



## Lastenboek – Residentie LECTUS XV

Albert I laan 73b, 73c en 75 te Nieuwpoort

**Grond Promotor:**

NV CONDIUS  
Franslaan 59 8620 Nieuwpoort  
[info@condius.com](mailto:info@condius.com)  
[www.condius.com](http://www.condius.com)

**Constructie Promotor:**

BV Weyne Projects  
Franslaan 59 8620 Nieuwpoort

## Inhoud

<b>Algemeen</b> .....	<b>4</b>
<b>1 bouwplaatsvoorzieningen</b> .....	<b>7</b>
<b>2 ruwbouwwerken</b> .....	<b>7</b>
2.1 <i>Funderingen</i> .....	7
2.2 <i>Riolering</i> .....	7
2.3 <i>Beton -en metselwerken</i> .....	8
2.3.1 <i>Gewapend beton en metselwerken</i> .....	8
2.3.2 <i>Buitengevel</i> .....	8
2.3.3 <i>Isolatiematerialen</i> .....	8
2.3.4 <i>Vochtisolatie/waterkering</i> .....	8
<b>3 dakwerken &amp; zinkwerken</b> .....	<b>9</b>
<b>4 terrassen</b> .....	<b>9</b>
<b>5 buitenschrijnwerk</b> .....	<b>9</b>
<b>6 persoonsliften &amp; autoliften</b> .....	<b>10</b>
<b>7 brandbestrijding</b> .....	<b>10</b>
<b>Privatieve delen</b> .....	<b>11</b>
<b>1 binnenschrijnwerk</b> .....	<b>11</b>
1.1 <i>Binnenbekleding schrijnwerk</i> .....	11
1.2 <i>Binnendeuren</i> .....	11
1.3 <i>Trappen</i> .....	11
<b>2 hvac</b> .....	<b>11</b>
2.1 <i>Sanitaire leidingen</i> .....	11
2.2 <i>Sanitaire toestellen</i> .....	12
2.3 <i>Verwarmingsinstallatie</i> .....	12
2.4 <i>Ventilatie</i> .....	13
<b>3 elektrische installatie en zonnepanelen</b> .....	<b>13</b>
3.1 <i>Elektrische installatie</i> .....	13
3.2 <i>Hernieuwbare energie: zonnepanelen</i> .....	14
<b>4 pleisterwerken</b> .....	<b>15</b>
<b>5 dekvloeren, bevloering en tabletten</b> .....	<b>15</b>
5.1 <i>Dekvloer</i> .....	15

5.2	<i>Bevloering</i> .....	15
5.2.1	<i>Vloerafwerking</i> .....	15
5.2.2	<i>Wandtegels</i> .....	16
5.2.3	<i>Plinten</i> .....	16
5.2.4	<i>Venstertabletten en deurdorpels</i> .....	16
<b>6</b>	<b>keuken en vast meubilair</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>oplevering</b> .....	<b>17</b>
8.1	<i>Voorlopige oplevering</i> .....	17
8.2	<i>Definitieve oplevering</i> .....	18
8.3	<i>Tienjarige waarborg</i> .....	18
<b>9</b>	<b>aanvullende uitvoeringsbeschrijving</b> .....	<b>19</b>

## Algemeen

Beste (toekomstige) koper(s),

Dit lastenboek dient als basisdocument voor de aankoop van uw (toekomstig) appartement. Elk appartement wordt zover mogelijk afgewerkt, zonder voorbij te gaan aan jullie persoonlijke inrichtingskeuzes voor wat betreft: vloerbekleding, positie van schakelaars, inrichting van de keuken en badkamer etc. Ook de gemene delen worden met zorg afgewerkt en beschreven in het lastenboek.

Weyne-projects voorziet mits een meerprijs de mogelijkheid u voor de inrichting te laten bijstaan door een binnenhuisarchitect. In de laatste fase van de funderingswerken zult u hierrond gecontacteerd worden. Deze inrichting gebeurt in overleg met de projectleider van de bouwheer die op zijn beurt de betrokken aannemers coördineert.

De controle op de kwaliteit van de materialen, uitvoeringmethoden en de kwaliteit op de uitvoering staan onder permanente leiding van de architect, de ingenieur(s) (stabiliteit en technieken) en de projectleider van de bouwheer.

De verschillende fases van het bouwproces worden beschreven en gedetailleerd. We vertrekken stapsgewijs vanuit de bouwplaatsvoorzieningen en eindigen met de binnen afwerking. Indien nodig kan er later naar deze technische informatie teruggegrepen worden als aanvulling op het door ons af te leveren Postinterventiedossier.

De voorziene budgetten voor o.a. de keuken en vloeren worden vermeld. Het lastenboek bevat verwijzingen naar 'handelswaarden', dit betreft de particuliere verkoopsprijs (excl. btw) van de materialen op het moment van de uitvoering van de werken.

De uitvoering is volledig gebaseerd op gangbare normeringen als BIN, NBN en STS normen. Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijk en goedgekeurde labo verslagen.

Het lastenboek vormt een geheel met de verkoopovereenkomst en de verkoopplannen bij de aankoop van uw appartement. Het lastenboek heeft steeds voorrang op de verkoopplannen in het geval van tegenstrijdigheden. De bijgevoegde foto's van o.a. de sanitaire toestellen zijn illustratief en zijn geen exacte weergave van de werkelijkheid. Afhankelijk van uw smaak en keuzes kan dit uiteraard veranderen.

De goedgekeurde bouwaanvraagplannen worden genomen om het aantal badkamers (met hun sanitaire inrichting) of slaapkamers te kennen die in basis zijn voorzien.

### **Architect en ingenieur:**

Het project wordt opgericht volgens de architectuurplannen opgemaakt door **Architectuurstudio De Jaeghere** en overeenkomstig de stabiliteitsstudie van het **studiebureau Cobe**. Zij hebben het project ontworpen en adviseren het bouwteam gedurende het volledige bouwproces.

De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemde studiebureau en architect. Niettemin kunnen na raadpleging door architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aangebracht worden die nuttig of noodzakelijk zijn, of vanwege esthetische redenen. Alle visualisaties en renders van het project zijn niet bindend.

Iedere eigenaar kan alle binnenmuren wijzigen, verplaatsen andere indelingen voorstellen in zover het geen dragende muren zijn en in zover ze nog niet zijn uitgevoerd en geplaatst. Wijzigingen in geval van reeds uitgevoerde invullingen of inrichtingen, kunnen prijs consequenties tot gevolg hebben.

Ook de ingenieurs stabiliteit en technieken kunnen steeds wijzigingen aanbrengen die noodzakelijk zijn voor de werking en realisatie van het gebouw, bijvoorbeeld ruimere kokers of dikkere draagmuren. Dergelijke aanpassingen dient de koper te gedogen maar wordt vooraf besproken indien deze een significante impact hebben.

### **EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator en ventilatieverslaggever:**

De EPB-verslaggever en de veiligheidscoördinator zorgt voor de opmaak van de startverklaring, de EPB-aangifte, geven rechtstreeks advies aan het bouwteam rond de geldende EPB-eisen en coördineren de activiteiten van de aannemers met het oog op de voorkoming van risico's. Dit gebeurt doormiddel van een veiligheids-en gezondheidsplan, werkverslagen en nadien het opmaken van een PID. Tevens maken ze het ventilatieverslag op en zorgen voor de nodige blowerdoortest en keuring van de riolering.

Voor de EPB-verslaggeving en de veiligheidscoördinatie wordt samengewerkt met studiebureau Kubiek.

### **Wist je dat?**

Wij hechten belang aan een energiezuinige appartement met voldoende thermisch comfort en een gezond binnenklimaat. Een laag E-peil van maximaal E30 wordt vooropgesteld.

### **Betaling der werken:**

De betaling der werken geschiedt volgens de vooruitgang van de werken en is beschreven in de aankoopbelofte/koopovereenkomst welke integraal deel uitmaakt van de totale overeenkomst.

### **Aard van de overeenkomst:**

Deze opdracht is een gemengde opdracht omvattende:

- Een forfaitaire opdracht voor de standaard voorziene materialen en posten.
- Een verrekenbare opdracht voor de gekozen supplementaire materialen en werken.
- Er kunnen geen materialen of werken uit de aanneming worden gelicht. In voorkomend geval heeft de promotor het recht een administratieve kost van 15 % en een winstderving van 25 % aan te rekenen op het verrekende bedrag.
- Eigen aannemingen voor rekening van de klant, kunnen pas worden uitgevoerd na oplevering. Tot aan de oplevering van het gebouw wordt dit laatste niet toegestaan om schades te kunnen vermijden en controles van de werken te coördineren.

### **Erkenning**

Het gebouw wordt gerealiseerd door een hoofdaannemer welke is geregistreerd. Hij ziet erop toe dat ook zijn onderaannemers zijn geregistreerd.

### **Borgtochten**

De promotor geeft bij het verlijden van de aankoopakte een 100% voltooiingswaarborg.

### **Kosten**

De kosten, aangegeven in de aankoopbelofte/verkoopovereenkomst zijn ten laste van de koper en worden aangerekend. Alle vermelde kosten zijn altijd exclusief BTW.

### **Veiligheid Hygiëne en orde op de bouwplaats**

De reglementering van ARAB (algemeen arbeidsreglement) en de bepalingen van de verschillende collectieve arbeidsovereenkomsten zijn van toepassing.

De bouwheer zorgt – op zijn kosten – voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werken. Uit veiligheidsoverwegingen kunnen de kopers slechts na afspraak en onder begeleiding de werf bezichtigen. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de Stad Nieuwpoort ter zake.

## Beschrijving van het gebouw

De residentie wordt opgetrokken in duurzame materialen van eerste keus, vrij van alle gebreken, dewelke de degelijkheid en het esthetisch uitzicht van het gebouw waarborgen.

### 1 BOUWPLAATSVOORZIENINGEN

---

Deze post omvat de voorbereidende werken die de eigenlijke aanneming voorafgaan. Hieronder verstaan men het inrichten en klaarmaken van de bouwwerf en het uitzetten van de bouwwerken.

#### Diverse aansluitingen:

De voorlopige aansluitingen en aansluitingskosten voor water, elektriciteit, teledistributie en telefoon vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingen van de diverse maatschappijen worden verrekend met de kopers evenals de waarborgen en de diverse vergoedingen die voortvloeien uit de aansluiting.

#### Onderhoud van de bouwwerken:

Vallen ten laste van de bouwheer tot aan de voorlopige oplevering.

De bouwheer voorziet ook het verwijderen van alle puin en afval tot aan de aanvaarding van de werken en de ingebruikname van het gebouw.

### 2 RUWBOUWWERKEN

---

#### 2.1 Funderingen

De aard van de funderingswerken is in functie van de bodemgesteldheid en wordt toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur stabiliteit die zich met de studie en de conceptie gelast. De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en plannen opgemaakt door de ingenieur stabiliteit. Conform de geldende voorschriften overeenkomstig aan het AREI wordt op de bodem een aardingselektrode geplaatst. De aardingslus heeft een minimale doorsnede van 35mm<sup>2</sup> en wordt verbonden met de aardingsklem van de elektrische installatie.

#### 2.2 Riolering

De rioleringsleidingen zijn in Polyethyleen-buizen of PVC buizen, BENOR gekeurd, met aangepaste diameter. Ze worden gelegd met de nodige helling op voldoende steunen, voorzien van alle bijstukken zoals ellebogen, T-stukken, verbindingen, reukafsnijders enz. conform de gemeentelijke verordeningen en de studie van ingenieur technieken. Ook de afvoerbuizen van de sanitaire installatie binnen zijn in kunststofbuizen.

## **2.3 Beton -en metselwerken**

### **2.3.1 Gewapend beton en metselwerken**

De betonconstructie wordt dus toevertrouwd aan een gespecialiseerd ingenieur.

Volgende werken zijn te voorzien in gewapend beton: algemene funderingsplaat, vloerplaten, trappen, balken, kolommen, wanden... volgens ontwerp ingenieur. De samenstelling van het beton wordt alsook bepaald door de ingenieur overeenkomstig de voorschriften ter zake.

Alle draagmuren vanaf het gelijkvloers worden uitgevoerd in beton of dragend metselwerk overeenkomstig aan de plannen en voorschriften van de stabiliteitsingenieur en de architect. Het niet-dragend metselwerk (binnenwanden van de appartementen) wordt uitgevoerd in gipsblokken of traditioneel metselwerk en worden klaargezet voor het schilderen.

### **2.3.2 Buitengevel**

De gevels worden afgewerkt met een combinatie van gevelstenen en houten gevelbekleding naargelang de gevelplannen en de keuze van de architect. De balkonelementen worden voorzien van architectonisch beton al dan niet met toevoeging van een stalen profiel. Voor de gevels staan op bepaalde plaatsen verticale kokerprofielen.

De gebruikte isolatiematerialen worden voorgeschreven door de architect en EPB-verslaggever met als doel het vereiste thermisch comfort te realiseren. Eventuele voegen van de isolatieplaten worden dichtgetaped en mogelijke koudebruggen worden tegengegaan.

### **2.3.3 Vochtisolatie/waterkering**

De vochtisolatie gebeurt door het inwerken van een bitumineuze laag met polyesterinlage, DPC folie of gelijkwaardig. Deze materialen zijn ondoordringbaar voor water, scheuren niet, hebben een hoge scheur – en drukweerstand en zijn chemisch inert. Toepassing bij isolering van de buitenwanden tegen opstijgend vocht (op het gelijkvloers) alsook voor de afvoer van water in de spouw ter plaatse van ramen, deuren en balken.

### **3 DAKWERKEN & ZINKWERKEN**

---

#### **Platte daken:**

Er wordt gebruik gemaakt van een éénlaagse dakverdichting in hoogwaardig PVC of in EPDM, met onderliggend voldoende thermische isolatie.

De platte dakafwerking vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water. De uitvoering van de platte dakwerken gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen kan bieden.

De randafwerking gebeurt met een aluminiumprofiel, behalve op de scheidingsmuren.

De vereiste zonnepanelen of buitenunits overeenkomstig de normen worden voorzien op de platte daken.

### **4 TERRASSEN**

---

Vrij hangende terrassen worden in prefab beton al dan niet gepolierd of glad bekist uitgevoerd. De onderzijde wordt afgewerkt in prefabbeton, of overeenkomstig de studie van de architect.

Dakterrassen worden afgewerkt met vloertegels. De kleur en structuur zijn nog te bepalen door de bouwheer.

De balustrades zijn in glaspanelen of met spijltjes (geanodiseerd aluminium of afgelakt) naargelang de keuze van de architect. De vorm wordt bepaald conform de veiligheidsvoorschriften.

### **5 BUITENSCHRIJNWERK**

---

De constructie en de plaatsing van de ramen gebeurt volgens:

- de richtlijnen van de ééngemaakte technische specificaties STS 36 en / of STS 52.0
- de voorschriften van de fabrikant van het raamsysteem
- de specificaties van de geldende BUTGB goedkeuring op het raamsysteem of gelijkwaardig

Het buitenschrijnwerk is in PVC. De grote raampartijen in de penthouses worden uitgevoerd in Aluminium. De inkomdeur van het gebouw is voorzien van cilinderslot met elektrische opener.

## **6 PERSOONSLIFTEN**

---

Er worden elektromechanische personenliften voorzien (of gelijkwaardig) uitgerust met alle veiligheidssystemen volgens de laatste geldende normen. Het gebouw is te bedienen vanuit de eerste verdieping tot de hoogste verdieping door een lift met automatisch opengaande schuifdeuren. Er is een aanduiding boven de deur. De lift zal een spiegel, noodverlichting en een noodoproepsysteem bevatten. De vloer is in hetzelfde materiaal als de inkomhal en wordt verzonken geplaatst.

## **7 BRANDBESTRIJDING**

---

Alle voorzorgen worden genomen teneinde de eerste hulp te verzekeren en het werk van de brandweer te vergemakkelijken.

Worden voorzien:

- Brandvrije deuren met weerstand 1/2 uur tussen trapzaal en gemene hall.
- Brandvrije deuren met weerstand 1/2 uur tussen de appartementen en de gemeenschappelijke delen.
- Een blusapparaat per verdieping.
- Noodverlichting in lift en traphall.
- Een alarmbel op het gelijkvloers.
- Brandhaspels overeenkomstig de voorschriften van de brandweer.
- Mogelijkse installatie van een sprinklersysteem naargelang de studie van ingenieur technieken.

## **Privatieve delen**

### **1 BINNENSCHRIJNWERK**

---

#### **1.1 Binnenbekleding schrijnwerk**

De dagkanten van alle ramen worden uitgepleisterd. Er zijn geen privatieve schilderwerken inbegrepen in de aankoop van het appartement.

#### **1.2 Binnendeuren**

De inkomdeuren van de appartementen worden voorzien van 3-puntsloten en zijn ½ uur brandwerend. Alle deuren zijn voorzien van scharnieren in roestvrij staal. Aan de buitenzijde wordt een bolklink gemonteerd in inox.

De binnendeuren van de individuele appartementen zijn van het type schilderdeuren hoogte 2,17m. De standaardkrukken zijn in inox of naargelang de keuze van de klanten. De omlijsting wordt uitgevoerd in hout, multiplex of MDF.

De inkomdeur van ieder appartement is voorzien van een cilinderslot, in combinatie met het slot van de inkomhall en brievenbus. Voor het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma. De deuren op de gelijkvloerse verdieping zijn voorzien van krukken in inox.

Indien gewenst kan een ander type of andere afwerking voor de binnendeuren gekozen worden. De door de bouwheer aangestelde aannemer/leverancier zorgt voor de nodige informatie en de hieraan verbonden kosten -en termijnconsequenties.

### **2 HVAC**

---

#### **2.1 Sanitaire leidingen**

Alle sanitaire leidingen bestaan uit kunststofbuizen (buis-in-buis systeem). Deze worden geplaatst door dezelfde aannemer die ook de sanitaire toestellen plaatst. Alle afvoerleidingen bestaan uit PE en worden aangesloten op de rioleringsleidingen. Al de nodige leidingen en boringen voor de basisconfiguratie (zie bouwaanvraag plannen) zijn inbegrepen in de prijs van het appartement. Indien zaken worden toegevoegd na overleg met projectleider en desbetreffende aannemer & leverancier kan hiervoor een meerprijs worden aangerekend na akkoord.

## 2.2 Sanitaire toestellen

Tabel 1: Sanitaire toestellen

Ruimte	Voorstel Toestellen. er wordt een budget voorzien zodat vrij kan worden gekozen door de klant waarbij de keuze wordt verrekend.
Berging	Afvoer voor wasmachine
WC(s)	Hangtoilet met dubbele witte zitting
	Handwasbakje met koudwaterkraan
	Spiegel
	Wc rolhouder + handdoekring
Keuken	Eéngreepsmengkraan (aansluiting/voorziening)
Badkamer(s)	Bad in acryl met ééngreepsmengkraan en handdouche (indien aanduiding op plan)
	Lavabomeubel (dubbele lavabo, spiegel met verlichting en ééngreepsmengkraan)
	Beweegbare handdoekdrager
	Douchetube thermostatische kraan (regendouche) en doucheglas ( <b>indien aangegeven op plan</b> )
	Al dan niet voorzien van toilet (type hangtoilet), zoals aangeduid op plan

De sanitaire toestellen zijn te bezichtigen in de door de bouwheer vastgelegde showroom van de leverancier.

De bouwheer voorziet volgende handelswaardes voor de keuze van de sanitaire toestellen (inbegrepen in de totaalprijs). Indien klant minder kiest dan voorzien wordt dit niet verrekend.

- Appartement 70m<sup>2</sup> tot en met 85m<sup>2</sup> = 5.500 €
- Appartement tussen 86m<sup>2</sup> tot en met 100m<sup>2</sup> = 6.500 €
- Appartement groter of gelijk aan 101m<sup>2</sup> = 7.000 €

Het ontwerpteam van leverancier helpt jullie bij de configuratie en kijkt welke afwijkingen mogelijk zijn qua indeling en ontwerp.

Mogelijkheden tot bijkomende toestellen of voorzieningen kunnen meerkosten met zich mee brengen en gebeuren in overleg met de leverancier. Naargelang de keuze van het materiaal kan ook de loodgieter een meerprijs vragen voor zijn plaatsing. Er wordt telkens een offerte gemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd. Dit gebeurt ook in samenspraak met de projectleider van de bouwheer en is afhankelijk van de fase van het bouwproject.

## 2.3 Verwarmingsinstallatie

Dit onderdeel dient nog verder uitgewerkt te worden door ingenieur technieken. Er wordt gekozen voor lucht-water warmtepompen met een binnen en buiten unit. Door gebruik te maken van duurzame energiebronnen, zoals de warmte uit de buitenlucht, verbruikt het systeem aanzienlijk minder energie terwijl het toch een comfortabel binnenklimaat behoudt. De warmtepomp bestaat uit twee hoofdonderdelen: een buitenunit die warmte uit de buitenlucht haalt, en een binnenunit met pompen, warmtewisselaars en regelsystemen, inclusief een voorraadvat voor warm water.

Met een ingebouwde kamerthermostaat in de woonkamer, en optioneel een internetmodule, kan het verwarmingssysteem overal ter wereld worden bediend via smartphone of tablet. Het elektriciteitsverbruik wordt individueel gemeten via de elektriciteitsteller van elk appartement, terwijl de sanitaire boiler wordt aangesloten op de waterteller van het appartement.

Het appartement wordt verwarmd met vloerverwarming, wat zorgt voor gelijkmatige warmteverdeling en comfort. Door de lage watertemperatuur kan de vloerverwarming efficiënt worden aangesloten op de warmtepomp, wat zorgt voor een hoog rendement. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien.

## **2.4 Ventilatie**

Om een gezond binnenklimaat te garanderen wordt er gewerkt met een ventilatiesysteem D. Dit betreft een mechanische ventilatie voor de aanvoer van verse lucht in de droge ruimte en een mechanische afvoer van lucht via de natte ruimtes.

Spleten onder de deuren zorgen voor de doorstroming waarna in de vochtige ruimtes (badkamer, keuken, toilet en berging) lucht wordt afgezogen. Conform de geldende EPB-voorschriften wordt voor voldoende doorstroom gezorgd, waar nodig wordt een kier van +/-1cm onderaan het deurblad voorzien.

Als de indeling/functie van de ruimte verandert, kan dit een invloed hebben op het ventilatieontwerp. Ook het creëren van extra ruimtes heeft een impact op het ventilatieontwerp en dient de installatie aangepast te worden. Afwijkingen op de bouwaanvraagplannen kunnen prijsconsequenties als gevolg hebben. Het is de bedoeling hier tijdig over te communiceren met de door de bouwheer aangestelde aannemers/techniekers en de projectleider van de bouwheer.

## **3 ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN ZONNEPANELEN**

---

### **3.1 Elektrische installatie**

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende voorschriften van de distributie maatschappijen. Alle materialen zijn CEE gekeurd, tevens wordt de installatie in zijn geheel door een erkend organisme gekeurd.

Alle bekabeling wordt uitgevoerd in kunststofbuizen. De elektriciteitsuitrusting is opgesplitst in meerdere stroomkringen, te bepalen door de installateur. Inbegrepen in de prijs zijn het leveren en plaatsen van een verdeelbord, uitgerust met automatische zekeringen voorzien van de nodige verliesstroomschakelaars en aangesloten aan de wettelijke aarding onder de funderingen.

De stopcontacten en schakelaars zijn van het merk Niko of gelijkwaardig, kleur wit en worden geplaatst volgens de voorschriften van het AREI. De inbouwdozen worden ingewerkt in de muur wanneer de muur nog niet gepleisterd is. De stopcontacten zijn voorzien van een aarding. De lichtarmaturen en de eventuele voorziening voor een laagspanningsnet zijn niet inbegrepen maar dienen gekozen te worden in samenspraak met de aannemer elektriciteit.

**Tabel 2: Voorzieningen individuele elektrische installatie**

Ruimte	Aantal	Type
Inkomhal	2	Lichtpunt (plafond) + schakelaar (1 of 2 naargelang de grote inkom)
	1	Enkel stopcontact
WC(s)	1	Lichtpunt + schakelaar
Leefruimte	1	Leiding Thermostaat
	2	Lichtpunt (plafond) + 2 schakelaars
	1	Dubbel stopcontact
	4	Enkel stopcontact met aarding op plinthoogte
	2	UTP (RJ45) connector
	1	Binnenpost videofonie
Keuken	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Lichtpunt onder keukenkasten
	5	Enkele stopcontact (oven, microgolf, frigo, vaatwasser & kookplaat)
	2	Dubbel stopcontact
Berging	2	Enkel stopcontact (wasmachine en droogkast)
	1	Dubbel stopcontact (warmtepomp/booster)
	1	Lichtpunt + schakelaar
Garage (indien van toepassing)	1	Lichtpunt + schakelaar
	1	Enkel stopcontact
Slaapkamer(s)	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar aan bed en inkomdeur
	1	Dubbel stopcontact
	2	Enkel stopcontact op plinthoogte
	1	In de hoofdslaapkamer bijkomend: UTP (RJ45) connector
Badkamer	1	Dubbel stopcontact
	2	Enkel stopcontact
	1	Lichtpunt (plafond) + schakelaar
	1	Aansluiting verlichting badkamermeubel
Terrassen/buiten	1	Lichtpunt + schakelaar
	1	Enkel stopcontact voor buiten

De hierboven vermelde tabel is een beschrijving van alle elektrische voorzieningen die inbegrepen zijn in de aankoop van het appartement. De exacte posities worden afgestemd met de technische plannen van de keuken en uw persoonlijke voorkeur. Er bestaat de mogelijkheid om bijkomende stopcontacten of lichtpunten te plaatsen. Dit kan in samenspraak en na goedkeuring van een offerte bij de door de bouwheer aangestelde elektriciens.

### 3.2 Hernieuwbare energie: zonnepanelen

Zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen (PV panelen) zetten energie van de zon om in elektriciteit. De installatie zelf bestaat uit de zonnepanelen, een montagesysteem afhankelijk van het type dak en de bekabeling en een omvormer. Het piekvermogen van de panelen

bepaalt hoeveel elektriciteit er kan opgewekt worden. Het aantal zonnepanelen die worden geplaatst is afhankelijk van de uit te voeren EPB-studie.

## **4 PLEISTERWERKEN**

---

De wanden in snelbouwmetselwerk worden afgewerkt met een gipsbepleistering met voorbereide mortel die glad wordt afgewerkt. Bepaalde binnenmuren van het privaatief worden afgewerkt met gipsblokken met finishlaag. Alle hoeken worden beschermd met hoekijzers. De horizontale plafonds en betonwanden zullen uitgevoerd worden met een spuitplamuur. De naden tussen de breedvloerplaten zullen een voorbehandeling ontvangen waardoor risico's op dikteverschillen ter hoogte van de voegen tot een minimum herleid worden. De privaatieve muren worden afgewerkt als klaar voor schilder.

Het bijwerken van de niveaoverschillen en schilderklar maken van de wanden en plafonds gemene delen vallen onder het lot schilderwerken. De schilderwerken van de privaatieve delen zijn niet opgenomen in deze aanneming.

## **5 DEKVLOEREN, BEVLOERING EN TABLETTEN**

---

### **5.1 Dekvloer**

De Dekvloer wordt uitgevoerd boven op een akoestisch isolerende mat. Tegen de muren worden isolerende randstroken voorzien teneinde zwevende vloeren te bekomen.

Indien voor de verdere vloerafwerking grotere tegelformaten gekozen worden, dient er rekening gehouden te worden met een meerkost van een ontkoppelingsmat. Dit komt in het volgend hoofdstuk verder aan bod.

### **5.2 Bevloering**

#### **5.2.1 Vloerafwerking**

Er is overal vloer voorzien met een handelswaarde van 50 € (excl. BTW) geleverd zonder plaatsing. Standaarduitvoering tegelformaat 60 x 60 cm. Bij grotere formaten of mozaïeken (kleine formaten) dient er een opleg te worden betaald voor plaatsing.

De plaatsing van de harde bevloering is voorzien in de traditionele tegelformaten 60 x 60 cm, in vierkant geplaatst. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen of geresctificeerde tegels kunnen leiden tot een wijziging van de plaatsingsprijs. In basis is een basiskleur cementvoeg voorzien. Wanneer grotere tegelformaten gekozen worden dan 60x60 cm is het plaatsen van ontkoppelingsmat verplicht en dient dit verrekend te worden. Het basisbudget en/of hoeveelheden dienen door de koper te worden opgebruikt, er gebeuren geen verrekeningen in min.

Er kan ook geopteerd worden voor (laminaat)parket, die een waarde heeft van 85 €/m<sup>2</sup> geleverd en geplaatst met schilderplint.

### **5.2.2 Wandtegels**

De klant kan vrij kiezen bij een leverancier van de bouwheer.

De wandtegels hebben een handelswaarde van:

- 50 €/m<sup>2</sup> (excl. BTW) met een standaard afmeting van 30 cm x 60 cm.

De klanten kunnen vrij kiezen waar hij de wandtegels plaatst (badkamer, keuken en wc)

Volgende hoeveelheden zijn voorzien per appartement:

- Appartement type 1 badkamer 12m<sup>2</sup>
- Appartement type 2 badkamers 20m<sup>2</sup>

De klant heeft de keuze om meer muurtegels te laten plaatsen, die dan worden verrekend naargelang de gekozen hoeveelheden. Hij kan ook opteren voor Corian of kerlite-panelen die dan worden verrekend. Andere afmetingen, verbanden, speciale motieven of friezen, diagonaal plaatsen en/of eventueel plaatsen van natuursteen of gegerectificeerde tegels kunnen leiden tot een wijziging van de plaatsingsprijs. In basis is een witte voeg voorzien. Het basisbudget of de hoeveelheden dienen door de koper te worden opgebruikt. Er gebeuren geen verrekeringen in min.

### **5.2.3 Plinten**

Deze zijn aangepast aan de bevloering, en hebben een handelswaarde tot 10 euro/lm. Plinten zijn voorzien in alle plaatsen waar bevloering is voorzien. Bij duurdere vloeren of wandbetegeling zal het verschil in handelswaarde verrekend worden in plus. Het basisbudget of de hoeveelheden dienen door de koper te worden opgebruikt. Er gebeuren geen verrekeringen in min.

### **5.2.4 Venstertabletten en deurdorpels**

De venstertabletten aan de binnenzijde van de ramen worden in verzoet marmer, travertin of dergelijke uitgevoerd.

## **6 KEUKEN EN VAST MEUBILAIR**

---

Een volledig uitgeruste keuken is voorzien in krasvrij en afwasbaar materiaal al dan niet met granieten of composiet werkblad overeenkomstig de keuze van de klant. De opstelling van de keuken is niet bindend. De keuze dient tijdig te worden gemaakt ivm het plaatsen van de leidingen. Indien de klant een lagere waarde kiest dan de voorziene waarde wordt dit verschil niet terugbetaald of in andere materialen (bv vloeren of deuren) gecompenseerd.

De keuken kan volledig naar smaak en voorkeuren aangepast worden in de door de bouwheer aangeduide firma. U zal bij de keuze worden begeleid door een verkoper met kennis ter zake en dit op afspraak.

Volgende handelswaarde is in de verkoopprijs inbegrepen:

- |                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| • Appartement type 1 kamer           | 10.000 € exclusief btw |
| • Appartement type 2 kamers          | 12.500 € exclusief btw |
| • Penthouse type 2 kamers Blok B     | 15.500 € exclusief btw |
| • Penthouse type 2 kamers Blok A & C | 17.000 € exclusief btw |
| • Penthouse type 3 kamers            | 18.500 € exclusief btw |

Alle keukens zijn voorzien van de volgende toestellen:

- inbouwoven met grill
- inbouwfrigo 160 L. met diepvriesvak
- inductiekookplaat met 4 kookzones
- vaatwasmachine
- gootsteen met ééngreepsmengkraan BLANCO met afdruipt
- dampkamp breedte 60 cm (recirculatie)

## **7 GARAGE (INDIEN VAN TOEPASSING)**

---

Elke garage is voorzien van een stopcontact, manuele kantelpoorten en een lichtsensor met automatische verlichting.

## **8 OPLEVERING**

---

### **8.1 Voorlopige oplevering**

De voorlopige oplevering dient in tegenspraak tussen bouwheer en de koper te worden uitgevoerd. De voorlopige oplevering houdt de aanvaarding van de werken in. Bij de voorlopige oplevering der privatieven gaat het risico naar de bepalingen voorzien bij de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek over op de koper.

Bij de oplevering worden soms kleine maatafwijkingen vastgesteld, tussen de werkelijkheid en de bemating vermeld op de plannen en de hoeveelheden in de meetstaat. Deze afwijkingen zijn eigen aan het bouwproces, en kunnen geen aanleiding zijn om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

#### **Opkuis:**

De privatieven worden opgeleverd, borstelschoon met verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. Het grondig opkuisen van de vloeren, sanitaire toestellen, keuken, ... is ten laste van de kopers.

#### **Schilderwerken:**

Het appartement wordt opgeleverd "klaar voor schilder". De schilder -en behangwerken en de voorbereidingswerken hieraan gekoppeld zijn niet inbegrepen. Deze vallen ten laste van de koper.

#### **Nutsvoorzieningen:**

1. Elektriciteit

Teneinde de koper van elektriciteit te voorzien bij de oplevering, wordt er door de bouwheer een leveringscontract afgesloten. Het leveringscontract wordt overgedragen bij voorlopige oplevering aan de hand van de opname van de tellerstand.

2. Water

De bouwheer coördineert de plaatsing van uw waterteller en het leveringscontract. Het leveringscontract wordt overgedragen bij voorlopige oplevering aan de hand van de opname van de tellerstand.

3. Telecom

De bouwheer coördineert de aansluitmogelijkheid van Proximus én Telenet tot in uw appartement. Na de sleuteloverdracht dient u zelf in te staan voor het bekomen van een modem en abonnement met de respectievelijke provider van uw keuze.

#### **Aandachtspunt:**

Bij de voorlopige oplevering van de wooneenheid dienen alle openstaande facturen, meerwerken, betaald te zijn. Dit door middel van een gecertificeerde bankcheque (betaalbaar aan de bouwheer) of via een tijdige overschrijving. Bij gebrek aan tijdige betaling van deze bedragen, behouden wij ons het recht de voorlopige oplevering uit te stellen in afwachting van de nodige betaling. Alle nadelige prijs- en termijnconsequenties hieraan verbonden zijn voor rekening van de koper.

## **8.2 Definitieve oplevering**

De definitieve oplevering geschiedt stilzwijgend na verloop van één vol jaar na de voorlopige oplevering.

## **8.3 Tienjarige waarborg**

De bouwheer krijgt in overeenstemming met artikel 1792 van het burgerlijk wetboek een 10-jarige waarborg tegen alle zaken die de stabiliteit van het appartement in het gedrang kunnen brengen. Alle zichtbare gebreken moeten bij de voorlopige oplevering gesignaleerd worden, de onzichtbare gebreken binnen het jaar na de voorlopige oplevering. De koper moet in elk geval het appartement onderhouden volgens de regels van de kunst. In het algemeen geldt dat alle vormen van onvoldoende onderhoud alle vormen van garantie uitsluiten. Al deze garanties gelden vanaf de datum van de voorlopige oplevering en enkel in geval van eigenlijk gebruik.

## 9 AANVULLENDE UITVOERINGSBESCHRIJVING

---

Wijzigingen aan de plannen en meetstaten op vraag van de koper, voor zover deze technisch en esthetisch door de architect aanvaard worden, geven echter aanleiding tot een afzonderlijke verrekening. De kostprijs komt neer op 750 excl. btw. en dekt het bijkomend ereloon van de architect.

Wijzigingen aan de beschrijving kunnen alleen de afwerking betreffen. Wijzigingen aan de water- en winddichte constructie, kunnen, omwille van de uniformiteit van het project, niet toegestaan worden.

Indien echter door de bevoegde overheid of door technische studies bijkomende verplichtingen of wijzigingen opgelegd worden, of indien er uit technische overwegingen detailwijzigingen aan bovenvermelde beschrijving of inplanting moeten aangebracht worden, behoudt de bouwheer zich het recht om dit te doen zonder voorafgaandelijk bericht. Wijzigingen door de koper kunnen, afhankelijk van de aard en het tijdstip van de wijziging, aanleiding geven tot verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn.

Op de plannen worden soms meubels, installaties, verlichtingsapparatuur aangeduid. Deze zijn steeds illustratief en dienen als dusdanig beschouwd te worden. Installaties die in deze beschrijving niet vermeld werden, zijn niet begrepen in het bedrag van de aankoop.

Gedurende de uitvoering van de werken is het de koper verboden de werf te betreden zonder begeleiding van een medewerker of een aangestelde van de bouwheer. Tot op de dag van de voorlopige oplevering, kan in geval van ongeval naar aanleiding van het betreden van de werf, geen verhaal uitgeoefend worden ten opzicht van de promotor, verkoper, architect, veiligheidscoördinator en/of aannemer.

Het is de koper niet toegestaan vóór de voorlopige oplevering van het appartement zelf of op eigen initiatief (bv: een zelf gekozen aannemer) werken uit te voeren. De inrichting en uitrusting van het appartement door de koper met meubilair, stofferend huisraad of welkdanige apparatuur of het uitvoeren van om het even welke werkzaamheden op eigen initiatief, zal van rechtswege en contractueel aanzien worden als definitieve goedkeuring en aanvaarding van het appartement door de koper met als gevolg de onmiddellijke opeisbaarheid van alle nog schuldige saldo's van de verkoopprijs met alle kosten en aanhorigheden.

De koper verklaart en aanvaardt onherroepelijk, door het enkel feit van deze handeling, uitdrukkelijk, effectief en definitief bezit te nemen van zijn verworven appartement en het vanaf nu en voor dan te aanvaarden in een perfecte staat. Zonder enige mogelijkheid om naderhand nog enige herstelling, aanpassing, oplevering of levering van bouwwerkzaamheden of bouwmaterialen te kunnen laten gelden of te kunnen eisen.

Indien het meubilair (badkamermeubel, keuken) niet door de bouwheer aangestelde leverancier/aannemer dient geplaatst te worden, wordt een bedrag door Weyne Projects terugbetaald aan de koper dat gelijk is aan zestig procent van de handelswaarde.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting en kleine scheuren kunnen voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door de temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen ter hoogte van de voegen tussen breedplaten, welfsels en op verbindingpunten tussen verschillende bouwmaterialen waarvoor noch de promotor, noch

de architect, noch de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Deze kleine scheuren brengen de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar en kunnen makkelijk opgestopt worden door een soepel voegmateriaal en/of een glasvezelbehang.

De koper kan in de mate van het mogelijke, wijzigingen laten uitvoeren t.o.v. de voorwaarden in het verkooplastenboek. Hij kan hiervoor een overeenkomst (getekende offerte) afsluiten met o.a. de aannemers en/leveranciers die door de promotor werden aangesteld. Dergelijke keuzes kunnen de afgesproken uitvoeringstermijn van het appartement verlengen door bijvoorbeeld langere levertermijnen van de gekozen materialen of een eventuele langere uitvoeringsperiode voor de aannemer. De promotor zal de gekozen wijzigingen ten opzichte van de basisvoorzieningen voor de koper opvolgen en coördineren. De koper zal een coördinatie fee betalen aan de promotor, ten belope van 10 % van deze verrekeningen.

Dit algemeen bestek dient als basis voor verdere bespreking en kan nog aangepast worden. Gedurende de technische vergaderingen worden materiaalkeuzes gemaakt en worden de uitvoeringsfiches ingevuld en aangevuld met de nodige details.

De Koper	De Bouwheer