniek als de ligging is het architecturale verhaal. Een historische analyse van de omgeving, uitgewerkt in doordachte architectuur en een renovatie met hoge erfgoedwaarde. De gevel van het hoekpand 'café du Pont Albert' wordt hersteld naar het originele model en de oorspronkelijke kleur. Een knap staaltje architectuur, dat perfect in het straatbeeld past. Een kruisbestuiving tussen historische omgeving en frisse toekomstvisie. Geen klassieke opbouw maar een variatie aan vormen en hoogtes, met focus op kleinschaligheid en individualiteit. Strakke lijnen en uitgepuurde details.

In de 18 fijn afgewerkte, ruime en zonnige appartementen is het heerlijk wonen. Elk appartement heeft een uniek zicht, of je kijkt uit op het koning Albert I-monument, of op het water van de Ganzepoot of je kiest om de hoek een appartement met zonnepan aan de Elisabethlaan. Er is keuze tussen appartementen met 1 of meerdere slaapkamers.

Geen betere en gezondere plek om te wonen dan aan zee, en Pont Albert gaat nog een stapje verder. De locatie is adembenemend, het pand bijzonder en de beleving intens. Schoenen uit, diep ademhalen en thuiskomen. Welkom in Nieuwpoort! De koffie staat al klaar.

Verderop volgt een overzicht met de indeling en oppervlaktes van de appartementen. Voor verdere details verwijzen we naar de bijgevoegde bouwplannen.



### 1.3. Projectteam

---

#### **BOUWHEER**

Art of Building bvba  
Werf 111  
B-8970 Poperinge  
T. 0478 50 54 27  
E. [info@art-of-building.be](mailto:info@art-of-building.be)  
W. [www.art-of-building.be](http://www.art-of-building.be)

---

#### **PROJECTMANAGEMENT**

B&V Project bvba (Consulting en coördinatie)  
Hofstraat 2  
B – 8970 Poperinge  
T. 057 36 48 62  
E. [info@benvproject.be](mailto:info@benvproject.be)  
W. [www.benvproject.be](http://www.benvproject.be)

---

#### **ARCHITECT**

A1 Planning architecten  
Joseph Plateaustraat 3  
B – 8400 Oostende  
T. 059 32 25 90  
E. [info@a1planning.be](mailto:info@a1planning.be)  
W. [www.a1planning.be](http://www.a1planning.be)

---

#### **INGENIEUR**

COBE Ingenieurs  
Gistelsteenweg 267  
B- 8490 Gistel  
T. 050 37 67 00  
E. [info@cobe.be](mailto:info@cobe.be)  
W. [www.cobe.be](http://www.cobe.be)

---

#### **VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE / EPB-VERSLAGGEVING**

Feys bvba  
Professor Dewulfstraat 188  
B – 8970 Poperinge  
T. 057/33 27 18  
E. [info@feysbvba.be](mailto:info@feysbvba.be)  
W. [www.feysbvba.be](http://www.feysbvba.be)

---

#### 1.4. Beschrijving en oppervlaktes

OVERZICHT APPARTEMENTEN					
Handelszaak	ID	Slaapkamers	Oppervlakte	Terras 1	Terras 2
<b>Gelijkvloers</b>	00.01	1	68,84		
	00.02	2	94,03	2,93	9,3
	00.03	1	72,73	3,92	8,9
	00.04	2	89,91	7,11	
<b>Eerste verdiep</b>	01.01	2	104,36	6,86	
	01.02	3	107,28	7,76	
	01.03	2	100,24	6,8	
	01.04	2	85,71	5,26	
	01.05	2	94,03	2,93	
<b>Tweede verdiep</b>	02.01	2	104,36	4,12	
	02.02	3	103,71	10,55	
	02.03	2	82,09	22,36	
	02.04	2	85,71	5,26	
	02.05	2	94,03	2,93	
<b>Derde verdiep</b>	03.01	2	114,04	5,58	9,29
	03.02	2	87,4	23,29	
	03.03	2	90,14	26,04	6,27
	03.04	1	80,08	9,56	

STAANPLAATSEN		
Staanplaats/ Garage	ID	Oppervlakte
	G1	
	G2	
	G3	
	ST4	
	ST5	
	G6	
	G7	
	G8	
	G9	
	G10	
	ST11	

De oppervlaktes van de privatieve delen, zoals weergegeven in de tabel en op de plannen, zijn indicatief en gerekend vanaf de buitenkant van de buitenmuren (bruto-oppervlaktes) tot aan de as van de gemene muren. Omwille van uitvoeringsmodaliteiten kunnen de werkelijk uitgevoerde oppervlaktes afwijken t.o.v. de goedgekeurde bouwaanvraagplannen en bovenvermelde tabel. Alle afwijkingen in plus of in min die binnen de algemene toleranties blijven, zullen een oppervlaktewinst of -verlies tot gevolg hebben voor de koper zonder dat deze een prijsherziening kunnen betekenen.



## 1.5. EPB

Elk appartement zal voldoen aan de geldende EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) normen. De definitieve berekening wordt opgemaakt na uitvoering van alle werken en zal niet hoger zijn dan **E40** (energieprestatie) en **S31** (thermische isolatie, luchtdichtheid, grootte vormefficiëntie en oriëntatie van de gebouwschil). Hierbij haalt elk appartement een apart E-peil dat zal vermeld staan op het EPB-attest. De kosten van de EPB verslaggever en het afleveren van het nodige attest is inbegrepen in de verkoopprijs, dit behoudens ernstige wijzigingen op maat van de koper waarbij een herziening van de initiële EPB-studie noodzakelijk zou zijn.

Op deze manier bouwen we energiezuinige en duurzame appartementen voor elke koper, voorzien van optimale:

- thermische isolatie: S-peil en U- en R-waarden
- energieprestatie: laag E-peil (max. E40), lage netto-energiebehoefte en de voorziening van hernieuwbare energie (zonnepanelen) conform EPB-verslag waar nodig (600 Wp per omvormer)
- binnenklimaat: ventilatiesysteem en aandacht voor oververhitting

## 2. Grond, fundering en riolering:

### 2.1. Werfinrichting en grondwerken:

De werf wordt ingericht conform veiligheidsvoorschriften en de richtlijnen opgesteld door de veiligheidscoördinator. De kosten van de veiligheidscoördinator zijn inbegrepen. De werf is enkel toegankelijk voor de aannemers en andere door de promotor aangestelde bevoegde personen voor het uitvoeren van de bouwwerken, aanvoeren van de nodige materialen, eventuele bouwkraan etc. Tijdens de duurtijd van de werken voorziet de promotor hiertoe watertoevoer, waterafvoer en elektriciteit.

De toegang tot de werf door de koper tijdens de bouwwerkzaamheden en voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering is verboden en gebeurt enkel onder begeleiding en na afspraak met de promotor of zijn afgevaardigde. Tijdens de bouwfase zijn bezoeken aan de werf met de klantenbegeleider mogelijk en voorzien op aanvraag, zie deel 3 'Klantenbegeleiding, algemene bepaling en voorwaarden' in dit lastenboek.

De inplanting van de meergezinswoning of woningfase gebeurt overeenkomstig de goedgekeurde plannen van het studiebureau en de architect.

### 2.2. Fundering

Door een gespecialiseerd labo worden grondsonderingen uitgevoerd teneinde het draagvermogen van de ondergrond te bepalen. Dit wordt uiteengezet in het sonderingsverslag. Op basis hiervan wordt door de stabiliteitsingenieur en in samenspraak met de architect de aard, het type en dimensionering van de nodige fundering weloverwogen ontworpen voor een stevig en duurzaam gebouw.

Onder de vloerplaat wordt een kunststof folie geplaatst die dienst doet als vochtisolatie. Tevens wordt, conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (A.R.E.I.) een aardingslus geplaatst. De uiteinden hiervan worden voorzien van een aardingsklem om de aansluiting met de elektrische installatie in het gebouw mogelijk te maken.

### 2.3. Riolering

In de meergezinswoning is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. In elk appartement onderscheiden we huishoudafvalwater (HHW) en fecaalwater (FW), zoals voorzien op de rioleringsplannen opgemaakt door de architect en conform de algemene en gemeentelijke voorschriften ter zake. Alle rioleringsleidingen worden geplaatst in voldoende aangedamde volle grond en zijn uitgevoerd in Benor gekeurde dikwandige PVC buizen van hoge kwaliteit. Het schema, diameter, verloop en helling van de buizen met eventuele bochtstukken, T-





stukken, reukafsnijders en verbindingen is bepaald door de architect op het rioleringsplan en garandeert een goede lozing. Het definitieve plan (as-built plan) van het aangelegde rioleringsstelsel wordt na de grondwerken opgemaakt. De aansluitingskosten op het rioleringsnet en rioolkeuring zijn ten laste van de koper en worden afgerekend samen met de doorrekening van de andere nutsvoorzieningen (zie 2.4.).

Het fecaalwater (FW) van elk appartement wordt afgevoerd naar de droogweerafvoer (DWA). Het huishoudafvalwater (HHW) wordt via de sifonput tevens afgevoerd richting DWA.

Ondergronds wordt 1 regenwaterput in beton met een inhoud van 24.000 liter voorzien. Enkel het regenwater van het dak van de meergezinswoning komt terecht in de regenwaterput, dewelke bij een teveel wordt afgevoerd naar de RWA riolering. De afvoer van regenwater afkomstig van de terrassen en groendaken wordt afgevoerd richting RWA. De regenwaterpomp wordt ondergebracht in de zone gemene delen. Op deze manier kunnen de gelijkvloerse appartementen gebruik maken van regenwater voor toiletten, buitenkranen en wasmachine zonder het vervelende geluid van de pomp in het appartement.

De aansluiting van de meergezinswoning richting straatriolering wordt op een voldoende diepte en helling uitgevoerd zodat een goede afvloeiing wordt bekomen. Putdeksels van regenwaterput en controleputten riolering worden uitgevoerd in beton. Daar waar er standaard verharding voorzien is wordt er een klinkerdeksel/tegeldeksel voorzien.

## 2.4. Nutsvoorzieningen

De promotor maakt het mogelijk dat de nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas, water, telefoon en kabel kunnen worden binnengebracht in elk appartement volgens het systeem zoals beschreven. We streven ernaar de tellers en aansluitingen te voorzien op een efficiënte en gemakkelijke bereikbare plaats met minimale hinder, dewelke de koper aanvaardt. De plaatsing van de tellers door de respectievelijke nutsmaatschappijen, de bekabeling door onze technicus en de noodzakelijke keuringen worden gecoördineerd door de promotor en doorgerekend aan de koper. Hiervoor wordt een provisie opgevraagd van **€3.500 + btw**, betaalbaar bij authentieke akte. De eindafrekening (samen met de verrekening van de kosten, aansluitingskosten, keuring riolering en coördinatiekosten etc.) wordt opgemaakt en is betaalbaar voorafgaand aan de voorlopige oplevering en sleuteloverdracht.

## 3. Beton, metsel -en dakwerken

### 3.1. Algemeen

Alle materialen worden nauwkeurig verwerkt volgens de regels der kunst en met de nodige vakkennis onder begeleiding en voorschrift van de architect en stabiliteitsingenieur. De koper aanvaardt dat alle muurdiktes, binnen –en buitenmuren, kunnen wijzigen en aangepast worden in functie van het advies van de ingenieur of studie bureau EPB en als gevolg van eventuele (gevraagde) wijzigingen. Dienaangaande kunnen deze wijzigingen aanleiding geven tot aangepaste binnenmaten van de woning.

### 3.2. Buitenmuren en metselwerk

Het gebouw wordt opgetrokken in kolommen en balken van gewapend beton, staal en in dragende muren van silicaat of gelijkwaardig. De gevels worden afgewerkt met kwalitatieve materialen zoals een karaktervolle baksteen in diverse nuances conform de plannen van de architect. De balustrades op de terrassen en ramen zijn voorzien in alu staanders met glas volgens de veiligheidsnormen (of gelijkwaardig). De gevelstenen worden stabiel verbonden met het dragend metselwerk/betonwerk door middel van zorgvuldig geplaatste spouwankers.



### 3.3. Binnenmuren

De binnenmuren van de appartementen worden uitgevoerd in gewapend beton, snelbouwsteen in gebakken klei of kalkzandsteen. Indien technisch nodig geacht voor een correcte en esthetische uitvoering tijdens de bouwfase kunnen niet-dragende binnenwanden (gedeeltelijk) worden uitgevoerd in de vorm van silicaat, gipsblok of gipsplaatconstructie. Binnenin het woongedeelte wordt alle metselwerk en beton glad afgewerkt met een eindlaag in witte kalkbepleistering of in witte spuitplamuur. Kalkzandsteen of gipsblokken wordt uitgevlakt en opgeleverd 'klaar voor de schilder'.

### 3.4. Tussenmuren

De gemene muren tussen de individuele appartementen worden ontubbeld om een goed akoestisch isolatiecomfort te garanderen. Ze worden uitgevoerd volgens het Party Wall systeem waarbij de twee isolerende wanden worden gescheiden door glaswolplaten of dergelijk naar detail door architect, conform EPB en akoestische studie.

### 3.5. Voegwerken

De gevelstenen worden geplaatst in dunbedmortel of slanke cementvoeg, type en kleur naar keuze van de architect en promotor rekening houdend met de esthetiek en standing van het project. De getoonde 3D beelden zijn indicatief en geven enkel een goede benadering van het eindresultaat. De binnenmuren worden netjes meegaand gevoegd in cementmortel. Afhankelijk van het type appartement is dit zichtbaar in de ruimtes waar standaard geen pleisterwerk wordt voorzien. De voegen tussen buitenschrijnwerk en metselwerk worden gedicht in een hoogwaardige elastische voeg of zwelband in een kleur passend bij het geheel en naar keuze van de architect en promotor.

### 3.6. Beton -en staalwerken

#### 3.6.1. Algemeen

Deur -en raamopeningen in het dragend metselwerk worden opgevangen door een linteel en waar nodig met metalen liggers. Deur -en raamopeningen in het gevelvlak worden verdoken opgevangen of door profielen in een kleur passend met de gevelsteen gedragen. De vloeropbouw van het gelijkvloers en tussenvloeren wordt uitgevoerd zoals weergegeven op de plannen (volle gewapende betonplaten met druklaag). Tevens zoals hieronder beschreven, onder begeleiding en voorschrift van architect en stabiliteitsingenieur met het oog op optimaal thermisch en akoestisch comfort. Alternatieve uitvoeringswijze mogelijk mits goedkeuring architect en stabiliteitsingenieur.

#### 3.6.2. Vloeropbouw kelder

<b>Omschrijving</b> (van boven naar beneden)
Gepolierde betonplaat (de funderingsplaat), gedimensioneerd volgens studie van de ingenieur
Vochtwerende kunststoffolie/polyethyleenfolie
Zuiverheidslaag
Aanvulling volgens studie ingenieur voor een opbouw op voldoende draagkrachtige grond

#### 3.6.3. Vloeropbouw tussenvloeren (pakket tussen kelder en gelijkvloers)

<b>Omschrijving</b> (van boven naar beneden)
Vloerbedekking (bv. tegels, parket, laminaat etc.), dikte volgens type materialisatie
Zwevende vlakke chape die voorziet in voldoende stevigheid voor de vloerbedekking. Een zwevende chape wordt hier bekomen door het gebruik van een akoestische mat die wordt opgetrokken teneinde contactgeluiden te vermijden
Schuimrubber of dergelijke, voor een goede thermische en akoestische kwaliteit tussen de verdiepingen
Lichte uitvullingslaag voorzien in PU/EPS of andere
Predallen of systeemvloer volgens studie van de ingenieur
Pleisterwerk - spuitplamuur (behalve kelder)

\* Dimensioneringen gebeuren op advies van stabiliteitsingenieur of studie bureau EPB.

Kolommen en balken in staal of beton worden uitgevoerd volgens de studie en plannen opgemaakt door de stabiliteitsingenieur, de architect en overeenkomstig de geldende voorschriften. Alle metalen structurelementen worden behandeld met roestwerende en/of brandvertragende verf. Koude bruggen worden vermeden door het optimaliseren volgens de 'Optie B EPB-aanvaarde bouwknopen'. Op deze manier loopt de isolerende lijn rond de meergezinswoning steeds mooi door.

### 3.7. Dorpels onder ramen, deuren en poorten

De buitendorpels op het gelijkvloers en de verdiepingen worden voorzien in blauwe hardsteen (arduin). Alle dorpels worden geplaatst zoals weergegeven op de plannen en naar een ontwerp van de architect. Afhankelijk van het concept en uitstraling van de gevels kunnen buitendorpels op de verdiepingen ook in geluiddempende aluminium worden uitgevoerd.



## 3.8. Daken

### 3.8.1. Algemeen

Op basis van ecologische, thermische en akoestische motieven wordt geopteerd voor de keuze en combinatie van een zadel -en plat dak, afgewerkt met een vlakke dakpan. De dakwerken zullen worden uitgevoerd door een kwalitatief dakdekkersbedrijf, volgens de nieuwste normen en met tien jaar waarborg. De platdakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM of versterkte roofing en garandeert een perfecte waterdichtheid.

### 3.8.2. Dakafvoeren en oversteken

De afvoerbuizen worden waar mogelijk mooi ingebouwd en voorzien in het vlak van de gevel of onzichtbaar weggewerkt volgens de regels der kunst. Eventuele zichtbare afvoeren zijn steeds in vierkante vorm en voorzien in geprepatineerd zink (of gelijkwaardig/HDPE) naar keuze van de architect en passend bij de meergezinswoning.

De afwerking van de oversteken wordt uitgevoerd in duurzame materialen volgens voorstel architect, volgens de regels der kunst.



## 4. GEMENE EN PRIVATE DELEN

### 4.1. Algemeenheden :

Om een duidelijk beeld te krijgen van de manier van bouwen en de hoogte van de afwerkingsgraad, vindt u hieronder een algemene beschrijving van de gebruikte materialen, de afwerking en de diensten inbegrepen in het pakket.

Zijn ten laste van de aannemer :

- Alle verbruikskosten van de elektriciteit, water en verwarming gedurende de opbouwfase van het gebouw.
- De overdracht van de leveringscontracten voor de nutsvoorzieningen gebeurt bij voorlopige oplevering. Hierbij worden de meterstanden genoteerd en doorgegeven aan de betrokken partijen.
- Kabel distributie, tot en met aansluitingscontact in appartement.

Zijn ten laste van de bouwheer :

- de eerste algemene schoonmaak (vloer, ramen en raamkaders binnen en buiten, sanitair en binnenmeubilair).

### 4.2. De gemeenschappelijke delen

De gemene delen bestaan uit o.a. :

- 1 publieke inkomhal met brievenbussen en videofoon
- 1 x sas
- 1 x traphal en lift
- Fietsstalling
- afvalberging
- autolift
- Zone met garageboxen met aparte ruimte voor tellerkasten gas, water en elektriciteit.

#### 4.2.1. Inrichting

##### 1. Publieke inkomhallen

- a. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
- b. Wanden: bepleisterd en effen geschilderd.
- c. Beglaasde inkomdeur in aluminium met moderne trekker als handvat en een deurpomp voor het sluiten.
- d. Ter hoogte van de toegang tot de inkomhal wordt een vast meubel voorzien waarin volgende voorzieningen zullen geïntegreerd worden: een paneel met individuele deurbellen en een videofooninstallatie.

##### 2. Traphal

- a. Trapbekleding, treden, tegentreden in gladde beton met ingegoten antislipneus of gelijkwaardig
- b. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.
- c. Wanden : bepleisterd en grofkorrelige afwerking in spuitplamuur of schildertechniek
- d. Trappleuning

##### 3. Gemeenschappelijke hallen (verdiepingen)

- a. Wanden : bepleisterd en grofkorrelige afwerking in spuitplamuur of schildertechniek
- b. Vloeren : keramische tegels met aangepaste tegelplinten.



#### 4. Lift

- a. Vloer : keramische tegels of kunststof vloerbedekking

#### 5. Private parkeerplaatsen

- a. Parkeerplaatsen: afgewerkt in polierbeton
- b. Toegang tot privatieve parkeerplaatsen gebeurt via een autolift.

#### 4.2.2. Technische uitrusting

##### 1. Tellers en aansluitingskosten

Alle aansluitingen op het verdeelnet van water, aardgas, elektriciteit, distributie, internet, telefoon, alsook het plaatsen van de tellers en tellerkasten, vallen ten laste van de kopers. Tellers worden geopend rechtstreeks op naam van de kopers. De bouwheer wordt, middels ondertekening van onderhavig lastenboek, gemandateerd door de kopers om de eerste abonnementen van alle nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, telefonie, distributie, internet, ...) af te sluiten op naam van rekening van de koper.

##### 2. Sanitaire leidingen

Er is 1 regenwaterput van 24.000l voor hergebruik met aftakpunt voor de gelijkvloerse per appartementen (toilet, wasmachine) en enkele buitenkranen.

##### 3. Elektriciteit

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Voor alle appartementen zijn afzonderlijke elektriciteitsmeters voorzien. Ze worden opgesteld in het tellerlokaal. De plaatsing en aansluiting van deze meters zijn ten laste van de kopers.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van lichtpunten inclusief verlichtingsarmaturen, bediend door verlichte drukknoppen met timer of door detectoren of door een combinatie van de twee, om een maximum aan gebruikscomfort te bieden.

##### 4. Lift

- a. In de trapzalen zal een mechanische lift voor minimum zes personen voorzien worden, die beantwoordt aan de Europese normen inzake veiligheid en snelheid.
- c. De lift zal een spiegel, een handgreep, noodverlichting en ingebouwd noodoproepsysteem bevatten.
- d. Signalisatie binnen en buiten de kooi. De liftschuifdeuren zijn modern en automatisch.
- e. De lift beschikt over een modern en stijlvol doorlopend bedieningspaneel met verdiepkeuze, deur sluiten,...

##### 5. Parlofoon, videofoon en belinstallatie

- a. In elk appartement is een deurluidspreker geplaatst met videofoon die in verbinding staat met de buitenpost t.h.v. de publieke inkomdeur.
- b. De inkomdeur van de residentie wordt bediend met de videofonie door middel van een elektrisch slot met nachtsluiting.
- c. Elke inkomdeur van een wooneenheid is bovendien nog voorzien van een gewone belknop. Dit met uitzondering waar videofonie net naast desbetreffende inkomdeur is voorzien.

- d. T.h.v. de inkomdeuren van de appartementen grenzend aan de traphal wordt een gewone belknop voorzien.

## 6. Brandveiligheid

- a. Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandveiligheid.
- b. Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvertragende deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.
- c. Twee rook detectoren op batterij worden geplaatst in elk privaat en op de locatie bepaald door de architect.

## 4.3. De private delen

De private delen omvatten het geheel van leidingen, toestellen en afwerking in ieder appartement zoals o.a. :

- de keuken en haar ingebouwde toestellen
- de sanitaire voorzieningen, haar toestellen en kraanwerk
- het binnenschrijnwerk, de deuren en hun beslag, het binnenglaswerk
- de leidingen en toestellen voor de verwarming en verluchting
- de aansluitpunten voor tv en internet
- de gehele gepersonaliseerde binnenafwerking van het appartement
- de private parkeerplaatsen en garageboxen

### 4.3.1. Muur- en plafondbekleding

- a. De binnenmuren van de appartementen worden glad bepleisterd en klaar voor de schilder opgeleverd.
- b. De plafonds worden afgewerkt met een vliesspuitpleister waar mogelijk (de gebruikte techniek in functie van de ondergrond).
- c. De neggen van alle ramen en deuren worden uitgepleisterd. Alle hoeken worden voorzien van hoekprofielen.
- d. Tijdelijke oppervlakteschimmels ten gevolge van vocht in de ruwbouw is niet uit te sluiten.
- e. Gedurende de eerste jaren kunnen door zetting van het gebouw kleine barsten voorkomen in het pleisterwerk die evenwel geen enkel gevaar vormen betreffende de stabiliteit van het gebouw.

Onder klaar voor de schilder wordt verstaan dat o.a. het opschuren van wanden, de plamuurwerken, het opstoppen van gaatjes, bijwerken zetvoegen en het plaatsen van elastisch voegwerk dat aansluit op het pleisterwerk onder het takenpakket van de schilder valt.

### 4.3.2. Bevloeringen en wandbetegeling

- a. In alle ruimtes van het appartement, met uitzondering van de nachthal en de slaapkamers, zijn keramische tegelvloeren formaat 45/45 cm of 60/60 cm voorzien. Deze vloeren kunnen vrij gekozen worden bij de gecontracteerde aannemer/leverancier. De particuliere handelswaarde van de tegels is **40,00 €/m<sup>2</sup>**, BTW exclusief. Deze van de plinten **12,50 €/m**, BTW exclusief.

De plaatsing is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement voor zover het gekozen formaat 45/45 cm of 60/60 cm is. Voor kleinere en/of grotere formaten kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

In principe worden de vloeren lichtgrijs gevoegd, net zoals de verticale voegen van de plinten. De aansluiting tussen de vloer en de zwevend geplaatste plinten, wordt afgewerkt met een elastische kitvoeg waarvan kleur aanleunt bij algemene uitstraling van bevoering of wandtegel.

De nachthal en de slaapkamers zijn voorzien van fineerparket met een handelswaarde van **30€/m<sup>2</sup>** particuliere prijs, BTW exclusief. Deze van de mdf-schilderplinten **10,00 €/m**, BTW exclusief.

- b. De wanden in de badkamer worden ter hoogte van douche en/of bad afgewerkt met keramische wandtegels 25/40 of 30/60, totale oppervlakte maximum 10 m<sup>2</sup> per badkamer. Deze tegels hebben een handelswaarde van **35,00 €/m<sup>2</sup>** BTW exclusief en worden lichtgrijs of wit ingevoegd.

De voorziene plaatsingsprijs, inclusief waterdicht doek waar nodig, is inbegrepen in de aankoopprijs van het appartement. Ook hier kan een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden bij kleinere en/of grotere formaten. Buitenhoecken worden standaard afgewerkt met een mat aluminium L-profiel. Binnenhoeken en voegen tussen douche en/of bad worden afgewerkt met een elastische kitvoeg.

- c. Raamomlijsting en raamtablet : ramen worden rondom uitgepleisterd ( zie hoger). De raamtabletten op schoot worden standaard uitgevoerd in schilderbare mdf. Bij ramen tot op de grond waarbij nog een opstap is voorzien wordt een tablet in composiet of dergelijke voorzien en dit naar keuze van de architect. Indien technisch mogelijk wordt de vloerafwerking geplaatst tot tegen onderkant raamprofiel.
- d. Terrassen : de afwerking van de terrassen gebeurt met een keramische tegel met natuursteen- uitzicht of gelijkwaardige materialen volgens keuze van de architect. Op gelijkvloers met een handelswaarde van **90 €/m<sup>2</sup>** (excl. BTW , plaatsing incl.)

#### 4.3.3. Binnenschrijnwerk en aluminium buitenschrijnwerk (driekamer profiel met thermische onderbreking)

- a. De ramen en buitendeuren worden vervaardigd met aluminium profielen. Een dubbele dichting, een drie- kamersysteem met thermische onderbreking en dubbele beglazing (1.0 W/m<sup>2</sup>.K) komt de isolatie sterk ten goede. Waar nodig wordt gelaagd veiligheidsglas voorzien. Algemene isolatiewaarde van het schrijnwerk volgens de geldende EPB vereisten met RAL kleur door architect bepaald.
- b. Alle binnendeuren zijn effen houten panelen (tubbespaan of gelijkwaardig), klaar voor de schilder, in een houten kader met deurlijsten, voorzien van stevig hang- en sluitwerk en design deurkrukken in inox met sleutelslot en rozas.
- c. Ter hoogte van de traphal worden de houten inkomdeuren van de appartementen voorzien van een veiligheidscilinder en rozas. Ze zijn brandvertragend en beschikken over een driepuntslot en spionoog.

#### 4.3.4. Isolatiematerialen

Wij besteden een bijzondere aandacht aan zowel de thermische alsook aan de akoestische isolatie tegen burenhinder. Het gebouw beantwoordt aan de actuele voorwaarden waaronder de actuele strenge EPB normen en actuele eisen met betrekking tot S en E peil.

- a. Voorgevel, achtergevel en zijgevels : de spouwmuren worden gevuld met stijve isolatieplaten en afgewerkt met metselwerk.
- b. De scheidingsmuren worden ontdubbeld en uitgevoerd in metselwerk. De spouw tussen de scheidingsmuren wordt van een akoestische isolatie voorzien. Dit alles beantwoordt aan de nieuwe EPB en akoestische normen om een normaal akoestisch wooncomfort te garanderen.



- c. De vloeren zijn isolerend : op de ruwe betonplaat komt een geluidsabsorberende en thermische isolerende laag, bestaande uit een isolerende uitvullaag in gespoten polyurethaan of gelijkwaardig, daarop komt de cement chape en de afwerking.
- d. Alle beglazing is van het type dubbel, Ug 1.0 W/m<sup>2</sup>.K.
- e. De platte daken worden geïsoleerd met stijve isolatiepanelen in polyurethaan.
- f. Alle hellende daken worden tussen de houten spanten van thermische isolatiewol voorzien.

De overgangen tussen de verschillende bouwdelen worden met de meeste aandacht geconcipieerd en uitgewerkt, zodat de isolatielagen ononderbroken doorlopen. Koudebrug-isolatie wordt voorzien.

#### 4.3.5. Elektrische installatie

De meters worden geplaatst in afgesloten kasten en ieder appartement krijgt zijn individuele meter, waarbij een schakelkast en automatische zekeringen zijn voorzien.  
Per appartement wordt een tweede zekeringskast geplaatst op het appartement zelf.  
Alle schakelaars en stopcontacten zijn gekeurd.

Beschrijving van de installatie : minimaal worden volgende lichtpunten en stopcontacten voorzien:

- a. Living :
  - 1. twee lichtpunten aan plafond
  - 2. zes stopcontacten waarvan twee dubbele
  - 3. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
- b. Hall :
  - 1. twee lichtpunt aan plafond + 1 stopcontact
- c. Keuken :
  - 1. één lichtpunt aan plafond
  - 2. één lichtpunt boven werkblad
  - 3. vier stopcontacten waarvan één dubbele
  - 4. aansluiting elektrische apparatuur
- d. Slaapkamer:
  - 1. één lichtpunt aan plafond
  - 2. schakelaar aan bed + deur
  - 3. drie stopcontacten waarvan één dubbele
  - 4. aansluitpunt voor TV-distributie, internetaansluiting en telefoon
- e. Badkamer :
  - 1. één lichtpunt aan plafond
  - 2. lichtspots en 2 stopcontacten ingebouwd t.h.v. het voorziene meubilair (waar mogelijk en/of voorzien).
- f. Toilet :
  - 1. één lichtpunt aan plafond
- g. Berging :
  - 1. één lichtpunt aan plafond
  - 2. één dubbel stopcontact
  - 3. aansluiting voor gaswandketel en ventilatie unit

4. toevoerkabels voor internet, digitale tv en kabel tv via Proximus/Telenet (aansluiting aan te vragen door koper)

- h. Stopcontact voor wasmachine en droogkast in badkamer of berging.
- i. De installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen en volgens de voorschriften van de stroombedelende maatschappijen en het erkend keuringsorganisme.

#### 4.3.6. De individuele verwarming met aardgas

Een door een gespecialiseerde firma bestudeerde, individuele en comfortabel te bedienen gasverwarming wordt voorzien. Deze verwarmingsinstallatie met hoogrendements condensatieketel is uiteraard aangepast aan het isolatievermogen van het gebouw.

Regeling via een klokthermostaat:

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

Standaard worden alle appartementen voorzien van vloerverwarming.

#### 4.3.7. Keukens

Voor het geheel van het keukenmeubilair inclusief de toestellen is een handelswaarde (geplaatst) van **7500,-€ (excl. BTW)** voorzien voor 1-slaapkamerappartementen, **8500,-€ (excl. BTW)** voor 2-slaapkamerappartementen, **9500,- € (excl. btw)** voor 3-slaapkamerappartemen. De opstelling zoals weergegeven op het plan is niet bindend voor de verkoper.

Alle toestellen worden voorzien van het merk AEG (of gelijkwaardig) :

- telescopische dampkap 90 cm met type 60 koolstoffilter
- vitrokeramische kookplaat
- combi-oven
- vaatwasser
- koelkast
- onderspoelbakken
- mengkraan met zwanenhals

Afwerking keukenmeubel :

- corpus melamine standaard wit
- deuren hpl op spaan met pvc-boord 1 mm
- werkblad : composiet silestone – keuze uit 5 standaardkleuren uitsparingen voor opbouw-kookplaat & onderbouw spoelbakken

Incl. plafondaansluiting, laden op telescopische geleiders, luchtroosters, afvallemmer, handdoekrekje en besteklade.

#### 4.3.8. Sanitaire inrichting

- a. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof (VPE). Een individuele waterteller wordt voorzien voor elk appartement. Warm water is voorzien in : keuken, ligbad en/of douche en lavabo's (enkel koud water in de berging).
- b. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen (PE), temperatuur bestendig, akoestisch isolerend en speciaal geschikt voor sanitaire afvoerwaters. Alle verticale leidingen worden voorzien in speciaal daarvoor voorziene kokers en uitgerust met ontluchtingsleidingen. Afvoer voor de wasmachine wordt voorzien in de berging of badkamer.
- c. Toestellen (wit) :
  - WC type hangtoilet en handwasbakje.
  - Ligbad en/of vlakke douchetub met thermostatische kraan.
  - Lavabo(s) wordt(en) ingebouwd in meubel + spiegel en mengkraan.De handelswaarde van de sanitaire toestellen-meubels bedraagt **4.200,- € (excl BTW)**

#### 4.3.9. Ventilatie systeem type D

- a. In de appartementen en woningen is, in overeenstemming met de EPB-regelgeving, geopteerd voor een verluchtingssysteem type D. Dit is een elektrisch aangedreven en vraaggestuurd balansventilatiesysteem. Het systeem zuigt de gebruikte en vervuilde lucht centraal af in de vochtige ruimtes (badkamer, berging, keuken, ...) en blaast verse en gereinigde lucht in de droge ruimtes (leefkamer, slaapkamers, ...).
  - b. De toevoer en afvoer van lucht gebeurt via ventilatoren in combinatie met regelbare toevoerventielen. De ventilatoren worden in de berging geplaatst. Alle technische leidingen in de berging blijven zichtbaar aan het plafond opgehangen. Ten einde een goede werking van het systeem te garanderen wordt onder de binnendeuren een voldoende grote spleet voorzien om voldoende luchtcirculatie toe te laten.
  - c. De warmte van de afgevoerde lucht wordt via een warmtewisselaar opnieuw afgegeven aan de koude ingeblazen lucht. Het thermisch rendement van deze warmtewisselaar bedraagt minstens 90%.
  - d. De verse buitenlucht wordt gefilterd door een filter die fijn stof en pollen tegenhoudt. De afgevoerde lucht wordt gefilterd door een grof filter alvorens de warmtewisselaar te kruisen.
  - e. Systeem D zorgt voor een maximale energiebesparing en E-peilverlaging. Ventileren enkel waar en wanneer nodig.
  - f. Elk appartement beschikt over een individueel systeem.
  - g. De architect behoudt zich het recht om verlaagde plafonds in te tekenen in de zones waar ventilatiekanalen komen na opmaak studie technieken. Dit om eventuele ventilatiekanalen weg te werken, behalve in de berging.
  - h. Voor de individuele cv-ketels wordt een verticale rookafvoer van het CLV-systeem voorzien. Individuele cv-ketels en het ventilatiesysteem worden in de private berging gemonteerd.
- 4.3.10. Balustrades : de balustrades van de terrassen (uitvalbeveiliging) zijn voorzien in alu spijltjes volgens aanduidingen op de plannen. De leuninggen zijn voorzien volgens de huidige veiligheidsnormen. De metalen onderdelen worden behandeld met roestwerende verf.

## 4.4. Optiepakketten

### 4.4.1. Keuzepakketten materialen-basisafwerking (inclusief)

De koper zal via de klantenbegeleiding de keuze krijgen om verschillende keuzepakketten te bestellen bij de door de aannemer aangeduide aannemers. De keuzepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, maar worden samengesteld binnen dezelfde prijs als de voorziene basisafwerking waardoor geen meerprijs betaald dient te worden.

Indien de koper een keuzepakket wenst te bestellen, zal hij tijdens de coördinatievergadering een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen keuzepakket bevat. De koper zal na de coördinatievergadering de keuze krijgen tussen pakketten die bestaan uit vloer, plint, faience, keukenfront, werkblad keuken, badkamerfront. Voor deze keuzepakketten dient geen meerprijs betaald te worden. De koper kiest vooraf een samengesteld pakket en zal de keuze krijgen tussen verschillende pakketten die worden overhandigd en besproken bij aankoop appartement/wooneenheid.

### 4.4.2. Optiepakketten

De koper zal via de klantenbegeleiding de keuze krijgen om een aantal optiepakketten (tegen sleuteldatum) te bestellen bij de door de bouwheer aangeduide aannemers. De optiepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, waardoor de koper voor elk optiepakket zal moeten bijbetalen.

Indien de koper een optiepakket wenst te bestellen, zal hij een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen optiepakket bevat, alsook de meerprijs voor de koper.

De koper zal na de sleuteldatum (datum uiterlijke beslissing) geen optiepakketten meer kunnen bestellen. De optiepakketten worden samengesteld door de bouwheer en kunnen niet gewijzigd worden. De afrekening van de optiepakketten gebeurt rechtstreeks tussen de koper en de aannemer.

De koper zal de keuze krijgen tussen de volgende optiepakketten op voorwaarde dat de voortgang van het bouwproces op moment van de akte dit nog kan toelaten :

#### a. Optiepakket vast meubilair of vestiairekast :

De ingemaakte kasten zullen geplaatst worden in de hoofdslaapkamer en in de tweede slaapkamer op de door de bouwheer aangeduide plaats. De koper zal kunnen kiezen uit 5 verschillende kleuren voor de kastdeuren. De kastdeuren zullen worden afgewerkt in Melamine en zijn geen schilderdeuren. De indeling binnenin van de kasten kan niet gewijzigd worden door de koper. (idem voor de vestiairekast).

#### b. Optiepakket keuken :

Er kan een ander werkblad gekozen worden bv. 'Dekton soke', dikte 2cm eventueel uitgedikt in verstek. Verder kan er gekozen worden om deur- en zichtzijden in fineer, ingekleurd en gevernist te laten uitvoeren. Mits meerprijs kan er ook een upgrade van toestellen (merk) gevraagd worden.

#### c. Optiepakket binnendeuren:

Keuze voor binnendeuren voorzien in blokkader, scharnier op onzichtbare manier geplaatst, of 'Xinnix' deuren.

#### d. Optiepakket gordijnen:

In functie van de keuze van de architect zal de koper kunnen kiezen uit een vijftal gordijnen die van elkaar zullen verschillen in kleur en materiaal. Het ophangstelsel (schuifstelsel of optrekstelsel) zal bepaald worden door de bouwheer. In dit optiepakket zal voor elk raam van de private appartement een gordijn inbegrepen zijn.



e. Optiepakket vliesbehang en schilderwerk:

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor een vliesbehang dat geplaatst zal worden op alle muren (uitgezonderd deze waarop er keramische tegels voorzien zijn) en op alle plafonds en schilderwerk.

f. Optiepakket insectenhorren

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor het plaatsen van insectenhorren voor de opengaande ramen indien de raamconstructie dit technisch toelaat.

g. Optiepakket lichtarmaturen:

De koper zal in dit optiepakket kunnen kiezen voor het leveren en plaatsen van lichtarmaturen volgens het voorstel pakket van de aannemer.

h. Optiepakket screens:

De koper kan ervoor kiezen om screens te laten plaatsen op ramen waar dit volgens de EPB-studie niet noodzakelijk is en waar de architectuur dat technisch toelaat. De kleur van het screendoek wordt bepaald door de architect.

i. Optiepakket parket of parkettegel:

De koper kan ervoor kiezen om in de leefruimtes parket of een parkettegel uit het voorgelegde gamma te laten plaatsen.

j. Optiepakket laadpaal parking (230volt)

Op vraag van de koper kan bij de parkeerplaats een laadpunt voor elektrische wagen voorzien worden.

k. Optiepakket airco

De koper kan ervoor kiezen om airco-installatie te laten plaatsen voor zover EPB dit kan toelaten en voor zover er in de basisakte een akkoord is om deze te plaatsen op een vooraf bepaald mogelijke positie (bv. op het dak)

*Sommige optiepakketten kunnen vervallen in functie van reeds uitgevoerde werken op het moment van de aankoop van het appartement.*



DEEL 2  
**NOTA**



ART OF BUILDING





DEEL 3

# KLANTENBEGELEIDING ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN





## **1. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **1.1. Wijzigingen van gebruikte materialen**

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen en andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het bestek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door de architect, ingenieur, de bevoegde overheden, de verzekeringsmaatschappijen, de distributiemaatschappijen van water, gas, elektriciteit en dergelijke, of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de gemeenschappelijke en/of private delen of het nut ervan verbeteren, of nog omdat de bouwheer in de loop van de bouwwerken meent dat deze wijzigingen nodig of nuttig zijn om de uitvoering in overeenstemming te brengen met het lastenboek, ingevolge afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, falen van de leveranciers of onderaannemers enzovoort. Bij het geval van twijfel zal de keuze van de architect gevolgd worden.

De 3D-visualisaties hebben geen bindend karakter en zijn louter illustratief.

Indien uit de stabiliteitsstudie blijkt dat doorhangende balken onvermijdelijk zijn, dan dient deze constructieve aanpassing geaccepteerd te worden.

### **1.2. Erelon van de architect, bouwcoördinator en ingenieur**

De erelonen van de architect, bouwcoördinator en de stabiliteitsingenieur zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot wijzigingen, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden.

### **1.3. Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard, voor de voorlopige oplevering door derden te laten uitvoeren zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de bouwheer. Indien de koper dit echter wel doet op eigen initiatief, zullen alle verbonden kosten niet kunnen verhaald worden op de bouwheer en alle hieruit voortvloeiende lasten en/of schade tevens niet kunnen verhaald worden op bouwheer en architect.

Alle wijzigingen door de koper gevraagd, alsook alle vertragingen door hem veroorzaakt bij de keuze der materialen, zullen de uitvoeringstermijn verlengen.

Indien de kopers bepaalde posten (keuken, parket,..) wensen te schrappen of niet te bestellen bij de aannemer(s) aangeduid door de bouwheer zal een minprijs toegekend worden aan de kopers ten belope van 70 % van het vooropgestelde budget (exclusief BTW) voor deze post (basis: kostprijs bouwheer). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

### **1.4. Plannen**

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen werden ter goeder trouw opgemaakt door de architect. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigen. Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als benaderende afmetingen.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk het akkoord van de kopers te bekomen.

De kwaliteit en het concept van het gebouw zijn vast, de bouwheer kan echter de in deze bundel beschreven materialen en / of installaties wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid en het algemeen concept te schaden.



De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat de afwerking van de appartementen betreft zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen, de beschrijving in dit lastenboek heeft steeds voorrang op aanduidingen op de plannen. Eventueel op de plannen aangeduide meubelen zijn als louter illustratief te beschouwen en zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs. Dit werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

### 1.5. Aansprakelijkheid

De koper mag zich op de werf begeven mits voorafgaandelijke afspraak en vergezeld van een afgevaardigde van de bouwheer. Deze toegang heeft steeds plaats op eigen risico en zonder dat hij, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de bouwheer.

De bouwheer en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en(of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz.. Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen. De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de architect of bouwheer. Het gaat immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Zolang de gemene delen nog niet volledig afgewerkt zijn geschiedt het bewonen van het appartement op eigen verantwoordelijkheid van de koper.

### 1.6. Principe sleutel-op-de-deur en klantenbegeleiding

Alle appartementen worden gebouwd en opgeleverd volgens het sleutel-op-de-deur principe. Het betreft een gemeente opdracht :

- forfaitaire opdracht voor alle standaard voorziene materialen, budgetten, posten en verwerkingwijzen zoals beschreven in het verkoopslastenboek
- verrekenbare opdracht voor de door de koper gekozen supplementaire werken en materialen of indien specifieke keuzes een wijziging vereisen ten aanzien van voorliggend verkoopslastenboek.

Tijdens het bouwproces wordt u bijgestaan door een individuele klantenbegeleider. Hij is uw eerste aanspreekpunt en staat in voor de begeleiding bij het personaliseren en afwerken van uw woning. Na de aankoop ontvangt u alle informatie betreffende het verdere verloop van de bouwcoördinatie, de te bezoeken toonzalen van onze bouwpartners en de belangrijke sleuteldata. Drie planbesprekingen/werfbezoeken kunnen worden georganiseerd met u op afspraak. Kortom, van start tot oplevering een coördinator en advies met kennis van zaken.

Het respecteren van de sleuteldata is cruciaal voor het vlotte verloop van het bouwproces, de timing en goede opvolging der werken. Ook de volgorde van keuzes dient gerespecteerd te worden omdat ze implicaties kunnen hebben op andere posten. Alle gevraagde wijzigingen of extra offertes, al dan niet besteld, kunnen mogelijkerwijs aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn vermeld in de verkoopovereenkomst en akte.

De keuzes, gevraagde aanpassingen en meerwerken in afwijking van dit verkoopslastenboek of de plannen kunnen enkel de afwerking van de woning betreffen. Wijzigingen aan de ruwbouw, gevels, buitenzijde en dragende structuur zijn niet toegestaan. Tijdig aangevraagde wijzigingen aan de niet-dragende binnenmuren zijn eventueel mogelijk in overleg en mits akkoord van de architect, bouwcoördinator of promotor en mits een bijkomende coördinatiekost van €250 excl. btw.

Hetzelfde bedrag zal telkens aangerekend worden bij extra samenkomsten, gevraagde wijzigingen aan reeds goedgekeurde posten, laattijdige beslissingen (bv. het overschrijden van sleuteldata of laattijdige bezoeken aan toonzalen) of indien wijzigingsvragen implicaties hebben op de



uitvoeringswijze van andere posten. Indien de gevraagde wijzigingen een ingrijpende aanpassing aan het concept van de woning, ruwbouw of technieken betreffen wordt een bijkomende coördinatiekosten van €350 excl. btw aangerekend.

## 1.7. Voorlopige en definitieve oplevering

De voorlopige aanvaarding van de appartementen zal plaatshebben binnen de 15 dagen na de uitnodiging door de bouwheer aan de koper en zal tegensprekelijk geschieden tussen hen, eventueel in het bijzijn van de afgevaardigde van de aannemer. Deze uitnodiging zal gebeuren per brief of per mail. De koper mag zich laten vervangen door een deskundige voor zover deze in het bezit is van een volmacht getekend door de koper. De voorlopige aanvaarding van het appartement of woning aldus opgemaakt, verbindt volkomen de koper.

De bouwheer bepaalt het ogenblik waarop de méérgezinswoning zich in staat van oplevering bevindt, rekening houdend met het feit dat kleine, nog uit te voeren werken, geen hinderpaal kunnen vormen voor de oplevering van het appartement.

Tijdens deze oplevering zal er overgegaan worden tot een tegensprekelijk onderzoek van het goed. Dit onderzoek zal aanleiding geven tot het opstellen ter plaatse van een proces-verbaal dat ondertekend zal worden door de partijen. Dit proces-verbaal zal de zichtbare gebreken vermelden.

Het proces-verbaal van de voorlopige aanvaarding van het appartement zal eveneens de termijn vermelden, nodig voor de uitvoering van de opmerkingen die in het proces-verbaal zullen voorkomen. Onmiddellijk na de uitvoering van deze werken zal de aanvaarding definitief zijn voor de zichtbare gebreken.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering van het appartement.

Bij de voorlopige oplevering van de privatieven dient de koper het saldo (laatste schijf en afrekening) volledig te betalen alvorens hem de sleutels van het appartement zullen worden overhandigd.

De definitieve oplevering geschiedt van rechtswege stilzwijgend één jaar na de voorlopige oplevering tenzij een aangetekend schrijven van de koper, vóór het verlopen van deze termijn, de vastgestelde gebreken vermeldt en dat gedurende 1 maand na datum van dit aangetekend schrijven zonder gevolg wordt gelaten door de bouwheer en/of de architect.

Onderhavig lastenboek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst.

Opgemaakt te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

<b>VOOR AKKORD</b> <b>De Koper(s)</b>	<b>VOOR AKKOORD</b> <b>De Promotor</b>
--	---