



La Verderie
Grandioos groen wonen

Grandioos groen
wonen **aan de kust**



Commercieel lastenboek

Zeelaan Koksijde

INHOUD

DEEL 1 ALGEMEEN LASTENBOEK	4
1 ALGEMENE GEGEVENS	4
1.1 INLEIDING	4
1.2 SITUERING RESIDENTIE	5
1.3 PROJECTTEAM	6
1.4 BESCHRIJVING EN OPPERVLAKTES	7
1.5 EPB	10
2 ALGEMENE RUWBOUW	11
2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN	11
2.2 AFBRAAK	11
2.3 FUNDERINGEN	11
2.4 RIOLERINGEN	11
2.5 STRUCTUUR	12
2.6 METSELWERK	12
2.7 DORPELS	12
2.8 DAKWERKEN PLATTE DAKEN	13
2.9 REGENWATERAFVOER	13
2.10 BUITENSCHRIJNWERK	13
2.11 DOORVALBEVEILIGING	13
3 GEMENE DELEN	14
3.1 BRIEVENBUSSEN	14
3.2 INKOMDEUREN/BINNENSCHRIJNWERK	14
3.3 BEVLOERING	14
3.4 TECHNIEKEN	14
3.4.1 Sanitair	14
3.4.2 Elektriciteit	14
3.4.3 Brandvoorzieningen	14
3.5 LIFTEN	15
3.6 TRAPPEN	15
3.7 PLEISTERWERKEN	15
3.8 SCHILDERWERKEN	15
3.9 TELLERVOORZIENINGEN	15
3.10 PARKEERKELDER /FIETSBERGING / AFVALLOKAAL	15
3.11 BUITENAANLEG	16
3.12 ALGEMEEN	16

4	AFWERKING VAN DE PRIVATIEVEN	17
4.1	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	17
4.2	HERNIEUWBARE ENERGIE	18
4.3	HERGEBRUIK REGENWATER	18
4.4	SANITAIRE INRICHTING	18
4.5	VERWARMING	19
4.6	VENTILATIESYSTEEM	19
4.7	VLOEREN + MUURBETEGELING	20
4.8	PLEISTERWERKEN	20
4.9	TABLETTEN	20
4.10	DEUREN	20
4.11	KEUKEN	21
4.12	TERRASSEN/BALUSTRADES	21
4.13	GARAGEBOXEN En PRIVATIEVE BERGINGEN	21
4.14	SCHILDERWERKEN	21
4.15	SUPPLEMENTAIRE ELEKTRISCHE AANSLUITINGEN	22
5	OPTIEPAKKETTEN	22
5.1	KEUZEPAKETTEN MATERIALEN-BASISAFWERKING (INCLUSIEF)	22
5.2	OPTIEPAKKETTEN	22
	DEEL 2 NOTA	23
	DEEL 3 KLANTENBEGELEIDING ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN	25
6	ALGEMENE VOORWAARDEN	26
6.1	PLANNEN	26
6.2	WIJZIGINGEN	27
6.3	TELLERS – TAKSEN	27
6.4	WERKEN VOOR DE VOORLOPIGE OPLEVERING EN TOEGANG TOT DE WERF	27
6.5	ZETTING VAN HET GEBOUW	27
6.6	MEUBILERING	27
6.7	MEERWERKEN	28
6.8	WAARBORG	28
6.9	AANSPRAKELIJKHEID	28
6.10	PRINCIPE SLEUTEL-OP-DE-DEUR EN KLANTENBEGELEIDING	29
6.11	VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING	29



DEEL 1

ALGEMEEN LASTENBOEK

1 ALGEMENE GEGEVENS

1.1 INLEIDING

Bouwheer **Karure Group / A+D Projects** kiest resoluut voor duurzaamheid, transparantie, kwaliteit en correcte informatie in haar mission statement rond projectontwikkeling. Onderdeel daarvan is het commercieel lastenboek dat elke koper duidelijkheid en overzicht moet bieden in de afwerking van zijn/haar toekomstige eigendom.

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

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

1.2 SITUERING RESIDENTIE

Te midden van een oase van rust en de groene long van Koksijde verwelkomt **La Verderie** je op een ongeëvenaarde locatie. Een verleidelijke bries brengt je vanuit de Zeelaan in minder dan 500 meter naar de zee. Op slechts 150 meter kom je terecht in het charmante centrum van Koksijde. Rust en natuur, verbonden met het stadscentrum en alle belangrijke toegangswegen.

Jouw thuis in **La Verderie** is een toevluchtsoord waar toegankelijkheid en elegantie elkaar ontmoeten. Waar gemak en verfijning moeiteloos samenkomen. Waar locatie niet enkel een troef is, maar een onmiskenbare levensstijl.

Ontdek de magie van het kustleven in Koksijde!

Ben je op zoek naar de ultieme combinatie van comfort, stijl en locatie? Dan verwelkomen wij je graag in “La Verderie”: 2 prachtige appartementsgebouwen in het hart van Koksijde. Dit project biedt jou de mogelijkheid om te genieten van een weelderige levensstijl aan de Belgische kust, met hoogwaardige afwerking en een omgeving die wordt getransformeerd tot een eigentijds stadslandschap verweven tussen het groen.

La Verderie bevindt zich op een steenworp van het gemeentehuis van Koksijde, waardoor je alle gemakken van het stadscentrum binnen handbereik hebt. Geniet van de nabijheid van winkels, restaurants, cultuur en entertainment, terwijl je toch kunt genieten van de rust in jouw eigen oase.

Kwaliteit in elk detail

In dit project staat kwaliteit centraal. Onze appartementen zijn ontworpen en gebouwd met aandacht voor elk detail. Van elegantie tot functionaliteit, elk aspect van is zorgvuldig doordacht om aan de eisen van modern wonen te voldoen. Vakmanschap, hoogwaardige materialen en state-of-the-art voorzieningen creëren een leefomgeving die aan al je wensen voldoet.

Een duurzaam toekomstperspectief

In La Verderie streven we niet alleen naar rust en comfort, maar ook naar een duurzame levensstijl die bijdraagt aan een betere wereld. Daarom zijn onze appartementsgebouwen uitgerust met geavanceerde warmtepomp-systemen op basis van geothermie, waardoor je niet alleen geniet van een aangename temperatuur, maar ook bijdraagt aan het verminderen van je ecologische voetafdruk.

1.3 PROJECTTEAM

BOUWHEER

A+D Projects
Beneluxpark 29 bus 0021
8500 Kortrijk
T. 057 36 48 64
E. info@karuregroup.be

PROJECTMANAGEMENT

B&V Project bvba (Consulting en coördinatie)
Wulfhullestraat 9
B – 8970 Poperinge
T. 057 36 48 62
E. info@benvproject.be
W. www.benvproject.be

ARCHITECT

WE-S Architecten
Edmond Blockstraat 9
B – 9050 Gent
T. 09 279 86 89 76
E. info@we-s.be
W. www.we-s.be

INGENIEUR

STBW – Studiebureau Wittouck
Lekedorpstraat 101
B – 8600 Diksmuide
T. 051 51 06 19
E. info@stbw.be
W. www.stbw.be

VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Feys bvba
Professor Dewulfstraat 188
B – 8970 Poperinge
T. 057/33 27 18
E. info@feysbvba.be
W. www.feysbvba.be

EPB-VERSLAGGEVING

Feys bvba
Professor Dewulfstraat 188
B – 8970 Poperinge
T. 057/33 27 18
E. info@feysbvba.be
W. www.feysbvba.be

1.4 BESCHRIJVING EN OPPERVLAKTES

La Verderie bestaat uit 2 volumes (Gebouw A en B) waarin 24 (17 + 7) lichtrijke appartementen zijn ondergebracht.

Beide gebouwen zijn ondergronds verbonden door een gemeenschappelijke parkeerkelder die 28 parkeerboxen, diverse tellerlokalen & technische lokalen (incl. hoogspanningscabine), een fietsenberging, een afvalberging en 7 privatieve bergingen huisvest. Tussen beide gebouwen wordt een ruimte van 10 meter gevrijwaard, waardoor een doorzicht naar het groene binnengebied wordt gegarandeerd.

De gelijkvloerse appartementen liggen 2 traptreden boven het maaiveld om de privacy ten aanzien van het openbaar domein te waarborgen. De daken van beide volumes worden afgewerkt met extensieve groendaken.

Gebouw A bevat 5 appartementen op de gelijkvloerse verdieping, 5 appartementen op de 1^{ste} verdieping, 4 appartementen op de 2^{de} verdieping en 3 appartementen op de 3^{de} verdieping.

Gebouw B bevat dan weer 2 appartementen op de gelijkvloerse verdieping, 2 appartementen op de 1^{ste} en de 2^{de} verdieping en een penthouse op de 3^{de} verdieping.

Elke bouwlaag bevat verder de gemeenschappelijke ruimtes voor de verticale circulatie (trap en lift)

Elk appartement heeft zijn eigen karakter met een bruto-vloeroppervlakte van **70 tot 128 m²**. Ze beschikken allemaal over 1, 2 of 3 slaapkamers en er kan voor elke woongelegenheden een parkeerbox worden gereserveerd in de parkeerkelder. De site wordt achteraan afgescheiden van fase 2 (enkel villa's) door een onderhoudsvriendelijke groenzone.

De architectuur is strak en tegelijk tijdloos, dankzij een combinatie van betonlook elementen, duurzame houten gevelbekleding en ALU-schrijnwerk. La Verderie geniet hierdoor een karaktervol en modern uitzicht dat zeer goed opgaat in de omgeving. Daarenboven wordt er steeds gekozen voor hoogwaardige materialen.

De appartementen zijn ruim door hun oppervlakte en hun lichtinval, wat resulteert in een rustgevende woonervaring. Er is aandacht voor het **comfort van de terrassen** zodat elke toekomstige eigenaar beschikt over een private buitenruimte die rechtstreeks grenst aan hun appartement.

Bij het ontwerp van de appartementen staan kwaliteit en comfort voorop. Er wordt veel aandacht besteed aan de praktische indeling, bergruimte en privacy. Door elk appartement te voorzien van voldoende glaspartijen kan men in elk appartement genieten van veel natuurlijk licht, wat de kwaliteit van het wooncomfort verhoogt. Daarnaast wordt er bijzondere aandacht besteed aan zowel **thermische** als **akoestische isolatie**.

Verderop volgt een overzicht met de indeling en oppervlaktes van de appartementen en woningen.

Voor verdere details verwijzen we naar de bouwplannen.

OVERZICHT APPARTEMENTEN GEBOUW A

	ID	Slaapkamers	Oppervlakte	Terras
Gelijkvloers	A0.01	1	84,45m ²	24,67m ²
	A0.02	2	112,10m ²	14,25m ²
	A0.03	2	99,55m ²	30,69m ²
	A0.04	1	74,21m ²	6,71m ²
	A0.05	1	73,79m ²	8,46m ²
Eerste verdiep	A1.06	1	81,69m ²	6,69m ²
	A1.07	2	102,39m ²	8,29m ²
	A1.08	2	105,87m ²	11,45m ²
	A1.09	1	70,45m ²	6,70m ²
	A1.10	2	98,22m ²	6,69m ²
Tweede verdiep	A2.11	2	88,10m ²	47,76m ²
	A2.12	2	92,71m ²	30,21m ²
	A2.13	2	109,77m ²	18,21m ²
	A2.14	1	84,47m ²	14,65m ²
Derde verdiep	A3.15	1	79,14m ²	7,10m ²
	A3.16	3	112,18m ²	36,60m ²
	A3.17	3	113,36m ²	48,30m ²

OVERZICHT APPARTEMENTEN GEBOUW B

	ID	Slaapkamers	Oppervlakte	Terras
Gelijkvloers	B0.01	2	88,74m ²	14,60m ²
	B0.02	2	91,85m ²	8,70m ²
Eerste verdiep	B1.03	2	91,25m ²	14,60m ²
	B1.04	2	102,49m ²	8,80m ²
Tweede verdiep	B2.05	2	90,88m ²	14,60m ²
	B2.06	2	102,48m ²	8,90m ²
Derde verdiep	B3.07	3	128,78m ²	84,26m ²

OVERZICHT PARKEERKELDER

ID	Oppervlakte
Garagebox B1	20 m ²
Garagebox B2	20 m ²
Garagebox B3	20 m ²
Garagebox B4	20 m ²
Garagebox B5	20 m ²
Garagebox B6	20 m ²
Garagebox B7	20 m ²
Garagebox B8	26,29 m ²
Garagebox B9	18,40 m ²
Garagebox B10	18,40 m ²
Garagebox B11	20,57 m ²
Garagebox B12	28,8 m ²
Garagebox B13	28,8 m ²
Garagebox B14	28,6 m ²
Garagebox B15	29,2 m ²
Garagebox B16	27,95 m ²
Garagebox B17	27,68 m ²
Garagebox B18	16,32 m ²
Garagebox B19	16,58 m ²
Garagebox B20	16,33 m ²
Garagebox B21	16,38 m ²
Garagebox B22	16,38 m ²
Garagebox B23	16,38 m ²
Garagebox B24	16,62 m ²
Garagebox B25	16,64 m ²
Garagebox B26	18,12 m ²
Garagebox B27	18,12 m ²
Garagebox B28	17,14 m ²
Berging 1	7,11m ²
Berging 2	7,06m ²
Berging 3	7,06m
Berging 4	7,06m
Berging 5	7,06m
Berging 6	7,06m ²
Berging 7	13,83m ²

* Bergingen 1-7 zijn uitsluitend bestemd voor eigenaars van gebouw B.

* De gemeenschappelijke fietsenberging is voorbehouden voor eigenaars van Garageboxen 18-25 .

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

1.5 EPB

Elk appartement zal voldoen aan de geldende EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat) normen. De definitieve berekening wordt opgemaakt na uitvoering van alle werken en zal niet hoger zijn dan **E30** (energieprestatie) en **S28** (schilpeil). Hierbij haalt elk appartement een apart E-peil dat zal vermeld staan op het EPB-attest. De kosten van de EPB verslaggever en het afleveren van het nodige attest worden verrekend aan de koper en zijn betaalbaar bij akte.

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

- thermische isolatie: S-peil en U- en R-waarden
- energieprestatie: laag E-peil (max. E30), lage netto-energiebehoefte en de voorziening van hernieuwbare energie (zonnepanelen) conform EPB-verslag waar nodig.
- binnenklimaat: ventilatiesysteem en aandacht voor oververhitting

Indien er specifieke wijzigingen gewenst worden door de koper, die een negatieve invloed hebben op de energieprestatie van het appartement, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor het niet behalen van het E-peil, noch voor alle daarmee samenhangende kosten en lasten, zoals eventuele boetes. Dit alles valt dan volledig ten laste van de koper.

2 ALGEMENE RUWBOUW

2.1 VOORBEREIDENDE WERKEN

De bouwheer zorgt - op zijn kosten - voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de gemeente Koksijde. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de volledige duur van de onderneming. De bouwheer heeft het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting of op het terrein. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

Het volledige bouwperceel werd opgemeten door een landmeter en ook de inplanting van het gebouw gebeurd onder zijn toezicht.

De voorlopige aansluitingen op water en elektriciteit (oa hoogspanningscabine) vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluitingskosten op water (tot en met de hoofdwaterteller), elektriciteit (tot en met de tellerkast), TV-distributie en telefoon vallen ten laste van de koper, alsook de waarborgen die voortvloeien uit de aansluitingen. De plaatsing van de tellers door de respectieve nutsmaatschappijen, de kablering door onze technicus en de noodzakelijke keuringen worden gecoördineerd door de promotor en doorgerekend aan de koper. Hiervoor wordt een forfait opgevraagd van **€ 6.000 + btw per appartement, € 1.000 + btw per garagebox en € 500 + BTW per berging, telkens betaalbaar bij authentieke akte.**

Vallen ten laste van de bouwheer:

- Het onderhoud van de werken tot aan de voltooiing.
- Het verwijderen van puin en afval vóór de voorlopige oplevering van de werken.
- Het borstelschoon maken van de verschillende appartementen.

Gedurende de bouwtermijn wordt voor deze werf een ABR-polis (alle bouwplaatsrisico's) onderschreven.

2.2 AFBRAAK

De afbraak wordt met de grootste voorzichtigheid uitgevoerd. Vrijgekomen gevels van aangrenzende panden worden beschermd en hun stabiliteit wordt verzekerd door het uitvoeren van de nodige schoringswerken.

2.3 FUNDERINGEN

Na het uitvoeren van de grondsondering wordt de stabiliteit en het type fundering berekend door een bevoegd ingenieur. Alle bouwwerken in beton met bijhorende wapening worden uitgevoerd volgens de berekening van de bevoegd ingenieur.

De diktes en hoogtes worden bepaald door de bevoegde ingenieur en kunnen afwijken van de diktes vermeld op de architectuurplannen. De architectuurplannen zijn louter indicatief.

Onder of naast de funderingen wordt er een aardingslus voorzien. Deze wordt doorgetrokken tot de ruimte voorzien voor elektriciteitstellers. Geheel conform de voorschriften beschreven in het Algemeen Reglement op Elektrische Installatie (AREI).

2.4 RIOLERINGEN

De rioleringen worden geplaatst volgens de plannen van het rioleringsstelsel, opgemaakt door de bevoegde architect. Deze BENOR-gekeurde riolering wordt uitgevoerd in PVC of PE. Toezichtputjes worden voorzien die het onderhoud van de rioleringen vergemakkelijken.

De riolering wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet volgens de stedelijke reglementering terzake.

Er worden 2 regenwaterputten (10.000 + 15.000 L) geplaatst waarop de 24 appartementen worden aangesloten via koolstoffilter, zodat kan ingezet worden op hergebruik van regenwater voor toiletten en enkele buitenkranen.

De regenwaterputten worden voorzien van een automatisch omschakelsysteem.

De toiletten hebben afzonderlijke afvoerleidingen (aangesloten volgens het principe van een gescheiden stelsel en aparte verluchtingsbuizen).

Alle diameters, lengtes en hellingen worden bepaald door de ingenieur of architect om een vlotte afwatering te garanderen.

2.5 STRUCTUUR

De volledige samenstelling van de structuur van het gebouw voor zowel funderingen, beton en staal zal worden uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie, die wordt uitgevoerd door de bevoegd ingenieur.

De diktes en hoogtes worden door hem bepaald en kunnen afwijken van de diktes vermeld op de architectuurplannen. De architectuurplannen zijn louter informatief wat dit betreft.

De dragende constructies van de verticale wanden zijn voorzien in snelbouwstenen, silicaat of beton.

De vloerplaten worden uitgevoerd in gewelven, predallen of vol gewapende betonplaten, dit volgens de **stabiliteitstudie**.

2.6 METSELWERK

De dragende binnenmuren worden voorzien in snelbouwstenen, silicaat of beton.

Niet-dragende binnenmuren worden voorzien in gipsblokken. Ze worden na de deskundige plaatsing afgewerkt 'klaar voor de schilder' *.

De buitenmuren worden als volgt samengesteld:

- Muren in snelbouwstenen, silicaat of beton, al dan niet geprefabriceerd.
- Isolatie (gefixeerd door isolatieklemmen) dikte volgens de actuele EPB-normering
- Gevelbekleding: combinatie van houten gevelbekleding in Thermo Ayous en betonlook afwerking, volgens keuze van de bouwheer in samenspraak met de leidinggevende architect.

Luifels en oversteken worden eveneens uitgevoerd in een betonlook afwerking.

Alle scheidingswanden tussen de appartementen en de lift worden ontdubbeld en tussen de scheiding voorzien van isolatie. Dit om op vlak van akoestiek alle comfort te garanderen en om op vlak van energieprestatie te voldoen aan elke wettelijke normering.

**aan de schilder om de muren/plafonds schilderklaar te maken (oneffenheden wegwerken, putjes uitvullen en opschuren)*

2.7 DORPELS

Dorpels zullen volgens hun noodwendigheden worden geplaatst in blauwe hardsteen, architectonisch beton of aluminium. Dit volgens de keuze van de bevoegde architect.

2.8 DAKWERKEN PLATTE DAKEN

Op de platte daken wordt een hellingschape aangebracht, voorzien van dakisolatie of een gelijkwaardige variatie. Om een optimale waterdichting te bekomen wordt een bitumen/EPDM (of gelijkwaardige) bekleding voorzien. De samenstelling van de constructie kan op voorstel van de promotor en/of architect aangepast worden. De platte daken worden afgewerkt met een extensief groendak.

Dakopstand en afwerking wordt voorzien volgens de regels van de kunst.

2.9 REGENWATERAFVOER

Zichtbare afvoeren zijn in grijze antrazink of geanodiseerd aluminium. Model volgens voorstel van bevoegd architect. Voor niet-zichtbare afvoeren gebruikt men PE of gelijkwaardig. Afvoeren worden maximaal ingewerkt in de gevel.

De nodige noodspuwers worden voorzien voor de platte daken.

2.10 BUITENSCHRIJNWERK

Alle buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium RAL Brons anodisé (standaard wit binnenzijde) volgens voorstel van de bevoegde architect. Alle ramen zijn voorzien van superisolerende dubbele beglazing conform EPB ($U_g = 1,0$)

In de appartementen kunnen zowel vaste ramen, schuiframen, opendraaiende ramen als kip-draairamen voorzien zijn.

Een uitvoerige EPB studie bekijkt het risico op oververhitting en calculeert de noodzakelijke preventie-maatregelen (zonwerende beglazing, buitenscreens,...) om opwarming van het gebouw te voorkomen. In basis worden enkel buitenscreens geplaatst waar dat volgens EPB noodzakelijk is.

De voeg tussen de buitengevel en het raamkader wordt voorzien van een zwelband en/of opgekit.

2.11 DOORVALBEVEILIGING

Aan raamopeningen waar conform de veiligheidsvoorschriften een doorvalbeveiliging is vereist zal deze worden aangebracht passend bij de architectuur en volgens de keuze van de architect.

3 GEMENE DELEN

3.1 BRIEVENBUSSEN

Elk appartement krijgt zijn eigen brievenbus met slot. Het brievenbusgeheel wordt geplaatst in de centrale inkom van elk gebouw. Dit volgens de eisen van Bpost.

3.2 INKOMDEUREN/BINNENSCHRIJNWERK

De gemeenschappelijke inkomdeuren worden bepaald door de bouwheer en de bevoegd architect om het architecturaal geheel te behouden. Deze wordt steeds voorzien van een deurpomp.

Tussen de publieke inkom en de trapzaal op het gelijkvloers komt een beglaasde zelfsluitende (sas)deur die kan geopend worden met de sleutel van elk appartement (sleutelplan) en kan bediend worden met de videofoon vanuit elk appartement.

3.3 BEVLOERING

De inkomhallen, gangen en eventuele trapbordessen worden voorzien van een keramische vloer bedoeld voor intensief gebruik, dit volgens keuze van de bouwheer en de bevoegde architect.

De oprit vanaf het openbaar domein naar de parkeerkelder wordt voorzien in waterdoorlatende grijze betonstraatstenen (22x11) met boordsteen, conform vergunning.

3.4 TECHNIEKEN

3.4.1 Sanitair

In het tellerlokaal en op de voor- of achtergevel wordt een (vorstvrije) dienstkraan voorzien voor onderhoud van tuin en gebouw.

3.4.2 Elektriciteit

In de gemeenschappelijke inkom -en traphallen zal de verlichting voorzien worden van bewegingssensoren en minuterie. Het type verlichting zal uitgevoerd worden na lichtstudie van de bevoegde architect, dit om een optimaal comfort en veiligheid in de gemeenschappelijke delen te verzorgen.

De inkomhallen zijn voorzien van videofonie met belknoppen en naamplaatjes. Elk appartement kan met een ontvangtoestel met beeldscherm in het appartement de voordeur ontgrendelen. Elk appartement zelf wordt eveneens voorzien van een deurbel.

In de kelderverdieping wordt in de diverse lokalen tevens verlichting voorzien met bewegingssensoren en minuterie. In de fietsenberging kan optioneel en mits verrekening een afgesloten stopcontact voorzien worden voor het laden van elektrische fietsen.

Er wordt op elke verdieping noodverlichting geplaatst die bij elektrische storingen functioneert op batterij. Dat geeft ruim de tijd om het gebouw te evacueren.

3.4.3 Brandvoorzieningen

Het volledige gebouw houdt rekening met alle voorschriften inzake brandveiligheid vermeld in de bouwvergunning. De nodige rookkoepels, handbrandmelders, rookmelders, brandhaspels of brandblusapparaten worden passend voorzien.

Alle pictogrammen en evacuatieplannen worden op een correcte manier aangebracht in het gebouw conform de reglementering opgelegd door de brandweer.

3.5 LIFTEN

Er wordt in beide gebouwen een lift geïnstalleerd voor min. 6 personen volgens alle Europese en Belgische normen inzake snelheid, veiligheid en toegankelijkheid. De liften worden geplaatst door een ervaren installateur en gekeurd door een erkend keuringsorganisme. De lift is voorzien van een spiegel, een telefoon en noodverlichting. De personenlift is voorzien van telescopische deuren.

Deze lift heeft een stopplaats op elk verdiep en de ondergrondse kelder.

3.6 TRAPPEN

De trappen worden geprefabriceerd in gladde beton en zijn voorzien van een antislipneus/uitgezuurde neus. Alle leuningen en balustrades worden voorzien in aluminium, staal of hout volgens keuze van de bouwheer en de bevoegde architect.

De trappen worden niet voorzien van plinten.

3.7 PLEISTERWERKEN

De muren van de gemeenschappelijke delen (behalve de kelderverdieping) worden gepleisterd (1-lagig systeem) of voorzien van spuitcrépi of gelijkwaardige variante.

3.8 SCHILDERWERKEN

De muren en plafonds van de gemeenschappelijke delen (behalve de kelderverdieping) worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen (zijde gemene delen) worden meegeschilderd (indien niet afgewerkt geplaatst) in dezelfde kleur als de muren in de gemeenschappelijke delen. Er wordt gekozen voor een neutrale kleur volgens keuze van de bouwheer of de bevoegde architect.

De muren van de privatieve delen worden niet geschilderd.

3.9 TELLERVOORZIENINGEN

Alle tellers worden geplaatst in de voorziene tellerlokalen in de kelder. Mochten de nutsmaatschappijen echter wensen de tellers te voorzien in andere ruimtes van de gemeenschappelijke delen, kunnen deze worden verplaatst.

De tellers zullen steeds toegankelijk zijn voor de bewoners en nutsmaatschappijen.

3.10 PARKEERKELDER /FIETSBERGING / AFVALLOKAAL

Ondergronds is een kelder voorzien waarin een fietsenstalling, tellerlokalen, technische lokalen en een afvallokaal worden ondergebracht. De kelder is zowel via de trap als de lift bereikbaar. De vloerplaat bestaat uit gepolierd beton. De wanden bestaan uit beton of meegaand gevoegd ruwbouwmetselwerk. Alle ruimtes worden afgesloten door een deur.

De parkeerkelder wordt afgesloten door een geautomatiseerde sectionaalpoort.

3.11 BUITENAANLEG

De buitenaanleg zal op een verzorgde manier gebeuren volgens de aanplanting voorzien in de bouwvergunning. Dit voor zowel voor het gedeelte dat voor iedereen toegankelijk is als voor de gedeelten waar mogelijk exclusief genotsrecht bestaat voor de aangrenzende appartementen.

3.12 ALGEMEEN

Wat de uitvoering (bijdrage in eventuele kosten) betreft van vermelde afwerking van de gemeenschappelijke uitrusting verwijzen wij ook naar de algemene verkoopsvoorwaarden en de verkoopovereenkomst.

4 AFWERKING VAN DE PRIVATIEVEN

4.1 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt geplaatst volgens de huidige normen vermeld in het Algemeen Reglement voor Elektrische Installatie (AREI) en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme. Het attest van goedkeuring van de installatie zal worden afgeleverd aan de koper bij voorlopige oplevering of opgenomen in het Postinterventiedossier. De automatische zekeringen worden geplaatst in de verdeelkast die zich in de berging van elk appartement bevindt. Standaard (onder voorbehoud van voorliggend netwerk) wordt een teller met tweevoudig uurtarief aangevraagd, driefasig – 25A.

De kosten van de teller en aansluiting zijn niet inbegrepen in de prijs, deze worden aangevraagd door de bouwheer en apart verrekend aan de koper (zie 2.1). Het verbruik van energie is ten laste van de koper vanaf het opstellen van de tellers/ vanaf de voorlopige oplevering.

Standaard wordt een basisdomotica systeem voorzien (type Blogics of gelijkwaardig). Alle drukschakelaars en stopcontacten zijn voorzien van het merk NIKO (of gelijkwaardig) in standaardkleur (wit).

De elektrische installatie wordt in basis als volgt samengesteld (*indien van toepassing):

	Inkom	Leefruimte	Keuken	Berging	Badkamer	Toilet	Slaapkamer 1	Slaapkamer 2 *	Slaapkamer 3 *	Terras	Berging kelder	Garagebox
Lichtpunt één richting				1	2	1				1		
Lichtpunt twee richtingen	1	2	1				1	1	1			
Lichtpunt sensor											1	1
Stopcontact enkel	1	4		1	1		2	2	2	1	1	1
Stopcontact dubbel		1	3	1	1		1	1	1			
Aansluiting data		2		1			1	1	1			
Videofoon		1										
TV-aansluiting		1										
Voeding kookplaat			1									
Voeding oven			1									
Voeding dampkap			1									
Voeding koelkast			1									
Voeding vaatwas			1									
Voeding wasmachine				1								
Voeding condensatiedroogkast				1								
Voeding woningstation				1								
Voeding ventilatie				1								
Voeding thermostaat		1										
Voeding garagepoort												1

De plaatsing wordt bepaald door de koper, in samenspraak met de bouwheer, aannemer of architect, voor zover aankoop op plan gebeurt. In de andere gevallen gebeurt plaatsing in overleg met de architect en leverancier.

*Verlichtingsarmaturen of lampen in de privatieve delen zijn niet inbegrepen in de prijs.

*Alle vooraansluiting voor Telenet en Proximus zijn aanwezig. De aansluiting zelf gebeurt volgens keuze van provider op initiatief en op kosten van de koper.

*Vanuit de teller gemene delen wordt een passende voedingskabel binnengebracht in elke garagebox ter voorbereiding van mogelijke toekomstige laadinfrastructuur. Elke eigenaar kan aansluitend voor eigen rekening intekenen op een laadsysteem (type Zaptec Pro), ontworpen om slim en modulair te functioneren, waarbij elke laadpaal individueel intelligent is en samenwerkt met andere units in het netwerk.

Er is verder geen extra centrale besturing nodig. Dit maakt het systeem bijzonder schaalbaar en flexibel. Elke laadpaal bevat een geïntegreerde slimme meter die het verbruik per gebruiker registreert.

4.2 HERNIEUWBARE ENERGIE

De energiedeskundige zal aan de hand van de energieprestatieberekening de behoefte bepalen voor het plaatsen van installaties voor hernieuwbare energie. De promotor verbindt zich ertoe dat elk appartement zal voldoen aan de normering, opgelegd in de wetgeving terzake.

Noot: aanwezige zonnepanelen moeten binnen de maand na oplevering door de koper aangemeld worden bij Fluvius.

4.3 HERGEBRUIK REGENWATER

Conform specifieke voorschriften omgevingsvergunning en bouwplannen is hergebruik regenwater voorzien voor alle appartementen (zie 2.4).

4.4 SANITAIRE INRICHTING

De sanitaire installatie wordt geplaatst volgens de huidige normen en wordt gekeurd door een erkend keuringsorganisme. Het attest van goedkeuring van de installatie zal worden afgeleverd aan de koper bij voorlopige overname of deel uitmaken van het Postinterventiedossier.

De kosten voor het plaatsen van de teller, de aansluiting en eventuele ontkalker zijn ten laste van de koper. Het verbruik van water is ten laste van de koper vanaf de opening van de tellers/ vanaf de voorlopige oplevering.

Alle aanvoerleidingen van water zijn in VPE kunststof gelijkwaardige materialen. Afvoerleidingen zijn in PVC. Alle afvoerleidingen zijn BENOR-gekeurd.

Het volledige buizenet wordt ingewerkt in de muren en vloeren.

Het warm water wordt geproduceerd door een hoogwaardige centrale geothermische warmtebron die via een warmtenet gekoppeld is met een individueel woningstation.

Er is aanvoer van koud stadswater naar:

- Keukenspoeltafel
- Bad of douche (voorzien volgens de plannen)
- Lavabo's / handwasbakje
- Woningstation

De warmtepomp produceert warm water die wordt aangevoerd aan:

- Keukenspoeltafel
- Bad of douche (voorzien volgens de plannen)
- Lavabo's
- Woningstation

Er is voor elk individueel appartement een zorgvuldig gekozen pakket aan sanitaire toestellen beschikbaar met een handelswaarde variërend van **€ 3.450 excl. BTW** tot **€ 4.950 excl. BTW**, afhankelijk van de samenstelling van elk appartement.

Een detail van het standaard aanbod per appartement is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de makelaar of de bouwpromotor.

De standaardplaatsing en aansluiting van de toestellen is in de koopprijs van het appartement inbegrepen. Op vraag van de koper kunnen er bijkomend werken worden besteld welke zullen verrekend worden aan de koper.

Verder zijn alle aanduiding op de plannen louter illustratief. Voor elk appartement wordt een plan uitgewerkt van de badkamer rekening houdend met de wensen van de koper in samenspraak met de leverancier van de badkamers.

4.5 VERWARMING

Elk appartement is voorzien van een **hoogwaardig individueel woningstation** dat via een warmtenet gekoppeld is aan een centrale warmtepomp. Die centrale installatie is op haar beurt gekoppeld aan een **geothermische warmtebron** waarbij we door middel van diepteboringen warmte halen uit de aarde. Een uiterst kostenefficiënt en betrouwbaar systeem dat ervoor zorgt dat alle bewoners altijd comfortabel zitten. Tegelijk duurzaam, energiezuinig en milieuvriendelijk.

Er wordt standaard vloerverwarming (en passieve koeling) voorzien in alle ruimtes, behalve de berging. De vloerverwarming geniet een vermogen dat comfortabele binnentemperaturen waarborgt bij alle reguliere weersomstandigheden.

In de badkamer wordt een extra elektrische handdoekdroger geplaatst.

4.6 VENTILATIESYSTEEM

Voor deze appartementen wordt, in overeenstemming met de EPB-regelgeving, geopteerd voor een **verluchtingssysteem type D**. Dit is een elektrisch aangedreven en vraag gestuurd balansventilatiesysteem. Het systeem zuigt de gebruikte en vervuilde lucht centraal af in de vochtige ruimtes (badkamer, berging, keuken, ...) en blaast verse en gereinigde lucht in de droge ruimtes (leefkamer, slaapkamers, ...).

De toevoer en afvoer van lucht gebeurt via ventilatoren in combinatie met regelbare toevoerventielen. De ventilatoren worden in de berging geplaatst. Alle technische leidingen in de berging blijven zichtbaar aan het plafond opgehangen. Ten einde een goede werking van het systeem te garanderen wordt onder de binnendeuren een voldoende grote spleet voorzien om voldoende luchtcirculatie toe te laten.

De warmte van de afgevoerde lucht wordt via een warmtewisselaar opnieuw afgegeven aan de koude ingeblazen lucht. Het thermisch rendement van deze warmtewisselaar bedraagt minstens 90%. De verse buitenlucht wordt gefilterd door een filter die fijn stof en pollen tegenhoudt. De afgevoerde lucht wordt gefilterd door een grof filter alvorens de warmtewisselaar te kruisen.

Systeem D zorgt voor een maximale energiebesparing en E-peilverlaging. Ventileren gebeurt enkel waar en wanneer nodig. Elke woning beschikt over een individueel systeem.

De architect behoudt zich het recht om verlaagde plafonds in te tekenen in de zones waar ventilatiekanalen komen na opmaak studie technieken. Dit om eventuele ventilatiekanalen weg te werken, behalve in de berging.

4.7 VLOEREN + MUURBETEGELING

Er is keuze uit keramische vloer (formaat 60/60cm in recht legpatroon) voor het gehele appartement en fineerparket in de slaapkamers. Dit volgens keuze die gemaakt kan worden bij onze leverancier. Voor de diverse ruimtes zijn volgende handelswaardes (excl BTW) voorzien:

- Inkom/hal, leefruimte, keuken, toilet, badkamer: H.W. **45 €/m²** met bijhorende plint H.W. **12.5 €/m**
- Slaapkamers: standaard fineerparket H.W.: **33 €/m²** met bijhorende plint H.W. **10 €/m**

Voor de badkamer is er een muurbekleding voorzien met wandtegels voor een totale oppervlakte van max. 10 m² met een H.W. van **40 €/m²**. De klant is vrij de inplanting (bad/douche) van deze wandtegels te kiezen. De plaatsing is inbegrepen in de aankoop prijs van het appartement voor zover het gekozen formaat 30/60 cm is. Voor afwijkende formaten en materialen kan er een supplementaire plaatsingsprijs gevraagd worden.

Standaard worden de vloeren lichtgrijs gevoegd (idem voor de verticale voegen van de plinten), tenzij anders besproken met de leverancier. De aansluiting van de vloer en de zwevend geplaatste plinten wordt afgewerkt met een elastische voeg.

Alternatieven zoals parket, laminaat of vinyl zijn optioneel en kunnen aangeboden worden tegen prijsverrekening.

Om een optimale akoestische isolatie te bekomen worden de ondervloer opgebouwd uit:

- Uitvullingslaag bestaande uit een lichte cellulaire mortel ter nivellering van de verschillende leidingen die op de draagvloer liggen (gelijkvloers PUR).
- Geluidsisolatie - conform de voorschriften en normering. Deze wordt aan de zijkanten geplaatst tot op de hoogte van de plint of elastische randstrook tegen de muren. Deze plaatsingswijze verhindert de contactgeluiden tussen de verschillende verdiepingen.
- De chapelaag - verstevigd met vezelcompound of netwapening.
- Vochtwerende isolatie wordt voorzien onder de vloer van de gelijkvloerse appartementen .

De diktes van de verschillende lagen wordt bepaald door de architect in samenspraak met de bevoegde energiedeskundige.

4.8 PLEISTERWERKEN

Het volledige appartement wordt voorzien van pleisterwerk, behalve de niet-dragende muren in gipsblokken, die worden afgewerkt. Alle wanden worden opgeleverd 'klaar voor de schilder'.

Haarscheurtjes in het pleisterwerk naar aanleiding van droging en krimp van het materiaal of door zetting van het gebouw worden als gedoogzaam beschouwd. Kleine oneffenheden bijwerken en stofvrij maken van de muur zullen na volledige droging gebeuren door de schilder op initiatief en kosten van de koper.

4.9 TABLETTEN

Binnen de dagkanten wordt er een venstertablet gelegd in natuursteen volgens voorstel van de bouwheer/architect. Dit voor alle ramen die niet tot aan grond komen.

4.10 DEUREN

De inkomdeur van het individuele appartement is een vlakke brandwerende schilder deur, voorzien van een omlijsting. Deze is voorzien van een cilinderslot met driepuntsluiting en spionoog en een aluminium of inox deurklink of knop aan de buitenzijde.

De zijde van de gemeenschappelijke gang wordt geschilderd (indien niet afgewerkt geplaatst) in eenzelfde tint als de gangen. Dit op initiatief van bouwheer.

De binnendeuren van het appartement en ondergrondse kelderbergingen zijn vlakke tubespaan schilderdeuren

in standaardmaten (2115 x 730, 780, 830) zoals en volgens het aantal vermeld op de plannen van het aangekocht appartement. Alle deuren zijn voorzien van aluminium of inox deurklink en slot met bijhorende rosas. De binnendeuren zijn niet geschilderd.

Afwijkingen/alternatieven op de voorziene binnendeuren kunnen op verzoek en in overleg met de klanten-begeleider worden besproken.

4.11 KEUKEN

Er is voor elk individueel appartement een zorgvuldig gekozen keukenplan opgemaakt, inclusief keukentoeestellen. De intekening van de keuken op de plannen en verkoopplannen is dan ook louter illustratief en niet bindend.

De handelswaardes van de individuele keukens variëren van **€ 12.500 excl. BTW** tot **€ 19.000 excl. BTW**, afhankelijk van de samenstelling van elk appartement. Een detail van het standaard aanbod per appartement is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de makelaar of de bouwpromotor.

Standaard wordt elke keuken uitgerust met kwalitatieve boven -en onderkasten en de nodige kolomkasten. Inbegrepen zijn de kookplaat, spoelbak met mengkraan, dampkap (recirculatie), oven/ microgolf of combi-oven, koelkast en vaatwasmachine van het merk AEG/ Electrolux of gelijkwaardig.

Voor elk appartement kan een gepersonaliseerd keukenplan worden opgemaakt, rekening houdend met de specifieke wensen van de koper en dit in samenspraak met de keukenleverancier.

Enkel het detailplan van de keukenleverancier is contractueel bindend. De koper zal worden uitgenodigd om het keukenplan te bespreken en de afwerkingsmaterialen vast te leggen. Indien de gemaakte keuzes het voorziene budget overstijgen zal dit het voorwerp vormen van verrekeringen aan de koper.

4.12 TERRASSEN/BALUSTRADES

Terrassen worden uniform afgewerkt met een sierbetontegel op tegeldraagstructuur volgens keuze van de architect.

Balustrades worden uitgevoerd als spijltjesvorm volgens de technische voorschriften en volgens keuze architect, rekening houdend met uniformiteit van het gebouw.

4.13 GARAGEBOXEN EN PRIVATIEVE BERGINGEN

De privatieve garageboxen in de kelderverdieping worden voorzien van een geautomatiseerde sectionaalpoort met handzender voor een vlotte toegang. Kleur en uitvoering volgens keuze architect. In elke garagebox wordt een stopcontact en een lichtpunt (sensor)voorzien.

De privatieve bergingen worden uitgerust met een stopcontact en een lichtpunt (sensor)

4.14 SCHILDERWERKEN

De schilderwerken zijn niet inbegrepen in de koopprijs.

De bouwheer wenst er de aandacht op te vestigen het gebouw voldoende lang te laten uitdrogen alvorens zijn schilderwerken uit te voeren. De vorming van haarscheurtjes zijn inherent aan het bouwsysteem en worden niet als gebreken beschouwd.

De bouwheer, architect en aannemer zullen nooit aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het herstellen van schilderwerken of andere wandbekleding door de koper indien deze beschadigd wordt door vocht in het pleisterwerk, scheurtjes ten gevolge van de zetting van het gebouw, waterschade, enz..

4.15 SUPPLEMENTAIRE ELEKTRISCHE AANSLUITINGEN

De installatie van laadpalen of niet EPB-plichtige zonnepanelen is telkens in overleg met de syndicus na eerste algemene vergadering VME.

5 KEUZEPAKKETTEN / OPTIEPAKKETTEN

5.1 KEUZEPAKKETTEN MATERIALEN-BASISAFWERKING (INCLUSIEF)

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

Indien de koper wenst af te wijken van het vooropgestelde standaardpakket, zal hij als gevolg van zijn/haar overleg met de betrokken aannemer/toonzaal een offerte (upgrade) overgemaakt krijgen ter ondertekening, voor de aannemer dit kan uitvoeren.

5.2 OPTIEPAKKETTEN

De koper kan via de klantenbegeleiding vrijblijvend de kans krijgen om in te tekenen op een aantal optiepakketten (tegen sleuteldatum), te bestellen bij de door de bouwheer aangeduide aannemers.

De optiepakketten zitten niet vervat in onderhavig lastenboek, waardoor de koper voor elk optiepakket zal moeten bijbetalen.

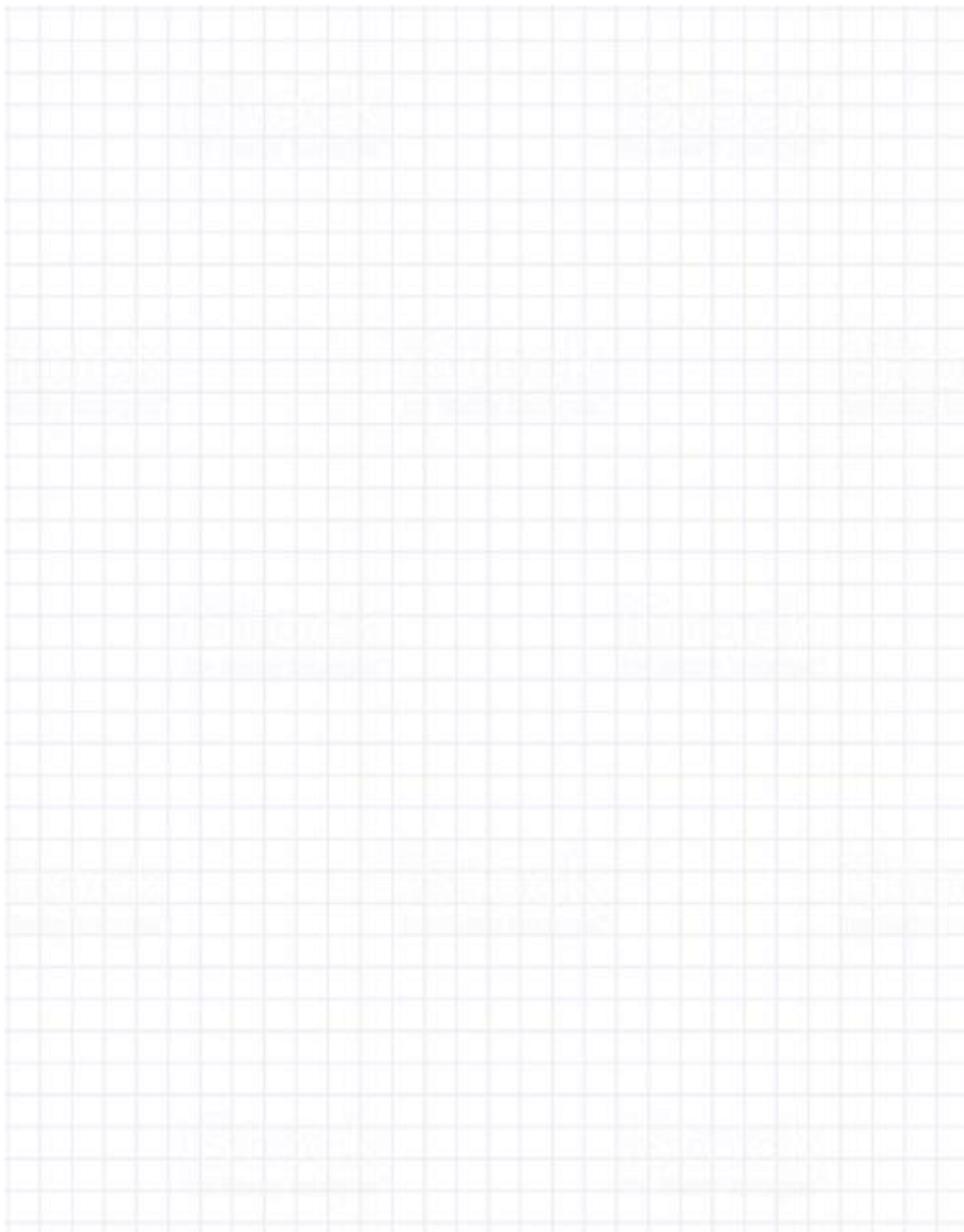
Indien de koper een optiepakket wenst te bestellen, zal hij een bestelbon dienen te ondertekenen die een duidelijke omschrijving van het gekozen optiepakket bevat, alsook de meerprijs voor de koper.

Het staat de bouwheer vrij al dan niet optiepakketten aan te bieden. Die beslissing is vaak projectgebonden/situationeel en soms het gevolg van vragen vanuit het kopersbestand. Voorbeelden hiervan zijn :
optiepakketten vast meubilair of vestiaire, screens en insectenhorren, gordijnen, schilderwerken, verlichtingsarmaturen,...

Het is de koper aanbevolen specifieke wensen ter personalisering van zijn privaatief tijdig kenbaar te maken bij de klantenbegeleider, die de mogelijkheden onderzoekt naar haalbaarheid, beschikbaarheid, toelaatbaarheid.

DEEL 2

NOTA



DEEL 3

KLANTENBEGELEIDING

ALGEMENE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN

6 ALGEMENE VOORWAARDEN

De mogelijkheid tot keuzes, afwijkingen, aanpassingen, bijkomende opties hangt af van de voortgang van het bouwproces en de fase waarin dat zich bevindt. Voor zover het proces wijzigingen toelaat, dient er rekening gehouden te worden met marktconforme marktprijzen.

Het ereloon van de architect, de stabiliteitsingenieur, bouwcoördinator, klantenbegeleiding en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de prijs voor wat betreft de in dit lastenboek omschreven standaardafwerking en verwerkingswijzen.

De omgevingsvergunning/verkavelingsakte, authentieke akte, verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de plannen vullen elkaar aan. Bij eventuele tegenstrijdigheden gelden de documenten in volgorde zoals hierboven beschreven.

De leden van het bouwteam/projectteam kunnen ten allen tijde door de promotor vervangen of gewijzigd worden zonder tussenkomst of verhaal van de koper.

Sfeerbeelden, foto's, 3D-beelden enz. worden gebruikt ter illustratie en zijn indicatief voor de toekomstige uitvoering. Ze zijn bijgevolg niet bindend. Op plannen vermelde meubels, ingemaakte kasten enz. zijn niet inbegrepen en gelden als illustratie.

De promotor kan nooit aansprakelijk worden gesteld of schadevergoeding worden gevraagd bij het eventueel niet opvolgen van voorschriften in de ruimste zin. Dit zowel in het geval de werken werden besteld en uitgevoerd door een gecontracteerde aannemer van de bouwheer voorafgaand aan de voorlopige oplevering als nadien bestelde of uitgevoerde werken door de koper of zijn aangestelden.

Indien de koper zonder medeweten van de promotor zelf of door derden werken (laat) uitvoeren geldt dit als onherroepelijke aanvaarding van de voorlopige oplevering. De promotor wordt in dit geval ontslagen van elke verantwoordelijkheid, garanties, timing van de werken, enz. De vermelding van deze clausule houdt op geen enkele manier de toestemming van deze werken of de toegang tot de werf in.

Voorafgaandelijk aan de voorlopige oplevering wordt de het appartement ontdaan van grof vuil ten gevolge van de werken en borstelschoon gemaakt.

6.1 PLANNEN

De verkoopplannen, overhandigd aan de koper en aangehecht aan de verkoopovereenkomst en lastenboek werden zo nauwkeurig mogelijk opgemaakt door de architect.

Alle vermelde maten op plannen en beschrijvingen zijn plus/minus maten en zijn indicatief.

Alle secties van de kolommen en balken worden vastgelegd door de ingenieur, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals leidingen al dan niet vermeld op de plannen. Als hierdoor kleine verschillen zouden zijn (zowel in min als in meer) zullen deze als geoorloofd worden aanzien en geen aanleiding kunnen geven tot enige verrekening (zowel in min als in meer), noch aanleiding geven tot schadeloosstelling of ontbinding van de koop.

Toepassing van verlaagde plafonds wordt beperkt dankzij grondige voorstudie, doch indien noodzaak ivf een correcte inplanting van technieken worden ze als conform aanvaard.

6.2 WIJZIGINGEN

De bouwheer behoudt het recht om aanduidingen in het lastenboek en plannen te wijzigen indien dit nodig wordt geacht door de bevoegde architect of de bevoegde overheden.

Alle werken zullen worden uitgevoerd met de materialen die beschreven staan in dit lastenboek. Deze beschrijving heeft voorrang op alle aanduiding op de plannen, die illustratief zijn.

De bouwheer behoudt zich ook het recht materialen te wijzigen voor zover dit de nagestreefde kwaliteit volgens vermelding in dit lastenboek niet in het gedrang brengt.

Dit kan echter enkel voorvallen in geval van economische en commerciële redenen, zoals verdwijnen van materialen van de markt, leveringstermijnen die door de leveranciers niet meer kunnen gegarandeerd worden, Dit kan bovendien ook enkel in navolging van het advies die door de bevoegd architect of ingenieur wordt geformuleerd.

Indien de door de koper gevraagde wijzigingen aanleiding zouden geven tot een (wijzigende) omgevingsvergunning kan de promotor hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden, noch om schadevergoeding worden gevraagd.

6.3 TELLERS – TAKSEN

De tellers zijn ten laste van de koper en éénmalig te betalen: de definitieve aansluiting op water, gas, elektriciteit, riolering, T.V. distributie, telefoon, bouwaksen, de aanleg en herstellen van de wegenis en uitrusting, de brandpreventievoorzieningen zijn niet in de constructieprijs inbegrepen maar worden afzonderlijk verrekend (zie ook 2.1) zoals bepaald in de algemene verkoopsvoorwaarden.

6.4 WERKEN VOOR DE VOORLOPIGE OPLEVERING EN TOEGANG TOT DE WERF

Het is de koper geenszins toegelaten werken uit te voeren, van welke aard ook, vóór de voorlopige oplevering. Ook het plaatsen van eigen meubilair vóór de voorlopige oplevering wordt uitdrukkelijk verboden. Hiervoor verwijst de bouwheer naar de algemene verkoopsvoorwaarden en de verkoopovereenkomst.

Omwille van veiligheidsredenen is het de koper strikt verboden de werf te betreden zonder voorafgaandelijke toestemming en/of begeleiding van de bouwheer of iemand door hem aangesteld. Indien dat toch gebeurt is dit volledig op eigen risico en zal tevens een forfaitaire kost van 150 euro aangerekend worden.

6.5 ZETTING VAN HET GEBOUW

De barsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van de gebruikte materialen kunnen geen reden geven tot weigering van de voorlopige oplevering, noch het formuleren van bezwaren of voorbehoud van de voorlopige oplevering, noch tot het uitstellen van betaling, en ressembleren niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwheer, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken in de privatieven, kan niet verhaald worden op de bouwheer en de aannemer of architect.

6.6 MEUBILERING

De meubilering, verlichting of andere niet-vaste interieurinrichting is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

6.7 MEERWERKEN

De klant verbindt er zich toe de materialen zoals elektriciteit, sanitair, verwarming, keuken, bevloering ... te kiezen bij de leveranciers voorzien/gecontracteerd door de bouwheer/promotor.

De wijzigingen die op vraag en op kosten van de koper zouden worden aangebracht, mogen enkel en alleen de afwerking betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de hoofd-, gevel- en balkdragende muren en het buitenschrijnwerk. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan te brengen aan de uitvoeringsplannen, hetzij deze hem door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd of door de architect of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven.

Het is niet uitgesloten dat door een bepaalde keuze van de koper een supplementaire plaatsings- of aanpassingskost kan aangerekend worden. De keuze voor bepaalde opties, meerwerken of andere uitvoeringswijzen kan gevolgen hebben voor andere posten, die op hun beurt doorgerekend worden.

Elke wijziging aangevraagd door de klant, alsmede meerwerken kunnen steeds een verlenging van de bouwtermijn met zich meebrengen.

Indien er door de klant werken worden aangevraagd met een speciale plaatsingswijze moet dit schriftelijk aan de bouwheer worden meegedeeld. Is dit niet het geval dan wordt de plaatsingswijze bepaald door de bevoegde aannemer.

Indien zachte bevloering wordt voorzien, zal deze pas geplaatst worden nadat de chape voldoende uitgedroogd is. De onmogelijkheid tot het plaatsen van deze bevloering zal evenwel nooit een reden kunnen zijn voor het niet aanvaarden van de voorlopige oplevering. De opleveringstermijn zal dan ook verlengd worden met dezelfde periode als nodig.

Bij keuze van materialen worden er geen minprijzen toegestaan/terugbetaald.

Indien de kopers alsnog uitzonderlijk bepaalde posten/rubrieken wensen te schrappen of niet te bestellen bij de aannemer(s) aangeduid door de bouwheer, kan dat enkel mits formele toestemming van de bouwheer en zal slechts een minprijs toegekend worden aan de kopers ten belope van 70 % van het vooropgestelde budget (exclusief BTW) voor deze post (basis: kostprijs bouwheer). Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening. In voorkomend geval zal de koper zelf instaan voor de coördinatie en afwerking die altijd zal plaatsvinden na de voorlopige oplevering. Dit kan enkel posten van afwerking betreffen en dient voorafgaandelijk aan de verkoop besproken te worden.

Eventuele meerwerken, rechtsreeks besteld bij de aannemer, worden ook rechtstreeks gefactureerd door de aannemer aan de koper, inclusief het door de aannemer te respecteren BTW-tarief.

6.8 WAARBORG

De verkoper geeft aan de koper de wettelijk voorziene waarborgen inzake het gebouw: dit behelst 10 jaar van op het moment van de voorlopige oplevering.

6.9 AANSPRAKELIJKHEID

De partijen komen overeen dat eventuele aanspraken t.a.v. de aannemer zich beperken tot deze dewelke binnen de contractuele aansprakelijkheid vallen en aldus met uitsluiting van enige buitencontractuele aansprakelijkheid, met uitzondering van de buitencontractuele aansprakelijkheid wegens opzettelijke fout of fysieke schade conform art. 5.89 B.W.

6.10 PRINCIPE SLEUTEL-OP-DE-DEUR EN KLANTENBEGELEIDING

De meersgezinswoning wordt gebouwd en opgeleverd volgens het sleutel-op-de-deur principe. Het betreft een gemengde opdracht :

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

De woningen worden verkocht en gebouwd volgens het verkoopslastenboek, de plannen en de afgeleverde bouwvergunning die de koper erkent te hebben ontvangen.

Tijdens het bouwproces wordt elke koper bijgestaan door een individuele klantenbegeleider. Hij/zij is uw eerste aanspreekpunt en staat in voor de begeleiding bij het personaliseren en afwerken van uw woning. Na de aankoop ontvangt u alle informatie betreffende het verdere verloop van de bouwcoördinatie, de te bezoeken toonzalen van onze bouwpartners en de belangrijke sleuteldata. Maximum drie planbesprekingen/werfbezoeken kunnen worden georganiseerd met u op afspraak (inbegrepen in de aankoopprijs). Bijkomende begeleiding en advies van de klantenbegeleider wordt verrekend aan € 75 per uur excl. BTW.

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

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

Hetzelfde bedrag zal aangerekend worden bij extra samenkomsten/buitengewone opvolging (bv. onredelijk aantal vragen/contacten op vraag van koper) wijzigingen aan reeds goedgekeurde posten, laattijdige beslissingen (bv. het overschrijden van sleuteldata of laattijdige bezoeken aan toonzalen) of indien wijzigingsvragen implicaties hebben op de uitvoeringswijze van andere posten. Indien de gevraagde wijzigingen een ingrijpende aanpassing aan het concept van het appartement, ruwbouw of technieken betreffen wordt een bijkomende coördinatiekost van min. €350 excl. btw aangerekend.

6.11 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

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

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

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

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

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

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

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

De koper verbindt zich ertoe vanaf de voorlopige oplevering de nodige regelingen te treffen inzake verzekering van gebouwen en inboedel. Let wel: in geval een meersgezinswoning zijn de gebouwen reeds door de bouwheer opgenomen in een groepspolis, die door de vereniging van mede-eigenaars wordt overgenomen. De koper wordt geacht hierrond de nodige inlichtingen te nemen bij de bouwheer.

De koper en verkoper verklaren tevens dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in dit lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld op de verkoopovereenkomst. Hierbij verklaart de koper zich eveneens akkoord met de algemene verkoopsvoorwaarden.

Onderhavig lastenboek maakt integraal deel uit van de verkoopovereenkomst. De koper bevestigt dat hij grondig kennis heeft genomen van hetgeen in dit bestek is vermeld.

Opgemaakt te op ____/____/____

VOOR AKKOORD De Koper(s)	VOOR AKKOORD De Promotor



La Verderie

Grandioos groen wonen

