

LASTENBOEK

RESIDENTIE DEN OOSTKANT

Dokter Eduard Moreauxlaan 81

8400 Oostende



INLEIDING

Dit verkooplastenboek heeft de bedoeling om de (kandidaat) koper :

- algemene informatie over het project te verstrekken
- specifieke informatie over de appartementen zelf mee te geven zoals gebruikte materialen, indeling, enz. inbegrepen in de aankoopprijs
- uitleg over onze werkwijze inzake klantenbegeleiding

Echter is het de promotor te allen tijde toegelaten aanpassingen of wijzigingen, al dan niet in samenspraak met de architect, aan te brengen of door te voeren als hij dit nodig acht, zolang de kwaliteit van het project niet in het gedrang komt.

Afmetingen en meubilair op de verkoopplannen zijn indicatief en alle vermelde prijzen zijn inclusief 21 % BTW.

ALGEMENE INFO

OMGEVINGSVERGUNNING

Deze residentie wordt opgetrokken conform de bepalingen van de omgevingsvergunning dd.25/03/2022.

BOUWHEER

Van Huele Gebrs. nv
Zandvoordestraat 453 te 8400 Oostende
BE 0405 299 355

ONTWERPER - ARCHITECT

Toelen & Co Architecten bv
Kerkstraat 22 bus 0001
9870 Olsene (Zulte)

INGENIEUR STABILITEIT EN TECHNIEKEN

COBE ingenieurs BV
Rijselstraat 236 te 8200 Brugge

VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

BV Ellegast Dobbelaere
Victorialaan 11 te 8400 Oostende

ENERGIEPRESTATIES (EPB)

Sinds 1 januari 2006 is de energieprestatieregelgeving van kracht. Voor de gebouwen waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend, gelden eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat (EPB-eisen). De bouwheer heeft voor deze regelgeving een energieverslaggever aangesteld:

BV Elegast Dobbelaere
Victorialaan 11 te 8400 Oostende

hierna "de EPB-verslaggever" genoemd.

Hierdoor kunnen wij garant staan voor een energie zuinig ontworpen appartement dat voldoet aan de strengste eisen m.b.t. isolatiewaarden, energieprestaties, ventilatie en degelijke luchtverversing in alle kamers.

Inhoudsopgave

1	RUWBOUWWERKEN	6
1.1	GRONDWERKEN	6
1.2	FUNDERINGEN	6
1.3	RIOLERING	6
1.4	STRUCTUUR.....	6
1.4.1	BETON.....	6
1.4.2	METSELWERK.....	7
1.5	TERRASSEN, LEUNINGEN, BALUSTRADES	7
1.6	ISOLATIE.....	7
1.6.1	AKOESTISCHE ISOLATIE.....	7
1.6.2	THERMISCHE ISOLATIE.....	7
1.7	DAK.....	7
1.7.1	PLAT DAK	7
1.7.2	DAKAFVOEREN.....	8
1.8	BUITENSCHRIJNWERK.....	8
1.8.1	BUITENSCHRIJNWERK	8
1.8.2	BEGLAZING	8
1.9	BERGINGEN	8
2	AFWERKING	9
2.1	GEMENE DELEN	9
2.2	VLOEREN	9
2.3	WAND- EN PLAFONDAFWERKING.....	9
2.4	BINNENSCHRIJNWERK.....	10
2.5	VENSTERTABLETTEN	10
2.6	SCHILDERWERKEN	10
3	TECHNISCHE INSTALLATIES	11

3.1	ELEKTRISCHE INSTALLATIES.....	11
3.1.1	GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....	11
3.1.2	PRIVATIEVE DELEN.....	11
3.2	SANITAIRE INSTALLATIE.....	12
3.3	KEUKENINSTALLATIE.....	13
3.4	VERWARMINGSINSTALLATIE.....	14
3.5	VERLUCHTING EN VENTILATIE	14
3.6	LIFTINSTALLATIE	15
3.7	VIDEOFONIE.....	15
3.8	PV-panelen.....	15
4	ALGEMEEN	16
4.1	PLANNEN	16
4.2	TOEZICHT OP UITGEVOERDE WERKEN, STUDIES	16
4.3	NUTSVOORZIENINGEN	16
4.4	MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN	18
4.5	WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS.....	18
4.6	AFSLUITINGEN EN BEZOEK BOUWPLAATS	20
4.7	KLANTENBEGELEIDING	20
4.7.1	KENNISMAKINGSGESPREK + OVERHANDIGEN KLANTENDOSSIER	20
4.7.2	BEZOEK TOONZALEN + KEUZES TOESTELLEN	21
4.7.3	DEFINITIEVE BEVESTIGING KEUZES	21
4.7.4	WERFBEZOEKEN + VOORLOPIGE OPLEVERING	21
4.8	SLOTBEPALINGEN.....	21

1 RUWBOUWWERKEN

1.1 GRONDWERKEN

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

1.2 FUNDERINGEN

De aanzet van de fundering zal een zuiver en uniform vlak vertonen en zal een voldoende grondweerstand hebben om de fundering van het gebouw op de grond over te dragen.

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn enkel indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur stabiliteit, die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek, uitgevoerd door een gespecialiseerd laboratorium en de berekening van de belastingen van het gebouw met de gebruiksbelastingen.

Aldus bepaalt de ingenieur stabiliteit het funderingstype, de afmetingen en betonsamenstelling. De aardingslus is voorzien onder de fundering. Een waterdichte isoleerlaag wordt, waar noodzakelijk, onder de metselwerkmuren aangebracht.

1.3 RIOLERING

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC/PE, volgens de geldende voorschriften en volgens het ontwerp van de architect/uitvoerder. De diameters van de buizen zijn aangepast om het debiet van de diverse regen- en afvalwaters op te vangen.

Het rioleringsnet wordt voorzien van de nodige schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, en aangesloten op het openbaar net volgens de geldende voorschriften. Het gebruik van een vergruizer (groenten, afval, toilet, enz.) wordt niet toegestaan.

1.4 STRUCTUUR

1.4.1 BETON

De grondwerken worden volgens de gewenste afmetingen uitgevoerd teneinde de funderings-, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

Worden uitgevoerd in gewapend beton of prefabbeton:

- vloer- en dakplaten;
- balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens onderrichtingen van het ingenieursbureau;
- trap- en liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen;

- de trappen in de gemene delen;
- andere door de ingenieur stabiliteit aangeduide componenten;

De architectuurplannen zijn dienaangaande zuiver indicatief.

Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan, voldoen aan de Belgische normen ter zake.

1.4.2 METSELWERK

Het metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en de dragende binnenwanden wordt uitgevoerd in snelbouwstenen of silicaatwanden.

De niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd in snelbouwsteen of cellenbeton of gipswanden of stijlwallen.

De buitengevels bestaan uit gevelmetselwerk en/of gevelbekleding en dit volgens kleuren en verband volgens keuze van de architect.

1.5 TERRASSEN, LEUNINGEN, BALUSTRADES

De terrassen worden uitgevoerd in beton. De vloer van de terrassen wordt afgewerkt met tegels op tegel dragers. Op alle terrassen wordt de veiligheid gegarandeerd door balustrades.

1.6 ISOLATIE

1.6.1 AKOESTISCHE ISOLATIE

De constructies tussen de appartementen onderling zullen voldoen aan de nieuwe akoestische norm en aan de richtlijnen van de EPB-verslaggever. Voor de geluidsklasse wordt rekening gehouden met een 'normaal akoestisch comfort'. De muren tussen de appartementen worden ontdubbeld en voorzien van isolatie.

Dekvloeren worden zwevend uitgevoerd in de appartementen op een akoestische isolatie om contactgeluiden te minimaliseren. Rondom de muren en de chape wordt eveneens een isolerende strook aangebracht, zodat de dekvloeren onafhankelijk zijn.

1.6.2 THERMISCHE ISOLATIE

De gevel wordt voorzien van een thermische isolatie (dikte conform EPB-regelgeving).

Voor het dak wordt er isolatie in PUR of gelijkwaardig voorzien (dikte conform EPB-regelgeving).

1.7 DAK

1.7.1 PLAT DAK

Alle daken en dakterrassen worden afgewerkt met een bitumineuze dakdichting of EPDM.

1.7.2 DAKAFVOEREN

De zichtbare regenwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De weggewerkte afvoeren worden uitgevoerd in PE/PVC.

De afwatering van de terrassen (verdiepingen) gebeurt via een individuele aansluiting op de afvoer of via spuwers.

1.8 BUITENSCHRIJNWERK

1.8.1 BUITENSCHRIJNWERK

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium. Type en kleurkeuze wordt bepaald door de leidinggevende architect en/of bouwheer. Alle opengaande delen sluiten luchtdicht tegen de vaste kaders door middel van rondlopende dichtingstrips.

Om een gedegen ventilatie en verluchting mogelijk te maken zal, indien de ruimte voorzien is van buitenramen, minstens één venster opendraaiend zijn.

1.8.2 BEGLAZING

Het buitenschrijnwerk van de appartementen wordt voorzien van een isolerende beglazing (conform EPB voorschriften).

1.9 BERGINGEN

De fietsenberging, tellerlokalen en het vuilnislokaal bevinden zich op het gelijkvloers van de residentie.

De vloer en plafonds worden uitgevoerd in beton en alle wanden worden afgewerkt in zichtbeton of in zichtmetselwerk.

In alle ruimtes worden passende verlichtingsarmaturen voorzien in opbouw (verlichtingsniveau volgens geldende normen). Type van de armaturen volgens de keuze architect en/of bouwheer.

2 AFWERKING

2.1 GEMENE DELEN

De inkomhal wordt afgewerkt met een stijlvolle keramische tegel die deze de nodige allure geeft en gekozen word door de architect en/of bouwheer. De trappen worden uitgevoerd in zichtbeton.

De wanden en plafonds van de gemeenschappelijk delen en de traphal worden uitgevoerd in zichtbeton.

Per appartement wordt in de inkomhal een brievenbus met slot voorzien.

2.2 VLOEREN

In de basisprijs van het volledige appartement zijn keramische tegels voorzien in keuken, woonkamer, hal, berging, toilet en badkamer en dit voor een handelswaarde van 55 euro (incl. BTW, excl. plaatsing).

De vloertegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst met een regelmatige voeg en gelijmd op de chape. Voor de plaatsing wordt uitgegaan van een niet-gerectificeerde tegel : 60 x 60 cm. Speciale patronen, friezen, plaatsing van natuurstenen vloeren, speciale formaten zullen deel uitmaken van een verrekening. In samenspraak met onze gespecialiseerde toonzaal kan een voorstel worden uitgewerkt voor de plaatsing hiervan.

Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien, onder het ligbad of de douche niet. De keuze van de vloertegels dient te gebeuren bij de speciaalzaak, aangeduid door de bouwheer. Waar geen wandtegels worden geplaatst, zullen schilderplinten geplaatst worden.

In de slaapkamers wordt een laminaatvloerbekleding voorzien met een handelswaarde van 24 euro (incl. BTW, excl. plaatsing).

Indien door welke reden dan ook (bv. door de aard van de vloerbekleding) het noodzakelijk wordt geacht speciale of bijkomende eisen te stellen aan de chape, zal hiervoor een verrekening opgemaakt worden.

2.3 WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Alle wanden van de appartementen worden bezet, klaar voor de schilder.

In de badkamer(s) wordt faience voorzien op de wanden die aansluiten op de douchetub.

Handelswaarde voor faiencebetegeling = 55 euro (incl. BTW, excl. plaatsing).

Plaatsing ervan is in de constructieprijs begrepen, evenals het opvoegen met een witte voeg.

De wandtegels worden geplaatst volgens de regels van de kunst met een regelmatige voeg. Speciale patronen, friezen, plaatsing van natuursteen, speciale formaten zullen deel uitmaken van een verrekening. In samenspraak met onze gespecialiseerde toonzaal kan een voorstel worden uitgewerkt voor plaatsing hiervan.

De plafonds van de appartementen worden voorzien van een uitvlaklaag in spuitplamuur. Indien het nodig is om leidingen weg te werken van o.a. ventilatie, dan worden de verlaagde plafonds/ omkasting uitgevoerd in gipskartonplaten.

2.4 BINNENSCHRIJNWERK

De inkomdeuren van de appartementen worden gevat in een houten omlijsting en voorzien van een cilinderslot en aluminium deurbeslag. Deze deuren worden voorzien met een brandweerstand van $R_f = 30'$. De inkomdeuren hebben een driepuntsvergrendeling en veiligheidsbeslag.

De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in vlakke schilderdeuren, gevat in een MDF/ houten omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. In de gemeenschappelijke delen worden, volgens de geldende brandweervoorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien.

2.5 VENSTERTABLETTEN

Aan alle ramen die niet tot tegen de vloer komen, wordt een MDF raamtablet geplaatst. De raamtabletten zijn voorzien met een oversteek van 2 cm.

2.6 SCHILDERWERKEN

De inkomdeuren van de appartementen (aan de zijde van de gang) en alle gemeenschappelijke deuren worden geschilderd. De architect en/of bouwheer kiest de kleuren van het schilderwerk. Voor de privatieve kavels zijn geen schilderwerken voorzien.

3 TECHNISCHE INSTALLATIES

3.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van de stroom leverende maatschappij, de brandvoorschriften en het AREI. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

De verlichtingsschakelaars en/of de bewegingsdetectoren in de gemeenschappelijke delen zijn aangesloten op een regelbare tijdschakelaar. Alle gemeenschappelijke delen zijn voorzien van de nodige branddeuren, uitgeruste brandcentrale, rookkoepels, veiligheidsverlichting en pictogrammen conform de geldende wetgeving.

3.1.1 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

De elektriciteitsverdeling van de algemene delen wordt aangesloten op 1 algemene elektriciteitsmeter m.n. trapzaal, bordessen, inkomgeheel, fietsenbergingen, vuilnislokaal, meterlokalen en lift. Voor alle gemeenschappelijke delen worden passende verlichtingsarmaturen gekozen door de architect en/of bouwheer. Noodverlichting en pictogrammen worden geplaatst op punten aangegeven in het brandweerverslag en conform de geldende wetgeving.

3.1.2 PRIVATIEVE DELEN

Elk appartement heeft een individuele meter, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterkast. De individuele verdeelborden staan in het appartement en zijn voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars.

Iedere toegangsdeur van een appartement is voorzien van een beldrukknop en binnenin de appartementen wordt een videofoon geplaatst. Ook de wettelijk verplichte rookdetectors zijn voorzien. In de privatieve delen worden de leidingen voor alle lichtpunten voorzien, maar géén verlichtingsarmaturen.

Elektriciteitsvoorzieningen per appartement

Algemeen:

- 1 stopcontact wasmachine
- 1 stopcontact droogkast
- 1 stopcontact cv-ketel

- 1 stopcontact modem
- 1 stopcontact voor de ventilatie unit
- 1 verdeelbord met zekeringen

RESIDENTIE DEN OOSTKANT - Dokter Eduard Moreaulaan 81 - Oostende										
	lichtpunt	bediening	enkel stopcontact	dubbel stopcontact	stopcontacten toestellen	thermostaat	UTP + coax kabel	aansluitpunt tv	aansluitpunt telefoon	voeding spiegelverlichting
Type appartement 1 slpk										
hal	1	2	1							
toilet(ten)	1	1								
woonkamer	2	2	3	1		1	1	1	1	
keuken	1	1		1	5					
badkamer	1	1	2							1
slpk1	1	2	4				1			
berging	1	1	2							
terras	1	1								
TOTAAL	9	11	12	2	5	1	2	1	1	1
Type appartement 2 slpk										
hal	1	2	1							
toilet(ten)	1	1								
woonkamer	2	2	3	1		1	1	1	1	
keuken	1	1		1	5					
badkamer	1	1	2							1
slpk1	1	2	4				1			
slpk2	1	2	4				1			
berging	1	1	2							
terras	1	1								
TOTAAL	10	13	16	2	5	1	3	1	1	1
Type appartement 3 slpk										
hal	1	2	1							
toilet(ten)	1	1								
woonkamer	2	2	3	1		1	1	1	1	
keuken	1	1		1	5					
badkamer	1	1	2							1
slpk1	1	2	4				1			
slpk2	1	2	4				1			
slpk3	1	2	4				1			
berging	1	1	2							
terras	1	1								
TOTAAL	11	15	20	2	5	1	4	1	1	1

Ingebouwde spots in dragende constructies zijn nergens mogelijk. Mits afspraak met de klantenbegeleiding kunnen ze evenwel ingebouwd worden in verlaagde plafonds.

3.2 SANITAIRE INSTALLATIE

De gemeenschappelijke waterafname wordt geregistreerd op een aparte teller. Daarnaast is er ook een HD Aansluiting voor de brandhaspels.

De aanvoerleidingen warm en koud water worden uitgevoerd in VPE buis of gelijkwaardig. De afvoeren worden uitgevoerd in PVC/PE.

De ganse installatie wordt conform de voorschriften van de water leverende maatschappij uitgevoerd met inbegrip van de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen en andere toebehoren. Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in berging of badkamer.

Warmwaterbereiding: zie beschrijving centrale verwarming.

Voor zover de toestellen, en het geheel waarin deze verwerkt zitten, deel uitmaken van de bij de bouwheer bestelde werken, worden de nodige reukafsluiters geplaatst. De goede montage wordt doelmatig getest op waterdichtheid.

Bij tijdige beslissing zal de koper zelf een keuze mogen maken bij een leverancier van sanitaire toestellen, opgegeven door de bouwheer. De levering en plaatsing van de basis sanitaire toestellen is begrepen in de basisaankoop prijs van de appartementen zoals aangeduid op de verkoopplannen.

Indien er aan de basisopstelling wijzigingen worden gevraagd of bijkomende sanitaire toestellen geplaatst moeten worden, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk. Indien speciale bijkomende voorzieningen (aanpassen elektrische installatie, sanitair, leidingwerk, verzwaren verwarmingsinstallatie...) nodig zijn, zal de installateur op basis van de gegevens van de toonzaal de eventuele supplementaire plaatsingskosten kunnen verrekenen.

In de basisprijs van het appartement is de levering en plaatsing van volgende sanitaire toestellen inbegrepen:

- een meubelwastafel (1 slpk = 1 waskom – meer-slpk = 2 waskommen)
- op de waskom een mengkraan voor koud en warm water
- een bijhorend spiegelpaneel
- een douche tub met douchethermostaat, glijstang met douchescherm
- een wit hangtoilet met bedieningsplaat
- een witte handenwasser met kraan

Voor de totaliteit van de sanitaire toestellen en toebehoren, zoals hieronder opgegeven, wordt voor een 1-slaapkamerappartement een handelswaarde voorzien van 4.468,00 euro (incl. BTW) voor een meer-slaapkamerappartement een handelswaarde voorzien van 4.850,00 euro (incl. BTW)

3.3 KEUKENINSTALLATIE

Elke keuken bestaat uit een kastenensemble waarbij zowel de kasten als het werkblad vervaardigd zijn uit kunststof en waar ook volgende elektrische toestellen aanwezig zijn :

- Een inbouwspoeltafel met éénmengskraan
- Multifunctionele oven
- vitro keramische kookplaat
- telescopische dampkap met kookstoffilter
- een koelkast 103 cm hoog
- geïntegreerde vaatwasser.

In de verkoopprijs wordt een keuken voorzien met een handelswaarde van 10 890,00 euro (incl. BTW)

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en -toestellen kiezen in overleg met de keukenleverancier.

3.4 VERWARMINGSINSTALLATIE

De centrale verwarming en warmwaterbereiding is individueel en op gas en wordt geproduceerd door een condenserende hoog rendement gaswandketel.

De individuele gasmeters voor de appartementen worden opgesteld in een gemeenschappelijk meterlokaal.

De appartementen worden allen verwarmd met vloerverwarming.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met volgende temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

- leefruimte 22 graden C
- keuken 22 graden C,
- slaapkamer / berging / overige 18 graden C
- badkamer / douche 24 graden C

De volledige unit wordt gestuurd door middel van een digitale klokthermostaat, voorzien van schakelklok met dag- en nachtrekening zodat een economische werking bekomen wordt. De inplanting van de thermostaat wordt vooraf door de architect en de installateur vastgelegd, en kan niet worden gewijzigd.

3.5 VERLUCHTING EN VENTILATIE

Het ventilatiesysteem wordt uitgevoerd conform de regelgeving inzake EPB en is van het type D. De aan- en afvoer van de lucht gebeuren mechanisch, via een netwerk van ventilatiekanalen en ventilatoren, wat tot een optimaal comfort binnenshuis leidt, ook balansventilatie genoemd.

Voordelen van het gekozen systeem zijn =

- er is warmterecuperatie, dit betekent dat de warmte van de afgevoerde binnenlucht kan benut worden om de aangevoerde koude buitenlucht op te warmen. Dit gebeurt in de zogenaamde warmtewisselaar van het systeem. Op die manier moet men binnenkomende lucht minder verwarmen en kan er bespaard worden op de stookkosten.
- de aangevoerde lucht wordt gefilterd en aldus komen pollen, stof of vervuiling niet zomaar de woning binnen.
- er zijn geen roosters aan de ramen nodig waardoor geluid van buitenaf minimaal is. De afzuiging in de keuken gebeurt met een recirculatiedampkap met koolstoffilter. .

Indien een droogkast wordt geplaatst, dient deze van het condenserende type te zijn.

3.6 LIFTINSTALLATIE

De lift zal voldoen aan de normen en veiligheidsvoorschriften. De keuze in afwerking wordt bepaald door de leidinggevende architect en/of bouwheer. De lift zal pas in dienst gesteld worden na oplevering door de gemeenschap van eigenaars en na goedkeuring door een erkend controleorganisme.

3.7 VIDEOFONIE

Een volledige videofooninstallatie verbindt alle appartementen met de inkomzone van het gebouw. Iedere woonunit beschikt over een drukknop voor het bedienen van het elektrische deurslot van de inkomdeur gelijkvloers.

3.8 PV-panelen

Niet alleen de omgeving is groen, maar ook in de residentie zetten we in op duurzaamheid en milieu. Fotovoltaïsche zonnepanelen zorgen voor hernieuwbare energie conform EPB voorschriften. Door zonne-energie te verzamelen in de vorm van een gelijkstroom zetten we zonlicht om in elektriciteit. Elke entiteit is voorzien van een afzonderlijke cv-ketel.

4 **ALGEMEEN**

4.1 **PLANNEN**

Kwaliteit en concept van het gebouw zijn vast. De bouwheer kan echter te allen tijde de hierboven beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de hoogwaardigheid te schaden in overleg met de architect.

De plannen van het appartement welke aan de koper overhandigd werden, dienen als basis voor het opstellen van de verkoopovereenkomst. Voor wat betreft de afwerking van de appartementen, zijn de aanduidingen op de plannen als louter indicatief te beschouwen. De beschrijving in dit lastenboek heeft dan ook steeds voorrang op de plannen. Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk, ten gevolge van stabiliteits- of technische redenen. De plannen van de appartementen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein. 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 “circa” maten.

Noodzakelijke aanpassingen uit constructieve of esthetische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers. De secties en de positionering van balken en kolommen worden bepaald door de leidinggevende ingenieur. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen, verlaagde plafonds, putdeksels, e.d. al dan niet vermeld op de plannen.

Eveneens behoudt de bouwheer zich het recht om de grootte van de schachten aan te passen in functie van de studie uitvoeringsdossier. Tevens zijn de op de “artist impressions” getoonde materialen en kleuren slechts een impressie en niet bindend.

4.2 **TOEZICHT OP UITGEVOERDE WERKEN, STUDIES**

Het ereloon van de ontwerpers is inbegrepen in de verkoopprijs. Indien de koper echter zou overgaan tot grondige wijzigingen aan de plannen in zoverre mogelijk en toegestaan, kan hiervoor een supplementair ereloon gevraagd worden. Erelonen verbonden aan tussenkomst van aangestelden door de kopers, dus anderen dan de hier vermelde architect en ingenieur, zijn ten financiële laste van de koper.

4.3 **NUTSVOORZIENINGEN**

Alle aankoppelings-, aansluitings-, (ver)plaatsings-, indienststellers-, verbruiks- en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de kopers.

Het waterleidingnet van het gebouw wordt aangesloten op het openbare waterleidingnet. Dit wordt volgens de reglementen opgemaakt en door de openbare maatschappij uitgevoerd. De watervoorziening gebeurt met de verschillende individuele en gemeenschappelijke meters. De aansluitings- en verkavelingskosten voor deze meters, de abonnementskosten en de verbruikskosten worden verdeeld door de syndicus of de bouwheer en zijn ten laste van de kopers.

De individuele gasmeters worden geplaatst. De aansluitings- en verkavelingskosten voor deze meters en abonnementskosten worden verdeeld door de bouwheer of de syndicus en zijn ten laste van de kopers.

De individuele en gemeenschappelijke elektriciteitsmeters worden geplaatst. De aansluitings- en verkavelingskosten voor deze meters en de abonnementskosten zijn ten laste van de kopers. De gemeenschappelijke delen worden verrekend volgens de afname en verdeeld door de syndicus en de bouwheer.

Telefoon- en teledistributie voor de appartementen worden voorzien per individueel appartement. Het indienststellen en de abonnementskosten zijn ten laste van de koper. De gemeenschappelijke delen worden verrekend volgens afname en verdeeld door de syndicus of bouwheer.

Volgende individuele aansluitingen voor elektriciteit, water, telefoon, teledistributie en gas zijn voorzien. De kosten voor de meters, tellerborden, etc., de aansluitingskosten op het openbaar net, de eventuele drukverhogingsinstallaties, de eventuele verkavelingskosten daartoe en alle andere installaties van – en constructies nodig voor de nutsmaatschappijen zijn ten laste van de koper.

Om praktische redenen zal de energieleverancier door de bouwheer worden vastgelegd. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de aannemer voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel rechtstreeks aan de nutsmaatschappijen. Het gaat om werken die verplicht door de nutsmaatschappijen/overheden worden uitgevoerd/gefactureerd, aangevuld door eventuele werken specifiek verbonden aan de uitvoering van de nutsaansluitingen.

De bouwheer zal de wettelijk verplichte keuringen van de technische installaties in zijn opdracht laten uitvoeren en bij voorlopige oplevering een keuringsverslag aan de koper bezorgen. Als niet alle sanitaire eindtoestellen (kranen, douchekop, vaatwasser, spoelbak, ...) evenals het geheel waarin deze in verwerkt dienen te worden, via de bouwheer worden besteld, dan kan de sanitaire installatie niet gekeurd worden en kan bijgevolg 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.

4.4 MATERIALEN, HANDELSWAARDEN EN MERKAANDUIDINGEN

De koper stelt de bouwheer in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren.

Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de bouwheer tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel.

Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de bouwheer of dat de koper de vrijheid laat aan de bouwheer inzake keuze van materialen, kleuren enz.

De bouwheer heeft het recht de plannen te wijzigen of andere materialen van gelijkwaardige kwaliteit te gebruiken dan diegene die in het lastenboek voorkomen, in de mate dat deze wijzigingen gevorderd worden door architect, ingenieur, bevoegde overheden, verzekeringsmaatschappijen, nutsvoorzieningsmaatschappijen of omdat de bouwheer meent dat deze wijzigingen de privatieve/gemeenschappelijke 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 de afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onaanvaardbare vertragingen in de levering, faling van de leveranciers of onderaannemers enz., behoudens voor de materialen die door de kopers worden gekozen in functie van de afwerking van hun privatieve delen.

In het lastenboek wordt meerdere malen de benaming "handelswaarde" gehanteerd.

Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, incl. BTW van de materialen.

De plaatsingskost is in de opgegeven waarden omvat daar waar expliciet vermeld.

4.5 WIJZIGINGEN DOOR DE KOPERS

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (aan de afwerking of de lay-out van zijn appartement), kan dit slechts in de mate dat de bouwheer en/of architect hierover zijn akkoord geeft.

Kunnen geenszins uit de aanneming onttrokken worden: technieken, aanpassing van de constructieve delen of werken aan de buitenschil van het gebouw.

Het is niet uitgesloten dat voor een bepaalde keuze van afwerking, die binnen de voorziene handelswaarde valt, toch een supplementaire plaatsingskost kan aangerekend worden.

Wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot verlengingen van de uitvoeringstermijn.

Wijzigingen die het uitwendige van gebouw en de uniformiteit van de gemene delen

veranderen, zijn niet mogelijk. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (wel te verstaan vóór de voorlopige oplevering).

Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerkingsbudgetten (nl. keuken, binnendeuren, sanitair, vloeren) niet wenst te laten uitvoeren door de bouwheer (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70 % van het aangegeven budget kunnen recupereren. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de bouwheer uit het contract kunnen genomen worden.

Als de koper beslist om de vloer- en tegelwerken niet via de bouwheer te bestellen, dan houdt dit automatisch in dat ook de binnendeuren en sanitaire toestellen in mindering worden gebracht, gezien deze niet kunnen worden geplaatst zonder vloer- en tegelwerken. Indien de keuken alsnog via de bouwheer wordt besteld, dan zal deze worden geplaatst op de chape. Plint en dergelijke zijn in voorkomend geval dan later door de koper aan te passen. Indien de koper beslist om de badkamer en/of keuken niet via de bouwheer te bestellen, dan dient de koper aan de bouwheer het definitief technisch plan te bezorgen met de exacte inplanting (maatvoering) van lichtschakelaars, stopcontacten, watertoevoeren en –afvoeren, etc.

Indien de koper, zonder weten van de bouwheer, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als onvoorwaardelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De bouwheer wordt in dit geval ontslaan van alle verantwoordelijkheid en garantie ten opzichte van de kopers voor wat betreft zijn werk en de hieraan verbonden uitvoeringstermijn. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.

Eventuele wijzigingen zullen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs en uitvoeringsmethode van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijk ook geweigerd worden door de architect en/of bouwheer. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de bouwheer. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.

In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. In geval van zulke meerwerken of veranderingen, zal de overeengekomen uitvoeringstermijn automatisch worden verlengd met minstens 1 werkdag per schijf van € 500,00 incl. BTW aan meerwerken. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen

aanleiding geven tot aanrekenen van vergoedingen of kosten van de koper jegens de bouwheer.

De koper verklaart dat het appartement verkocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij expliciet in het bestek genoteerd en door de verkoper ondertekend. Indien de koper na de voorlopige oplevering werken laat uitvoeren of zelf uitvoert, dient de koper zich te schikken naar het huisreglement.

4.6 AFSLUITINGEN EN BEZOEK BOUWPLAATS

De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de bouwers of van de architect of van de vertegenwoordiger van de bouwheer, en dit uitsluitend tijdens de werkuren.

Tijdens het weekend en de vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

4.7 KLANTENBEGELEIDING

Het is de bedoeling dat de kopers na de verkoop en tijdens het volledige bouwproces slechts 1 contactpersoon hebben die de schakel is tussen de koper zelf en de bouwheer, architect en alle andere partijen tijdens het bouwproces. Deze klantenbegeleider zal de kopers zorgvuldig en correct begeleiden bij het inrichten en afwerken van hun woning.

4.7.1 KENNISMAKINGSGESPREK + OVERHANDIGEN KLANTENDOSSIER

Als alle partners inzake afwerking gekend zijn, wordt binnen de 2 weken na de aankoop (notariële akte) een eerste afspraak belegd met de koper waarbij deze laatste alle gedetailleerde info bekomt i.v.m. de voorziene afwerking van zijn appartement. Hierbij worden alle gegevens meegedeeld van de toonzalen en leveranciers die dienen bezocht te worden, alsook volgorde keuzes en timing. Aan de hand van het grondplan zal de indeling, de plaats van radiatoren, keuzes technieken,... worden vastgelegd.

Daarna zal de klantenbegeleider instaan voor de coördinatie en de opmaak van de eventuele wijzigingen aan de grondplannen, waar mogelijks verrekeningen zullen opgemaakt, opgevolgd en afgerekend worden.

Zij staat in nauw overleg met de projectverantwoordelijke van de bouwheer/aannemer en stemt ook de technische vragen van de klanten af met de desbetreffende aannemer en geeft mogelijke wijzigingen en aanpassingen door aan het bouwteam.

4.7.2 BEZOEK TOONZALEN + KEUZES TOESTELLEN

Aansluitend maakt de koper afspraken bij de desbetreffende toonzalen/leveranciers waar keuzes worden gemaakt.

Eenmaal alle keuzes gemaakt, zal uiterlijk binnen de 2 weken door de klantenbegeleider een offerte ter goedkeuring worden overgemaakt, samen met aangepaste plannen.

Uiteindelijk wordt van elke woning volgende uitvoeringsplannen opgemaakt :

- 1 plan van de ruwbouwindeling
- 1 globaal technisch plan voor de elektrische, sanitaire en verwarmingsinstallaties.
- 1 plan met de vloerafwerkingen

De klanten dienen binnen de week de wijzigingen en bijhorende plannen en prijsaanpassingen al dan niet goed te keuren. Indien er binnen deze periode geen akkoord wordt gegeven, zullen de wijzigingen niet worden uitgevoerd en vervalt de prijsverrekening. De door de klant gevraagde wijzigingen zullen enkel aanvaard worden indien zij schriftelijk en ondertekend door de klanten worden goedgekeurd.

4.7.3 DEFINITIEVE BEVESTIGING KEUZES

De klanten worden voor een 2e gesprek uitgenodigd, waarbij nogmaals alle gemaakte keuzes en offertes overlopen worden. Indien er opmerkingen/vragen zijn, dan kunnen deze dan besproken worden en worden plannen waar nodig aangepast.

Bij een 3^{de} gesprek worden definitieve plannen en verrekeningen ter goedkeuring ondertekend door de klant.

4.7.4 WERFBEZOEKEN + VOORLOPIGE OPLEVERING

Er worden 2 werfbezoeken georganiseerd waarvoor de koper tijdig een uitnodiging zal krijgen.

Een eerste werfbezoek naar keuze en een 2e voor definitieve afwerking van de woning. De klant zal bij alle werfbezoeken en in het bijzonder bij de voorlopige oplevering steeds worden bijgestaan door de klantenbegeleider en de projectleider van de aannemer.

Het Post-Interventie- en As-Built dossier zullen digitaal overhandigd worden aan de koper in de periode tussen de voorlopige en definitieve oplevering.

4.8 SLOTBEPALINGEN

De alhier beschreven afwerking heeft voorrang op al de aanduidingen op de plannen die slechts indicatief zijn.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs :

- BTW, bouwtekeningen, registratie – en notariskosten;
- De definitieve aansluitingen
- Drukverhogingsinstallaties;
- Brandblusapparaten.

Ingeval de overheid het plaatsen van brandblusapparaten zou opleggen, zullen alle kosten daaraan verbonden, namelijk huur- of aankoopprijs, de plaatsingskost en dergelijke, ten laste van de kopers vallen in evenredigheid tot hun aandeel in de gemene delen.

Dit document wordt in zoveel exemplaren opgemaakt als er partijen zijn en ondertekend door de koper(s) en de verkoper. Elke partij verklaart een ondertekend exemplaar ontvangen te hebben. De koper(s) verklaart hierbij dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit lastenboek vermeld is.

De koper(s) en de verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze in dit lastenboek vermeld. Voor het overige verwijzen wij naar onze algemene voorwaarden, dewelke de koper verklaart ontvangen te hebben.

Deze voorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.

Opgemaakt te op

DE KOPER
(gelezen en goedgekeurd)

DE VERKOPER
(gelezen en goedgekeurd)