

# Lastenboek

\_\_\_\_ Beschrijving van jouw appartement



## Residentie VICTORIA

Brouwerijstraat – Weverijstraat, 9300 Aalst

VK 1319

Datum: 17/09/2020



# Thuiskomen da's bostoen

“Rentrer chez soi”, de Fransen zeggen het zo mooi. Ze gaan niet naar huis, maar komen tot zichzelf. En zo verwoorden ze precies wat wij bedoelen met thuiskomen.

Dat iedereen mag thuiskomen is onze drijfveer. Hoe we dit waarmaken?

“Door betaalbare, duurzame woonoplossingen aan te bieden met passie en respect voor mens en milieu.” Of het nu een projectwoning, een appartement, een totaalverbouwing of een nieuwbouw op jouw grond is, iedereen verlangt immers naar die ene thuis waar je geschiedenis kan schrijven.

Een thuis waar verhalen kunnen ontstaan, waar je je kan omringen met je vrienden en familie. Dat ene nest dat helemaal in het teken staat van jouw behoeftes en dromen. Een bron van jeugdherinneringen: jouw eigen kamer, de keuken die je omarmt met de geur van nostalgie, ... Zeg maar: een echte thuis van liefde, rust en geluk.

Al meer dan 40 jaar zijn passie, wendbaar en waarden gedreven ondernemen de leidraad in ons familiebedrijf.

Door de steeds veranderende wereld zijn onze uitdagingen bovendien niet min. Ze brengen maatschappelijke evoluties op gang die een aanzienlijke impact hebben op gezondheid, energie, huisvesting, veiligheid en mobiliteit.

Ook voor onze partners en medewerkers koesteren we een persoonlijke en professionele sfeer zodat ze zinvol meerwaarde kunnen leveren en met “goesting” komen werken. Verbondenheid, waardering en bezieling staan centraal. Wij vormen een gemeenschap van flexibel en gedreven medewerkers die stuk voor stuk hun verantwoordelijkheid opnemen voor de volgende generaties.

Francis Bostoen wou reeds in 1973 huizen bouwen voor iedereen. Meer dan 40 jaar later keren we terug naar de essentie, naar de oorspronkelijke gedachte, mits één kleine nuance.

We bouwen niet zomaar een huis maar een thuis. We plaatsen de “T” vóór het huis omdat iedereen op zoek is naar die ene plek waar het puurste geluk kiemt: “Thuiskomen”.

# **Algemene uitvoering: Ruwbouwwerken en afwerking van het gebouw**

## **Architectuur en stabiliteit**

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en uitvoeringsdossier van 2.12architecten te Kortrijk. De stabiliteitsstudie wordt uitgevoerd door studiebureau STABEX uit Izegem, de studie van de technieken wordt uitgevoerd door KR Engineering uit Melden (Oudenaarde). De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van bovengenoemde studie of architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

## **Uitvoeringsplannen**

Er zijn nooit aanpassingen mogelijk aan de vergunde bouwschil. Zie ook art. 4.3

# Inhoud

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoud.....                                                                             | 3  |
| Deel 1 De ruwbouw .....                                                                 | 5  |
| 1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen.....                           | 5  |
| 1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats .....                                             | 5  |
| 1.1.2 Diverse aansluitingen .....                                                       | 5  |
| 1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming.....                                 | 5  |
| 1.3 Funderingen .....                                                                   | 5  |
| 1.3.1 Funderingen.....                                                                  | 5  |
| 1.3.2 Vloerplaat kelderverdieping .....                                                 | 5  |
| 1.3.3 Ondergrondse wanden .....                                                         | 5  |
| 1.4 Rioleringen .....                                                                   | 6  |
| 1.4.1 Algemene bepalingen .....                                                         | 6  |
| 1.4.2 Septische putten .....                                                            | 6  |
| 1.4.3 Regenwaterputten .....                                                            | 6  |
| 1.4.4 Doorvoeren.....                                                                   | 6  |
| 1.5 Draagstructuur en gevels .....                                                      | 6  |
| 1.5.1 Metselwerken.....                                                                 | 6  |
| 1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden.....                                         | 6  |
| 1.7 Natuursteen.....                                                                    | 7  |
| 1.8 Gewapend beton .....                                                                | 7  |
| 1.9 Vloerplaten .....                                                                   | 7  |
| 1.10 Buitenschrijnwerken .....                                                          | 7  |
| 1.11 Dakafwerking .....                                                                 | 7  |
| 1.11.1 Platte daken.....                                                                | 7  |
| 1.12 Isolatie.....                                                                      | 7  |
| 1.12.1 Hydro-isolatie.....                                                              | 7  |
| 1.12.2 Thermische isolatie .....                                                        | 8  |
| 1.12.3 Akoestische isolatie .....                                                       | 8  |
| 1.13 Lood-zink .....                                                                    | 8  |
| 1.14 Binnenrioolnet.....                                                                | 8  |
| 1.15 Terrassen.....                                                                     | 8  |
| Deel 2 Afwerking gemeenschappelijke delen.....                                          | 9  |
| 2.1 Inkom gemeenschappelijke toegang .....                                              | 9  |
| Voor de appartementen zijn 4 toegangen voorzien.....                                    | 9  |
| Deze deuren worden uitgevoerd in aluminium (zwart, volgens keuze van de architect)..... | 9  |
| 2.2 Inkom appartementen.....                                                            | 9  |
| 2.3 Trappenhuizen.....                                                                  | 9  |
| 2.4 Technische en gemeenschappelijke ruimten.....                                       | 9  |
| Deel 3 De afwerking van het gebouw .....                                                | 10 |

|        |                                                                               |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1    | Pleisterwerken – cementering - spuitplamuur.....                              | 10 |
| 3.2    | Wandbetegeling.....                                                           | 10 |
| 3.3    | Vloeren en vloerbekleding in het algemeen.....                                | 10 |
| 3.3.1  | Tegelvloeren.....                                                             | 10 |
| 3.3.2  | Plinten.....                                                                  | 11 |
| 3.3.3  | Venstertabletten + deurdorpels.....                                           | 11 |
| 3.4    | Glaswerken .....                                                              | 11 |
| 3.5    | Binnenschrijnwerk .....                                                       | 11 |
| 3.5.1  | Binnenschrijnwerken.....                                                      | 11 |
| 3.5.2  | Sluitwerk .....                                                               | 11 |
| 3.6    | Keuken .....                                                                  | 11 |
| 3.7    | De sanitaire installatie .....                                                | 12 |
| 3.7.1  | Afvoerleidingen.....                                                          | 12 |
| 3.7.2  | Leidingen voor warm en koud water .....                                       | 12 |
| 3.7.3  | Warm water productie.....                                                     | 12 |
| 3.7.4  | Koud water.....                                                               | 12 |
| 3.7.5  | Sanitaire toestellen .....                                                    | 12 |
| 3.8    | Elektriciteit.....                                                            | 14 |
| 3.8.1  | Gemeenschappelijke delen.....                                                 | 15 |
| 3.8.2  | Appartementen .....                                                           | 15 |
| 3.8.3  | Zonnepanelen.....                                                             | 16 |
| 3.9    | Mechanische ventilatie .....                                                  | 16 |
| 3.10   | Video en parlofonie .....                                                     | 16 |
| 3.11   | Telefoon .....                                                                | 17 |
| 3.12   | Radio en TV .....                                                             | 17 |
| 3.13   | Verwarming op gas .....                                                       | 17 |
| 3.14   | De lift.....                                                                  | 18 |
| 3.15   | Brandbeveiliging.....                                                         | 18 |
| 3.16   | Schilderwerken.....                                                           | 18 |
| 3.16.1 | Binnenwerk.....                                                               | 18 |
| 3.17   | Omgevingswerken .....                                                         | 18 |
| 3.18   | Oplevering.....                                                               | 18 |
| Deel 4 | Algemene verkoopvoorwaarden .....                                             | 19 |
| 4.1    | Principe .....                                                                | 19 |
| 4.2    | Plannen en tekeningen.....                                                    | 19 |
| 4.3    | Wijzigingen.....                                                              | 19 |
| 4.4    | Materialen.....                                                               | 20 |
| 4.5    | Toegang tot de werf.....                                                      | 20 |
| 4.6    | Uitvoeringsvoorwaarden.....                                                   | 20 |
| 4.7    | Bouwtaksen / aansluitingen op nutsvoorzieningen / reiniging appartement ..... | 21 |
| 4.8    | Ereloon architect.....                                                        | 21 |

# **Deel 1 De ruwbouw**

## **1.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen**

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen met esthetisch verantwoorde materialen, dewelke zo weinig mogelijk onderhoud voor de toekomstige eigenaars vragen.

### **1.1.1 Het afsluiten van de bouwplaats**

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. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de stad Aalst. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. Publiciteit kan enkel worden toegelaten mits akkoord van de bouwheer. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

### **1.1.2 Diverse aansluitingen**

De voorlopige werfaansluitingen op water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) op gas, water, elektriciteit, radio/T.V. distributie en telefoon vallen ten laste van de koper. Het openzetten van de tellers kan pas gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement en is ten laste van de koper.

## **1.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming**

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. In de aannemingssom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz.

De funderingen zijn vlak en regelmatig. De diepte ervan wordt bepaald door de aard van de grond die de last van het gebouw moet kunnen dragen. De uitgravingen zijn loodrecht en behoorlijk gestut teneinde ongevallen te voorkomen. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

## **1.3 Funderingen**

De nodige maatregelen worden getroffen om de funderingen in droge grond aan te zetten.

### **1.3.1 Funderingen**

De funderingsvoeten zijn uit te voeren in steenslagbeton, betonblokken of gewapend beton, volgens de opgave van de ingenieur welke de funderingsvorm, afmetingen en samenstelling zal bepalen.

### **1.3.2 Vloerplaat kelderverdieping**

Uitvoering en samenstelling wordt bepaald door de ingenieur i.v.f de stabiliteitsstudie. De afwerking is een gepolierde beton.

### **1.3.3 Ondergrondse wanden**

De kelderwanden en liftschachtwanden worden voorzien in beton, volgens de eisen van de ingenieur.

Het binnen metselwerk in de volledige kelderverdieping wordt voorzien in betonblokken, achter de hand opgevoegd.

## 1.4 Rioleringen

### 1.4.1 Algemene bepalingen

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor- garantie die rechtstreeks uitmonden in de stadsriool, conform de stedelijke verordeningen.

### 1.4.2 Septische putten

De toepassing ervan wordt getoetst aan de eventuele stedelijke bouwverordening.

### 1.4.3 Regenwaterputten

Regenwaterputten of volgens de stedelijke bouwverordening en de gewestelijke verordening voor hemelwater. Toezichtputten of onderhoudsputten zijn voorzien. De toiletten zijn aangesloten op het regenwater.

### 1.4.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

## 1.5 Draagstructuur en gevels

### 1.5.1 Metselwerken

De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of metselwerk. Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

- De buitenzijde wordt voorzien in een buitenbepleistering in combinatie met gevelmetselwerk;
- Baksteen: gevoegd – wildverband – kleur: nuance beige volgens keuze architect;  
Pleisterwerk: wit/beige;
- Tussen de buitenbepleistering en de binnenmuur is een aangepaste en uiterst verzorgde isolatie voorzien, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur;
- Bepaalde gevelvlakken worden voorzien in een beplating conform de architectuurplannen;  
Beplating: zwart volgens keuze architect;
- Het binnendeel van de buitenmuur is opgetrokken in metselwerk;
- De dragende wanden worden opgebouwd in metselwerk of in gewapende beton, naargelang de noodwendigheid en de bepalingen door de architect en ingenieur.

Kleur, aard, vorm en structuur van de gevelmaterialen is te bepalen door de architect.

## 1.6 Dragende en niet dragende binnenwanden

### Dragende binnenwanden

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd, worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met een dikte van 14 à 15 cm, achteraf met gips gepleisterd.

Alle dragende binnenwanden van de kelder verdieping die niet in beton worden uitgevoerd bestaan uit metselwerk van grijze betonblokken.

### Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of cellenbeton. De wanden worden, waar nodig, uitgevlakt.

**Opmerking:** Alle traditionele pleisterwerk is niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog (professioneel) plamuurwerk en wrijfwerk in vooraleer met de schilderwerken kan worden gestart. Alvorens de schilderwerken te starten is het noodzakelijk de vochtigheidsgraad van het pleisterwerk te controleren.

## 1.7 Natuursteen

Op het gelijkvloers zijn er dorpels voorzien in blauwe steen, deze zijn afkomstig van één en dezelfde steengroeve voor het volledige gebouw. Kleur, structuur en herkomst zijn te bepalen door de architect. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt en samengevoegd, zulks conform eventuele schetsen, profielen en tekeningen. De architect bepaalt de raamopeningen waar dorpels uit natuursteen worden voorzien.

## 1.8 Gewapend beton

De betonstudie wordt toevertrouwd aan studiebureau STABEX uit Izegem en gebeurt conform de Belgische Normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast. De samenstelling van beton wordt bepaald door de verantwoordelijke ingenieur stabiliteit. De hoofdwapening is in staal, volgens de plannen van de ingenieur. De coëfficiënten van overbelasting en spanning worden door de verantwoordelijke ingenieur bepaald. De bekistingen zijn strak om alle vervormingen te voorkomen die door het aanstampen of trillen mochten veroorzaakt worden. Na verharding van het beton worden de bekistingen verwijderd, dit mits de toelating van de ingenieur en onder de verantwoordelijkheid van de aannemer. Voorziena werken in beton: de funderingsbalken, funderingsplaten, de trapslede en de kolommen, wanden, balken en lintelen, volgens studie ingenieur.

## 1.9 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd volgens studie ingenieur.

## 1.10 Buitenschrijnwerken

De beperkingen opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning en volgend uit de EPB-norm dienen te worden gevolgd.

Alle ramen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium volgens de kleurkeuze van de architect (zwart). Alle beglaasde elementen bestaan uit thermisch super isolerende dubbele beglazing met k-waarde van minstens 1.0 W/m<sup>2</sup>K (conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning en de EPB berekening).

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn niet wijzigbaar en zijn overeenkomstig de aanduidingen op de geveltekeningen.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien met veiligheidscilinder op basis van een centrale sleutelcombinatie. De sleutel van het appartement opent alle toegangsdeuren naar het appartement.

## 1.11 Dakafwerking

### 1.11.1 Platte daken

Meerlaagse geïsoleerde dak verdichting.

Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

De uitvoering gebeurt door een gespecialiseerde firma die de nodige waarborgen biedt. Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder mits regelmatig onderhoud.

Op het Hellingsbeton wordt een dampscherm aangebracht met daarop voldoende drukvaste isolatie met een U-waarde kleiner dan of gelijk aan 0,23 W/m<sup>2</sup>K (dikte en materiaalkeuze in functie van de EPB berekening). Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen zijn eigen aan platte daken en kunnen geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

Er zullen groene daken toegepast worden.

## 1.12 Isolatie

### 1.12.1 Hydro-isolatie

Overall waar nodig zal een polyesterroofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden.

### 1.12.2 Thermische isolatie

#### **Vloerplaten/dakplaten:**

Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie:

- op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping is een naadloze vloerisolatie voorzien van voldoende dikte om de warmteverliezen naar de onderliggende kelder op te vangen.
- bovenop de dakplaat van de dakverdieping wordt voldoende drukvaste isolatie voorzien met een U-waarde kleiner dan of gelijk aan  $0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- bovenstaande diktes en materiaalkeuze in functie van de EPB berekening.

#### **Spouwmuren**

De gevels worden geïsoleerd door harde isolatieplaten van voldoende dikte. Bovenstaande dikte en materiaalkeuze in functie van de EPB berekening.

### 1.12.3 Akoestische isolatie

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd.

Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

### 1.13 Lood-zink

Zichtbare afvoerbuizen voor het regenwater worden uitgevoerd in zink met aangepaste diameter (vierkant). De aannemer zal lood van voldoende dikte aanbrengen om de waterdichtheid van de blootgestelde plaatsen te verzekeren.

### 1.14 Binnenrioolnet

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie en verborgen regenwaterafvoer zijn kunststofbuizen uit PE.

De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlotte lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken. De studie ervan wordt opgemaakt door een gespecialiseerde firma.

### 1.15 Terrassen

#### **Uitkragende terrassen & terrassen boven binnenruimtes:**

De terrassen op het gelijkvloers worden afgewerkt met een grijze keramische terrastegel van 60x60cm.

De terrassen op het verdiep worden afgewerkt met een beplanking uit tropisch hardhout of gelijkwaardig.

Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

#### **Balustrade:**

De terrassen zijn voorzien van een borstwering (verticale steunders of metselwerk) volgens de geldende normering en specificaties van de architect.

## **Deel 2 Afwerking gemeenschappelijke delen**

De afwerking van de inkom wordt bepaald door de architect.

### **2.1 Inkom gemeenschappelijke toegang**

Voor de appartementen zijn 4 toegangen voorzien.

Deze deuren worden uitgevoerd in aluminium (zwart, volgens keuze van de architect).

### **2.2 Inkom appartementen**

Deurensemble met elektrisch slot, te bedienen van in het appartement via de videofoon.

Een videofoon met bijhorende belplaat welke door de syndicus wordt voorzien van de appartement nummering en de naam van de bewoner is in de respectievelijke inkomhal voorzien.

De brievenbussen voor de appartementen die toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke inkom voldoen aan de vereisten van de post.

Vloerbekleding: keramische tegels van hoogwaardige kwaliteit

Muren: schilderwerk.

Plafond: schilderwerk. verlaagd plafond (indien noodzakelijk).

### **2.3 Trappenhuizen**

De bordessen tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren doorlopend onder de deuren van de trappenhuizen tot aan de trappen worden bekleed met een keramische tegel, te bepalen door de architect.

De trappen worden uitgevoerd in zichtbeton met antislipneus.

Trappleuning in metaal of aluminium. Vorm, kleur en materiaal wordt bepaald door de architect.

### **2.4 Technische en gemeenschappelijke ruimten**

Gemeenschappelijke lokalen voor tellers (water – elektriciteit – gas).

- vloer: in garagezone, gepolierde beton.
- muren : metselwerk uit betonstenen of snelbouwstenen meegaand gevoegd en/of zichtbare bekistinggladde betonwanden
- plafond : zichtbare predallen uit beton, gewelven of gewapend beton.
- deuren : Brandwerende schilderdeur met deuromlijsting.

## Deel 3 De afwerking van het gebouw

### 3.1 Pleisterwerken – cementering - spuitplamuur

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. Buitenschrijnwerk (incl. raamschoot) wordt ingepleisterd.

**Opmerking:** Alle pleisterwerk is niet opgeplamuurd en niet overal volledig vlak. De schilderwerken houden nadien nog professioneel plamuurwerk en -wrijfwerk in vooraleer met alle schilderwerken kan worden gestart.

### 3.2 Wandbetegeling

Keramische wandtegelformaat **45cm\*45cm**.

Plaatsing: recht op recht, niet geredificeerd en voorzien van standaard grijze voeg.

Voorzien : **badkamer(s)**, in de toilet(ten) zijn geen wandtegels voorzien.

- Douchezone – wanden rondom douchetub tot plafondhoogte.

In de toilet(ten) zijn geen wandtegels voorzien.

Keramische wandtegelformaat **60cm\*60cm**, voorzien in **appartement E3.01 & F3.01**

Plaatsing: recht op recht, niet geredificeerd en voorzien van standaard grijze voeg.

Voorzien : **badkamer(s)**, in de toilet(ten) zijn geen wandtegels voorzien.

- Douchezone – wanden rondom douchetub tot plafondhoogte.
- Zone bad (App F3.01) 1ste rij boven bad + omkasting bad

### 3.3 Vloeren en vloerbekleding in het algemeen

#### 3.3.1 Tegelvloeren

Keramische vloertegel formaat 45cm\*45cm

Keramische vloertegel formaat 60cm\*60cm, voorzien in **appartement E3.01&F3.01**

Plaatsing: recht op recht en voorzien van standaard grijze voeg, de voeg tussen plint en vloertegel wordt opgekit, idem de kleur van het voegsel gebruikt voor de vloertegels.

Voorzien : **inkomhal, leefruimte, keuken, toilet, berging, badkamer:**

Laminaat

Voorzien : **slaapkamers**

Kelderverdieping: gepolierde beton.

De aannemer en plaatser van de bevoering bepaalt eventuele posities van uitzettingsvoegen volgens de regels der kunst. Zelfs bij dezelfde doorlopende vloerbekleding zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk. Deze bevinden zich meestal in de deuropeningen.

De gekozen bevoeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van het appartement.

Wanneer de klant de bevoering niet laat uitvoeren en enkel de chape laat plaatsen, wordt art4.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden van dit lastenboek toegepast.

### **3.3.2 Plinten**

Bij keramiekvloeren zijn bijhorende plinttegels in keramiek voorzien.  
Bij laminaat is standaard een plint voorzien in MDF.

Opmerking voor de badkamers:  
In badkamers stuiten de muurtegels onmiddellijk op de vloer.

Wanden in badkamers waarbij de muurtegels de vloer niet raken worden voorzien van bijhorende plinten.

### **3.3.3 Venstertabletten + deurdorpels**

Tussendeurdorpel bij inkomdeur appartementen: in aangepast materiaal met de aansluitende bevoering van de gemene delen met een dikte van 2 cm. Deurovergangen binnenin het appartement zullen uitgevoerd worden door middel van een alu- of messingprofiel, indien de overgang gepaard gaat met een andere vloertegel/vloermateriaal.

De binnenzijde van de ramen wordt uitgepleisterd.

## **3.4 Glaswerken**

Een heldere dubbele super isolerende beglazing wordt geplaatst in alle ramen van de appartementen.  
Warmtegeleidingscoëfficiënt van minstens 1,1 W/m²K. Dikte in functie van de grootte van het chassis.  
De soort beglazing kan variëren afhankelijk van de EPB berekening van het appartement.

## **3.5 Binnenschrijnwerk**

### **3.5.1 Binnenschrijnwerken**

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren. Deze deuren zijn afgewerkt om te schilderen en hebben een EI<sub>1</sub> 30 brandweerstand. Tevens zijn deze deuren uitgerust met cilindersloten met meerpuntsluitingen.

De deur tussen de hal en de living is een voorgeplamuurde schilder deur en voorzien van deurkozijnen en omlijstingen in meranti of MDF. De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing of gelijkwaardig.

De overige binnendeuren zijn voorgeplamuurd en voorzien van deurkozijnen en omlijstingen in meranti of MDF.  
De deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk in messing of gelijkwaardig.  
Verlaagde plafonds in gipskartonplaat waar mogelijk in functie van doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging (geen verlaagd plafond in de bergingen met technieken).

### **3.5.2 Sluitwerk**

De ingangsdeur van elk inkomgeheel op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement en elke toegangsdeur naar de gemeenschappelijke hal op het gelijkvloers, welke met elkaar in combinatie staan. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma.

Verder is een cilinderslot voorzien voor de brievenbus, die geen deel uitmaken van de hierboven aangehaalde combinatie.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding en keuze van de architect aangebracht worden aan de hoofdkomdeuren op het gelijkvloers.

## **3.6 Keuken**

In elk appartement is een standaard keuken voorzien met volgende particuliere handelswaarde bij de keukenleverancier gecontracteerd door de bouwheer voor dit project:

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Appartement (1slpk):             | 6.000 euro (excl BTW)  |
| Appartement (2slpk) + E2.1:      | 7.500 euro (excl BTW)  |
| Appartement F1.1, E3.1 en F3.1 : | 10.000 euro (excl BTW) |

Bij een open keuken type wordt standaard geen laag muurtje voorzien.

Bij deze keukenleverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief.

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten.

Wanneer de klant de keuken niet laat uitvoeren, wordt artikel 4.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden toegepast.

### 3.7 De sanitaire installatie

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

#### 3.7.1 Afvoerleidingen

Worden uitgevoerd in PE kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

#### 3.7.2 Leidingen voor warm en koud water

Worden uitgevoerd in VPE leidingen volgens het buis-in-buis systeem.

#### 3.7.3 Warm water productie

De warm waterproductie in de appartementen gebeurt door middel van een verwarmingsketel op gas. Het betreft een condenserende gaswandketel van het gesloten type. De rookgassen worden geëvacueerd via een CLV strang die voor zowel de rookgasafvoer als de verse lucht toevoer zorgt.

#### 3.7.4 Koud water

De waterbedeling gebeurt voor elk appartement met een individuele waterteller, alles volgens de voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

#### 3.7.5 Sanitaire toestellen

De sanitaire meubelen werden zorgvuldig geselecteerd door onze Interieurarchitecten en hierbij dient de indeling van de badkamer ongewijzigd te blijven.

#### Appartement E0.1, F0.1, E1.2, E3.1

- 1 douchetub 180x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 100cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 2 ingebouwde lavabo's met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

#### Appartementen E1.1, F1.3, F2.1

- 1 douchetub 120x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 120cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

### **Appartement F1.1**

Badkamer gelijkvloers:

- 1 douchetub 120x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 90cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Badkamer verdiep:

- 1 douchetub 140x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 douchedeur;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

### **Appartementen F1.2**

- 1 douchetub 140x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 140cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 2 ingebouwde lavabo's met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

### **Appartement E2.1, F2.3**

- 1 douchetub 180x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 100cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

### **Appartement E2.2**

Badkamer 1:

- 1 douchetub 140x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 90cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Badkamer 2:

- 1 douchetub 120x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 glaspaneel (breedte 80cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

## **Appartementen F2.2**

Badkamer gelijkvloers:

- 1 douchetub 140x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 schuifwand als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Badkamer verdiep:

- 1 douchetub 140x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 schuifwand als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 2 ingebouwde lavabo's met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet :

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

## **Appartement F3.1**

Badkamer 1:

- 1 douchetub 120x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 douchedeurl (breedte 90cm)
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 2 ingebouwde lavabo's met spiegel en eengreepsmengkraan.
- 1 bad type uno met thermostatische kraan en sproeier

Badkamer 2:

- 1 douchetub 120x90cm met thermostatische kraan en sproeier op houder;
- 1 schuifwand (breedte 120cm) als douchescherm;
- 1 badkamermeubel bestaande uit een werkblad met onderkast;
- 1 ingebouwde lavabo met spiegel en eengreepsmengkraan.

Toilet 1:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.
- 1 handwasbakje in het toilet met bijhorende koudwaterkraan

Toilet 2:

- 1 hangtoilet voorzien van een spaartoets met binnenwerk van goede kwaliteit.

## **3.8 Elektriciteit**

### **Algemeen:**

Aard van de stroom 220/380 Volt - wisselstroom.

De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Ze is volstrekt individueel en van het ingewerkte type.

De installatie voorziet verdeelkolommen voor de gemeenschappelijke delen, de appartementen, de liften. De hoofdschakelaar en het hoofdverdeelbord worden geplaatst in de nabijheid van de meterkast. Een individueel verdeelbord met automaten en differentieel schakelaars is aanwezig in elk appartement.

De toebehoren zijn van een witte kleur. In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met een tijdsgebonden bewegingsmelder.

De leidingen gaan vanaf de verdeelborden naar de verschillende lichtpunten en contactdozen.

De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen.

Uitzondering: de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen en 1 buitenarmatuur per appartement op het terras worden voorzien naar keuze en opgave van de architect.

Verder zijn er volgende voorzieningen:

### **3.8.1 Gemeenschappelijke delen**

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

Dienstlokalen

- 1 lichtpunt enkele richting + armatuur;
- 1 afzonderlijke voeding voor lift;

Hall en trapzalen

- Lichtpunten met armatuur bediend door infrarood bewegingsschakelaars;
- 1 bedieningsbord voor bel en videofonie samen in de gemeenschappelijke inkomhal;

Toegang tot inkom en de parkeerplaatsen

- lichtpunten + armaturen bediend door bewegingsschakelaar;

Ondergrondse parkeergarage

- lichtpunten + armaturen bediend door bewegingsschakelaar;

### **3.8.2 Appartementen**

Living

- 2 lichtpunten (zit - en eethoek) dubbele richting.
- 2 stopcontacten op plintheoogte, 1 radio/ tv aansluiting + 1 aansluiting distributie
- 1 aansluitpuntmogelijkheid voor telefoon
- 3 vrije enkele stopcontacten
- Indien bureauzone aanwezig in living:
  - 1 stopcontact
  - 1 UTP aansluiting
  - 1 lichtpunt in enkele richting

Keuken

- 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- 1 lichtpunt boven aanrecht, enkele richting
- 1 stopcontact voor koelkast
- 1 aansluiting voor elektrische kookplaat
- 1 stopcontact voor de dampkap
- 2 dubbele stopcontacten op werkbladhoogte
- 1 stopcontact voor oven
- 1 stopcontact voor vaatwasmachine

Inkomhal

- 2 lichtpunten voorzien van kruisschakelaar
- 1 bel + videfooninstallatie
- 1 stopcontact op plintheoogte

W.C.

- 1 lichtpunt, enkele richting

Slaapkamer(s)

- 1 centraal lichtpunt aan het plafond, dubbele richting
- 2 stopcontacten
- 1 utp aansluiting
- TV aansluiting enkel in grote slaapkamer

Badkamer/douchekamer

- 1 lichtpunt centraal + 1 licht boven de wastafel enkele richting
- 1 dubbelpolig stopcontact

Berging

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 2 dubbele stopcontacten met aarding
- 1 aansluitpunt voor de verwarmingsinstallatie

Buitenterras

- 1 centraal lichtpunt enkele richting
- 1 buitenstopcontact
- Appartementen E3.1 en F3.1 beschikken over 2 buitenstopcontacten

### 3.8.3 Zonnepanelen

De appartementen op de derde verdieping zijn voorzien van zonnepanelen.

## 3.9 Mechanische ventilatie

Elk appartement is aangesloten op een individueel balans ventilatiesysteem D, geplaatst volgens vigerende regels en code van goede praktijk. De motor is van het geluidsarme type, het buizenet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig.

De ventilatieventielen worden uitgevoerd in witte kunststof.

De installatie voorziet het appartement van een permanente toevoer van verse lucht en afvoer van de binnenlucht door middel van een balansventilatie met warmterecuperatie.

Voor gebruik in de zomer is een 100% bypass voorzien.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.

## 3.10 Video en parlofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient de appartementen. Te combineren met de beldrukknop welke zich bevindt aan de inkomdeur van het appartement.

Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrisch slot van de inkomdeur van de inkomhal in het gebouw en de toegangspoort bedient.

**Belinrichting :**

per appartement : 1 drukknop aan de videofoon in de inkomhal,. De video- en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt uitgewerkt in de inkom van het gebouw.

### 3.11 Telefoon

In ieder appartement wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet (van PROXIMUS of gelijkwaardig) in de living uitgevoerd.

### 3.12 Radio en TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living.

### 3.13 Verwarming op gas

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van individuele centrale verwarming op gas voor de voeding van de radiatoren en de warmwaterbereiding. De temperatuurregeling gebeurt door middel van een programmeerbare klokthermostaat in de living. Er worden overal radiatoren voorzien met gewone kranen, behalve in de slaapkamers: thermostatische kranen

Er wordt een twee pijpsysteem toegepast met voedingsleidingen die afhankelijk van de situatie uit de vloer of uit de wand komen.

De temperatuur van de centrale verwarming wordt berekend volgens DIN 4701-1959.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van  $-8^{\circ}\text{C}$  volgende kamertemperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

- Living, bureau en keuken:  $21^{\circ}\text{C}$
- Badkamer:  $24^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamers:  $18^{\circ}\text{C}$

De CV combiketel (gesloten toestel) is van het condenserende type en heeft een ingebouwde warmwatervoorziening.

De apparatuur zal van een gekend merk zijn en geplaatst worden door een gespecialiseerde firma.

### 3.14 De lift

Elektro-mechanische personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken

- |                            |                                                         |
|----------------------------|---------------------------------------------------------|
| • Nuttige last :           | minstens 600 kg                                         |
| • Aard van de bediening :  | automatische drukknoppen (blokkeringsbesturing)         |
| • Liftdeuren Cabine :      | telescopische automatische schuifdeuren – breedte 900mm |
| • Versiering van de kooi : | volgens de keuze van de architect afwerking             |
| • Telefoon:                | telefoonverbinding is voorzien via een sim kaart.       |

De lift is gekeurd vóór de indienststelling door een erkend organisme.

### 3.15 Brandbeveiliging

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen. In de trapzone, overlopen en gangen is noodverlichting voorzien.

Elk appartement is uitgerust met een autonome optische rookdetector.

### 3.16 Schilderwerken

#### 3.16.1 Binnenwerk

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd. De inkomdeuren der appartementen zijn schilderdeuren, aan de buitenzijde geschilderd. De binnenzijde wordt afgewerkt door de koper. De liftdeur wordt eveneens afgelakt in een ralkleur (volgens keuze architect). In de technische lokalen en garages wordt niets geschilderd.

De kleur van de te gebruiken producten zal de architect bepalen aan de hand van een voorgelegde kleurenkaart van de verffabrikant.

In de privatieven zijn géén schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken, waaronder ook plamuurwerk en schuurwerk aan bepleisterde wanden, verlaagde plafonds, enz. ... dienen door de koper voorzien te worden.

### 3.17 Omgevingswerken

De toegang tot de inkom en garages alsook het gemeenschappelijke groen zal aangelegd worden naar vorm, kleur en materiaal bepaald door de architect. Deze omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de appartementen..

### 3.18 Oplevering

Verwijdering van puin en afval.

# **Deel 4 Algemene verkoopvoorwaarden**

## **4.1 Principe**

De panden worden verkocht sleutel op de deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben.

Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde plannen gevoegd bij de notariële verkoopakte;
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom;

## **4.2 Plannen en tekeningen**

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten.

Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties is enkel illustratief en ten titel van inlichting.

De bouwheer en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, falend of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen en kokers al of niet vermeld op de plannen.

## **4.3 Wijzigingen**

Er kunnen geen wijzigingen aangebracht worden aan de gemeenschappelijke delen alsook niet aan de binnen indeling van de appartementen.

Aan de ruwbouw, de dragende muren, de gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking kunnen geen wijzigingen aangebracht worden.

Alle wijzigingen zullen ereloonverrekeningen van de architect en eventueel de ingenieur tot gevolg hebben, vermeerderd met een administratief bedrag van 750 euro (excl. BTW).

Alle wijzigingen worden met de dossierbeheerder besproken, waarna een uitvoeringsplan wordt opgemaakt en ter ondertekening wordt opgestuurd. Pas na ontvangst van het voor akkoord ondertekende uitvoeringsplan wordt de wijziging definitief.

Dit uitvoeringsplan moet in het bezit zijn van de dossierbeheerder minstens één maand voorafgaandelijk de uitvoering van de betrokken werken.

Wanneer niet alle bestelbonnen en/of plannen "voor akkoord" in het bezit van de bouwheer zijn, zal dit leiden tot een vertraging van de start van de afwerkingsfase.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen.

In principe mogen de gevraagde wijzigingen maximum een bedrag van 5000 EUR (in min) vertegenwoordigen in vergelijking met de initieel overeengekomen bedragen en werken.

De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

Indien de koper sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, verbindt hij zich ertoe de verkoper/aannemer te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst. Daarbij heeft laatstgenoemde steeds de mogelijkheid om hiervoor o.a. een administratieve kost van 10% en winstderving van 30%, zijnde 40% aan te rekenen op het verrekenende bedrag/waarde van de werken en exclusief BTW. Overige schade kan daarbij ook nog in rekening gebracht worden.

In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat, bij de keuze door de koper van een andere handelswaarde, het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden, dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten. Ingeval de koper wijzigingen aanbrengt in de indeling van het appartement, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een verandering in de wijze van afwerken van het appartement beveelt, is de uitvoeringstermijn in de verkoopovereenkomst niet meer gegarandeerd.

Tussenkomen voor de koper en eventuele wijzigingen van de oorspronkelijke plannen, of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met de erelonen van de architect.

Het is de koper verboden, vóór de oplevering van het aangekocht goed, zelf (of door derden) werken uit te voeren (of te laten uitvoeren).

## **4.4 Materialen**

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet meer dan 15% lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren. Hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

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 kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect ontwerp en/of uitvoering, noch de ingenieur of de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

## **4.5 Toegang tot de werf**

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand.

De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

## **4.6 Uitvoeringsvoorwaarden**

Het appartement moet ter beschikking gesteld worden van de koper binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst.

Met het ter beschikking stellen wordt bedoeld dat het verkocht privaat voldoende is afgewerkt om gebruikt te kunnen worden overeenkomstig zijn bestemming. De termijn hiervoor zal nochtans kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien : staking, zelfs gedeeltelijke, heirkraft voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privaatief.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling.

De tijdelijke onderbreking brengt een verlenging mee van de termijn, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen.

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz....) worden opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden(verlengen) de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

## **4.7 Bouwtaksen / aansluitingen op nutsvoorzieningen / reiniging appartement**

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

Gemeenschappelijk materieel zoals fietshaken, vuilniscontainers;

De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;

De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen (gas en elektriciteit);

Het schilder- en behangwerk van de privaatieve delen;

De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. water, gas en elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatierolering (± 3500 à 4500 euro);

Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, gas- en elektriciteitsleverancier zijn niet inbegrepen en worden na de oplevering door de koper aangevraagd;

De verlichtingstoestellen en alle zonneweringen van de privaatieve delen;

De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

## **4.8 Ereloon architect**

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs.

Dit ereloon behelst de verplichtingen die normalerwijze eigen zijn aan een architect met uitzondering van degenen die betrekking hebben op alle versieringswerken of de prestaties die voortvloeien uit een wijziging van de oorspronkelijke plannen, die eventueel kunnen gevraagd worden door de koper.

Opgemaakt te Drongen,

Voor akkoord,

de bouwheer,

Voor akkoord,

de koper,

# Wat kan je van Bostoen verwachten?



1

## **Meer dan 40 jaar passie**

Als familiebedrijf met meer dan 40 jaar geschiedenis en bouwexpertise in de nieuwste technieken, realiseren wij jou kwalitatieve thuis.

2

## **Gerust**

Een zorgeloze beleving tijdens het bouwproces, daar staat elke gedreven Bostoen medewerker voor garant.

3

## **Persoonlijke begeleiding**

Vanaf het eerste contact begeleiden wij je persoonlijk en transparant doorheen het hele traject.

4

## **Inspiratie**

Onze interieurspecialisten ontvangen je in onze inspirerende toonzaal en begeleiden je bij het maken van de keuzes die van jouw huis jouw thuis maken.

5

## **Bewust**

Wij handelen met respect voor mens en milieu: materialen, energie, ... Kortom, welzijn voor iedereen.

6

## **Zekerheid**

Geen verrassingen: wij komen de overeengekomen prijs, de afgesproken termijn en de verwachte kwaliteit na.

7

## **Streven naar verbetering**

Enthousiaste en tevreden klanten daar streven we naar. Wij meten, wij leren en wij verbeteren constant onze aanpak.

**Thuiskomen, da's bostoen**

---

**Bostoën** • Bouw Francis Bostoën NV • Koninginnelaan 2 bus 3 • 9031 Drongen • 09 216 16 16  
info@bostoën.be • BTW BE 0413 059 454 • IBAN BE68 2900 1790 7534 • BIC GEBABEBB  
**bostoën.be**

