

# Verkoopslastenboek residentie “Graaf Jan”

Graaf Jansdijk 45  
8370 BLANKENBERGE



Bouwheer

DE LOMBAERT bvba  
Spinnerijkaai 45 bus 202  
8500 Kortrijk

Architect:

ARCHITECTENBURO BERKEIN  
Bellemstraat 50  
9880 Adter  
T. 09 227 88 27  
F. 09 227 88 20



[info@architectenburo.berkein.com](mailto:info@architectenburo.berkein.com)

## Inhoudsopgave

|  |          |
|--|----------|
| <b>A/ALGEMEEN.....</b>                     | <b>5</b> |
| 1. Duurzaam bouwen.....                    | 5        |
| 2. Voorschriften en richtlijnen .....      | 5        |
| 3. Onderhoud der gebouwen .....            | 6        |
| 4. Verzekering .....                       | 6        |
| 5. Veiligheidscoördinatie .....            | 6        |
| <b>B/INPLANTINGSPLAN .....</b>             | <b>7</b> |
| <b>C/ OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN .....</b> | <b>8</b> |
| <b>D/ RUWBOUW.....</b>                     | <b>8</b> |
| 1. Grond- en funderingswerken .....        | 8        |
| 2. Metselwerken .....                      | 8        |
| 3. Terrassen.....                          | 8        |
| 4. Gewapend beton .....                    | 8        |
| 5. Rioleringen .....                       | 9        |
| 6. Dakwerken.....                          | 9        |
| 7. Daktimmerwerken .....                   | 9        |
| 8. Dakbedekking.....                       | 9        |
| 9. Dakgoten en regenafvoeren.....          | 9        |
| 10. Geluidsisolatie vloeren .....          | 9        |
| 11. Thermische isolatie.....               | 9        |
| 12. Dakisolatie.....                       | 9        |
| 13. Vochtisolatie .....                    | 10       |
| 14. Pleisterwerken.....                    | 10       |
| 15. Buitenschrijnwerk.....                 | 10       |

---

|   |           |
|---|-----------|
| 16. Beglazing.....  | 10        |
| 17. Lift .....  | 11        |
| 18. Ventilatie .....  | 11        |
| <b>E. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN.....</b>                                       | <b>12</b> |
| 1. Bevloeringen.....  | 12        |
| 2. Schrijnwerken.....   | 12        |
| 3. Elektriciteit .....  | 12        |
| 4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen.....                            | 12        |
| 5. Schilderwerken .....   | 12        |
| 6. Brandbeveiliging .....   | 12        |
| <b>F. PRIVATE GEDEELTEN.....</b>  | <b>13</b> |
| 1. Bevloering .....   | 13        |
| 2. Schrijnwerken.....   | 13        |
| 3. Keukeninrichting .....   | 13        |
| 4. Elektrische installatie .....  | 14        |
| 5. De individuele centrale verwarming .....                                   | 15        |
| 6. Sanitaire installatie .....  | 15        |
| 7. Terrassen.....   | 16        |
| <b>G. OPMERKINGEN.....</b>  | <b>16</b> |
| 1. Wijzigingen van gebruikte materialen .....                                 | 16        |
| 2. Lastenboek .....   | 16        |
| 3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator ..... | 16        |
| 4. Werken uitgevoerd door derden .....  | 16        |
| 5. Plannen, tekeningen en architectuur.....                                   | 16        |
| 6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper .....                  | 17        |

|  |    |
|--|----|
| 7. Private aansluitingen- bouwtax..... | 18 |
| 8. Meters.....                         | 18 |
| 9. Aansprakelijkheid.....              | 19 |
| 10. Private prestaties.....            | 19 |
| 11. Oplevering.....                    | 19 |
| 12. Opmerkingen.....                   | 19 |

---

## A/ALGEMEEN

---

### 1. Duurzaam bouwen

In uitvoering van een Europese richtlijn betreffende de energieprestatieregelgeving, die bepaalde eisen stelt aan nieuwe gebouwen met betrekking tot Energie Prestatie & Binnenklimaat (de zogenaamde EPB-eisen), stelt de bouwheer (als houder van de stedenbouwkundige vergunning en dus als aangifteplichtige met betrekking tot deze materie) de energieprestatieverslaggever aan.

De EPB verslaggever berekent het S- en E-peil van de woonentiteiten, via een software programma ter beschikking gesteld door het VEA (Vlaams Energie Agentschap). In het programma worden alle elementen die een invloed hebben op de energieprestatie en het binnenklimaat zorgvuldig ingevoerd. Aan het einde van de werken wordt een energieprestatiecertificaat overgemaakt aan de klant.

Het 'S-Peil' of 'schilpeil' drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Het vat alle energetische kwaliteiten van de schil (zowel de winsten als de verliezen) samen tot één getal. Het zegt hoe goed de schil bestand is tegen koude winterdagen, maar ook of er genoeg zonnewering is op hete zomerdagen en of de woning een efficiënte vorm heeft. Het S-peil geldt per wooneenheid, dus voor een appartement en niet voor een appartementsgebouw.

E-Peil houdt ook gedeeltelijk rekening met isolaties maar eveneens met de technische installatie (type verwarming en ventilatie). E-peil met maximum E40 wordt vereist.

Het behalen van de vereiste S- en E-waarden, is geen streven op zich, maar zal zich in de toekomst vooral laten voelen in het energieverbruik van de woning en het aangename leefklimaat binnenin de woning eenmaal ze bewoond wordt.

Ook in alle materiaalkeuzes denken wij vooruit. In de verdere beschrijving van het lastenboek zal u vaststellen dat wij bij de definiëring van de materialen en de wijze van uitvoering, telkens gekozen hebben voor een maximaal comfort in de woning en zodoende voor een meerwaarde van uw woning.

### 2. Voorschriften en richtlijnen

Op alle vlak zullen de wettelijke opgelegde normen behaald worden en dit op datum van de goedgekeurde bouwvergunning 24/04/2018.

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing op de woonentiteiten:

- De uitvoering geschiedt volgens de op ogenblik van bouwvergunning van toepassing zijnde normen (BIN - NBN STS), de regels van goed vakmanschap en de code van de goede praktijk.
- De kwaliteit van de gebruikte materialen voldoet aan het BENOR-label en/of onafhankelijk goedgekeurde laboverslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van de architect en de ingenieur stabiliteit.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen.
- De bepalingen van de nutsbedrijven.
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de bouw.

- KB van 25/01/2011 en wijzigingen/aanvullingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen = veiligheidscoördinatie.
- Energieprestatieregelgeving (EPB) d.d. 1 januari 2018

De bouwheer kan te allen tijde de in dit verkoopplatenboek beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan, wijzigen of vervangen door gelijkwaardige of betere, mocht blijken dat dit de kwaliteit van het project ten goede komt en/of indien dit genoodzaakt wordt door wijzigende regelgeving, nieuwe inzichten, eisen van nutsbedrijven, e.d. Alle materiaal- en uitvoeringskeuzes zijn de exclusieve bevoegdheid van de architect.

De bezoeker, de toekomstige eigenaar heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de architect, het verkopend agentschap of de projectontwikkelaar en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

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

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een licht algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waardoor noch de bouwheer, noch de architect, noch de aannemer kunnen verantwoordelijk worden gesteld. Dergelijke krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn geen reden tot uitstellen van betaling.

Indien er bij uitvoering betwisting zou zijn over "goede uitvoering", worden ter zake doende publicaties van het WTCB (EN, STS, ...) altijd als referentie van goede uitvoering genomen.

### **3. Onderhoud der gebouwen**

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de handleiding voor het onderhoud van gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf.

Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de verkoper ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid ter zake.

De syndicus van het gebouw dient het bewijs van het periodieke onderhoud overeenkomstig voormelde richtlijnen te kunnen leveren in geval van betwisting.

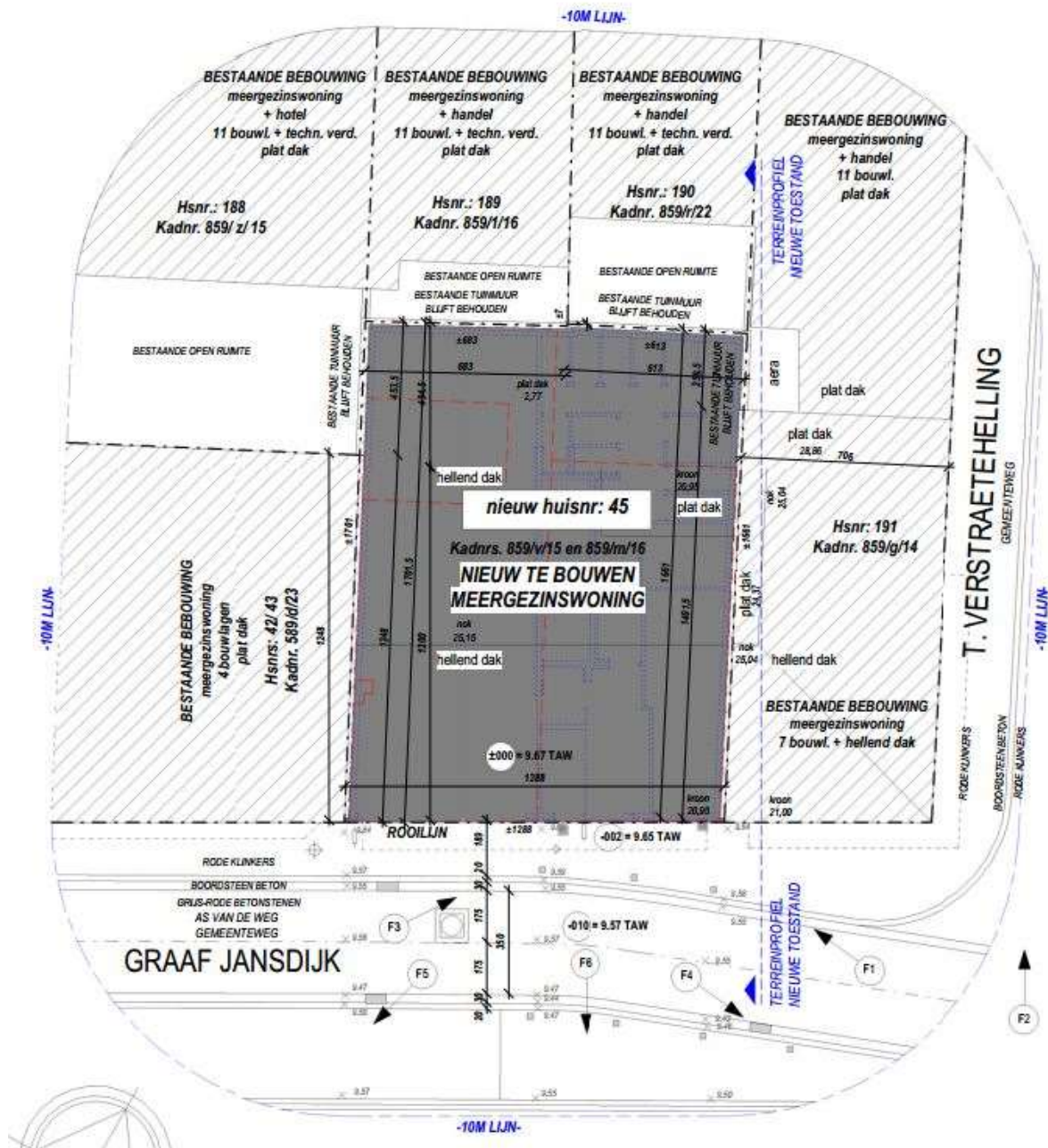
### **4. Verzekering**

Voor al onze werken is er een ABR(Algemene Bouwplaats Risico's)-verzekering afgesloten door de bouwheer.

### **5. Veiligheidscoördinatie**

De veiligheidscoördinator heeft als taak om de gevaren, verbonden aan de gezamenlijke en gelijktijdige uitvoering van werken door de aannemers op de werf te onderkennen en er op toe te zien dat de preventieprincipes door alle aannemers worden nageleefd. In het kader van zijn opdracht zal hij het veiligheids- en gezondheidsplan volgens noodzaak tijdens de uitvoering der werken aanpassen, het coördinatieboek 'Veiligheid' bijhouden en aanvullen, het postinterventiedossier overdragen aan de koper na de voorlopige oplevering.

## B/INPLANTINGSPLAN



## C/ OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

---

DE LOMBAERT bvba realiseert 13 appartementen op deze site, gelegen aan de Graaf Jansdijk 44-45.

Het betreft traditionele appartementen die in een hedendaagse stijl opgetrokken worden. De appartementen bevinden zich op de verdiepingen.

Het ontwerp biedt voldoende variatie om een appartement naar eigen smaak terug te vinden. Elke wooneenheid kan beschikken over een eigen gelijkvloerse berging. Elk appartement beschikt over een gesloten of open keuken met zicht op de ruime living, bestaande uit een eetruimte en zithoek. Elke living is voorzien van een opengaand raam, dat uitgeeft op een terras. De wooneenheden zijn gevarieerd en beschikken ofwel over 1, 2 of 3 slaapkamers en een badkamer.

## D/ RUWBOUW

---

### 1. Grond- en funderingswerken

De funderingen worden uitgevoerd in beton, voorzien van de nodige wapening zodat de stabiliteit van het gebouw gewaarborgd is, rekening houdend met de draagkracht van de grond. Dit alles volgens de voorschriften van de stabiliteitsstudie en de EPB-studie.

### 2. Metselwerken

Deze worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst en volgens de afmetingen en de vorm aangeduid op de plannen

- Opgaand metselwerk in baksteen type snelbouwstenen, of silicaatsteen of beton en dit volgens de richtlijnen van de architect.
- Binnenmuren deels in baksteen, mogelijk deels in massieve gipsblokken (niet dragende muren).
- De voorgevel in architectonische beton (kleur en vorm te bepalen door architect), tussen de ramen geregeld volkern of houten gevelbekleding.
- De achtergevel is voorzien van gevelsteen (kleur en vorm te bepalen door architect)

### VOEGWERK RONDON DE RAMEN

Tussen de ramen en de gevel worden alle voegen afgewerkt met elastisch voegwerk.

### 3. Terrassen

De terrassen worden uitgevoerd in betonnen prefab elementen, en worden thermisch onderbroken van de draagstructuur. Fabrikant / type volgens keuze/ goedkeuring van architect.

### 4. Gewapend beton

De werken in gewapend beton en in geprefabriceerd beton zullen uitgevoerd worden overeenkomstig de plannen, lastenboeken en meetstaat opgemaakt door de stabiliteitsingenieur.



## 5. Rioleringen

De rioleringen moeten beantwoorden aan de voorschriften en de reglementen van het gemeentebestuur. Rioleringsleidingen en alle hulpstukken worden uitgevoerd in kunststof (PVC), Benor gekeurd en/of gelijkwaardig materiaal.

## 6. Dakwerken

De platte daken zullen uitgevoerd worden in EPDM of asfalt.

Volgende opbouw zal gerespecteerd worden: onder de dakdichting zal een isolatie van +/- 12 cm (conform epb-verslag) geplaatst worden, daaronder een damp scherm en dit op het hellingsbeton van minimum 3 cm met de noodzakelijke helling om aan de wettelijke normen te voldoen. De gewelven zullen uitgevoerd worden volgens de studie van de ingenieur;

## 7. Daktimmerwerken

Het klassiek spantendak wordt op de werf opgebouwd en bestaat uit gedrenkte Oregon van Europese afkomst (Douglas). De spanten worden op de muurplaat verankerd met een tussenafstand van as op as 45 cm.

Om de stabiliteit van de constructie te verzekeren is het daktimmerwerk voorzien van de nodige verbindingen en verstevigingen.

## 8. Dakbedekking

De dakpannen zijn tegelpannen, volgens keuze van de ontwerper. Het geheel is voorzien van de nodige vorsten en afwerkingstukken.

## 9. Dakgoten en regenafvoeren

De dakgoten en regenafvoerpijpen worden uitgevoerd in zink, geberit of kunststof (PVC).

## 10. Geluidsisolatie vloeren

De vloeropbouw is als volgt:

- Betongewelven of predallen als vloerplaat
- Ondervloerisolatie die zowel thermisch als geluidsisolerend functioneert.
- De isolatie wordt opgetrokken langs de muren om contact tussen chape en ruwbouwconstructie te vermijden.
- zwevende chape van ongeveer 6 cm.

## 11. Thermische isolatie

De muren worden voorzien van isolatie zoals voorzien in het epb-verslag.

## 12. Dakisolatie

De thermische isolatie van het plat dak zal worden voorzien met polyurethaan platen ten einde het thermische comfort te verhogen. De platen worden, afhankelijk van het type plaat, geschrinkt geplaatst om een betere luchtdichtheid te bekomen. Het hellend dak zal voorzien worden van minerale wol ten einde het thermisch comfort te verhogen.

Diktes en type isolatie conform EPB normering. Uitvoering volgens regels der kunst.

### **13. Vochtisolatie**

Elke opgaande muur in metselwerk in aanraking met de grond wordt voorzien van waterbestendige DPC, EPDM of roofing.

### **14. Pleisterwerken**

Alle muren worden behangklaar afgeleverd. De binnen bepleisteringen in de privaatieve delen zijn volgens de normale afwerkingsgraad. Dit betekent dat het oppervlak per 4m<sup>2</sup> maximum 4 onregelmatigheden mag vertonen (plaatselijk onregelmatig gepolijste zones van maximum 0,5 dm<sup>2</sup>, spaanstrepen, zandkorrels).

Bij bepleisteringen die afgewerkt worden met een verflaag, hangt het eindresultaat in grote mate af van de voorbereidende werken van de schilder. Aangezien een aantal oppervlaktegebreken toegelaten zijn, zal de schilder genoodzaakt zijn om voorbereidende werken uit te voeren teneinde een verzorgd oppervlakte-uitzicht te bekomen dat beantwoordt aan de eisen. (zie WTCB)

De opdrachtgever dient vóór de aanvang van de pleisterwerken na te gaan of de uitvoeringstoleranties op de ondergrond gerespecteerd werden. De beoordeling van het uitzicht van de pleisterwerken moet plaatsvinden vóór de aanbrenging van eventuele afwerkingen, onder natuurlijke belichting, met het blote oog en vanop een afstand van 2 m. een beoordeling bij scherend licht of tegenlicht is dan ook uit den boze. De plafonds en betonwanden worden bezet met spuitplamuur. Wanden in gipsblokken worden gelisseerd. Wanden in metselwerk worden bepleisterd.

Tijdens de werken kan het zijn dat het water uit het verse pleisterwerk zorgt voor tijdelijke schimmelvorming daar er niet tijdig kan verlucht worden. Dit is een tijdelijk fenomeen en kan gemakkelijk door de koper verholpen worden door het pleisterwerk schoon te maken met een mengsel van 1/3 bleekwater 2/3 water.

De muren van de bergingen, garage en toegang tot de bergingen op de gelijkvloerse verdieping worden niet gepleisterd.

### **15. Buitenschrijnwerk**

Alle ramen zijn vervaardigd uit PVC, met thermische onderbreking en voldoen aan de technische specificaties. RAL-kleur van de ramen wordt bepaald door de architect.

Inkomdeur van het appartementsgebouw zal vervaardigd zijn uit aluminium. RAL- kleur van de ramen wordt bepaald door de architect

### **16. Beglazing**

Alle buitenramen zijn voorzien van een klare, isolerende dubbele beglazing met K-waarde van minimaal 1,0 te voldoen aan EPB-normen.

### **17. Lift**

De lift is conform aan de Europese richtlijn en is afgewerkt met spiegels, met een vaste of mobiele telefoonaansluiting, handgreep en bedieningspaneel.

### **18. Ventilatie**

Voor de ventilatie wordt gekozen voor het " systeem D ". De aan- en afvoer van de lucht gebeuren mechanisch, wat tot een optimaal comfort binnenshuis leidt. De warmte van de afgevoerde binnenlucht wordt benut om de aangevoerde koude buitenlucht op te warmen. ( warmterecuperatie ). De keuken krijgt een dampkap met een actieve koolstof filter. Op deze manier wordt de algemene ventilatie niet onnodig belast door de afvoer van de dampkap. Er wordt geen afvoer voorzien voor de droogkast. De droogkasten moet dus zelfcondenserend zijn.

## **E. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

---

### AANGEWENDE MATERIALEN EN VOORZIENINGEN

#### **1. Bevloeringen**

In de trapzalen zal de vloer in keramische tegels, gebrande graniet of gelijkwaardig zijn en voorzien zijn van tegelplinten op de overloop, zonder plinten aan de treden zelf, en dit volgens de keuze van de architect. De trappen zullen in afgewerkte betonsledes voorzien zijn.

#### **2. Schrijnwerken**

Beglaasde inkomdeur met deurgreep en deurpomp voor het zelf sluiten. Automatische deur tussen publieke inkom en trapzaal: beglaasde deur die kan geopend worden met de sleutel van ieder appartement, met de automatische deuropener en voorzien van een deurpomp voor het automatisch sluiten.

#### **3. Elektriciteit**

Een moderne opvatting van de ganse gemeenschappelijke verlichtingsinstallatie zal aangewend worden.

#### **4. Videofoon, belinstallatie en brievenbussen**

In elk appartement is een videofoon geplaatst die in verbinding staat met de publieke inkomhal.

Deze videofoon is tevens van een automatische deuropener voorzien, die toelaat vanuit het appartement de inkomdeur beneden te openen.

Elke inkomdeur van het appartement is bovendien nog voorzien van een gewone belknop.

De brievenbussen bevinden zich in de inkom.

#### **5. Schilderwerken**

Alle gemeenschappelijke delen worden afgewerkt. De schilderwerken alsook de behandeling indien schimmelvorming optreedt in de privatieve delen zijn ten laste van de kopers.

#### **6. Brandbeveiliging**

Het gebouw voldoet aan de Belgische normen inzake brandbeveiliging.

Alle door de wet voorgeschreven voorzieningen met betrekking tot brandvrije deuren, opengaande rookkoepels, noodverlichting, brandhaspels en brandblussers zullen geplaatst worden en dit op aanwijzen van de brandweer.

## F. PRIVATE GEDEELTEN

---

### 1. Bevloering

Doorbakken keramische tegels in de badkamer, keuken, hall, living, WC en slaapkamers. Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn. De voorziene tegels hebben een standaardmaat 45x45 of 60x60 en worden recht geplaatst **handelswaarde 28.00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW.**

Bijpassende plinten in overeenstemming met de vloer worden overal voorzien met een **handelswaarde van max 8 €/lm excl. BTW.**

Badkamer: rondom de badkuip of douche worden de muren tot de hoogte van circa 2 meter bezet met wandtegels. De badkuip wordt uitbekleed.

Type en kleur kunnen gekozen worden uit stalen die bij de leverancier ter beschikking zijn. De voorziene tegels hebben een standaardmaat van 20x20 of 30x60 en worden recht geplaatst.

**Handelswaarde 28.00 €/m<sup>2</sup> excl. BTW.**

### 2. Schrijnwerken

De ramen worden vervaardigd uit PVC, voorzien van dubbele beglazing. Raamomlijstingen worden in hout uitgevoerd of ingepleisterd. De raamtabletten binnen worden voorzien in MDF of natuursteen met een dikte van 2cm. Binnen- en voordeuren, type schilderdeuren, worden voorzien van slot en deurgreep, met een houten omlijsting.

De inkomdeur van het appartement is een beschilderbare, brandwerende deur met RF ½ uur en voorzien met een cilinderslot, spionoog, drie-puntsluiting in combinatie met het slot van de inkomdeur van de Residentie en dit volgens sleutelplan. De inkomdeur van de appartementen wordt enkel aan de buitenzijde geschilderd conform de totaalafwerking van de gemeenschappelijke delen.

De binnendeuren zijn van het type 'vlakke schilderdeuren'.

### 3. Keukeninrichting

Standaard zijn inbegrepen: boven- en onderkasten met deuren, de deurpanelen en kasten zijn uitgevoerd in formica of melanine.

Volgende toestellen zijn voorzien:

- inox spoeltafel met druiplvlak (1+1/2)
- een verchroomde éénmengkraan
- huishoudtoestellen:
  - inbouw vitro-ceramische kookplaat
  - elektrische inbouw combi oven
  - geïntegreerde dampkap ( koolstoffilter)
  - koelkast met diepvriesvak
  - inbouw vaatwasmachine

De keukeninrichting is aangepast aan de indeling van elk appartement en wordt uitgevoerd volgens het detailplan opgemaakt door de keukenleverancier.

#### **De keukens hebben een handelswaarde volgens het type appartement :**

- **1- kamer appartementen : 5.500 € excl. BTW** (kasten en toestellen samen)
- **2- kamer appartementen : 6.200 € excl. BTW** (kasten en toestellen samen)
- **Penthouse : 10.200 € excl. BTW** ( kasten en toestellen samen)

Alle andere afbeeldingen van de keuken zijn enkel indicatief en niet contractueel bindend. Enkel het detailplan bezorgd door de keukenbouwer van elk type appartement is contractueel bindend en de keukenuitvoering volgens dit detailplan is in de prijs inbegrepen. Op verzoek van de koper kan dit standaardplan worden aangepast aan individuele wensen, hierbij zal een verrekening worden opgemaakt.

#### **4. Elektrische installatie**

De lichtpunten en stopcontacten worden uitgevoerd volgens de aanduidingen en het detailplan van de elektriciteit. De inrichting voldoet aan het technische reglement en de voorschriften van de dienstleverende maatschappij.

De installatie omhelst onder meer de distributieleiding en de armaturen voor de gemeenschappelijke delen. Lichtpunten in traphal zijn met minuterie.

De individuele automatische zekeringen van private leidingen bevinden zich in het appartement. De installatie omvat geen luchters, spots of plafonniers in de private delen

Een plan met de plaatsing van de elektrische doelen wordt aan iedere koper ter goedkeuring voorgelegd.

Metingstaat van de elektriciteit:

- Living
  - 3 dubbele stopcontacten op plintheogte
  - 2 lichtpunten ( zit -en eethoek ) enkele richting
  - 1 aansluiting voor T.V. en radio
  - 1 videofoon met deuropener (of in hall)
  - 1 toevoer voor telefoon en internet
  - 1 thermostaat
- Keuken
  - 1 dubbel stopcontact op werkbladhoogte
  - 1 aansluiting voor kookplaat
  - 1 aansluiting voor dampkap
  - 1 aansluiting voor vaatwasmachine
  - 1 aansluiting voor koelkast
  - 1 aansluiting voor combi-oven
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting
  - 1 lichtpunt boven het aanrecht enkele richting
- Slaapkamers
  - 1 centraal lichtpunt aan het plafond dubbele richting
  - 3 stopcontacten op plintheogte
  - 1 tv-aansluiting met stopcontact op hoogte (in één slaapkamer)
  - 1 toevoer voor telefoon en internet ( in één kamer )
- Badkamer
  - 1 lichtpunt enkele richting

- Hall
  - 1 dubbel stopcontact
  - 1 lichtpunt boven spiegel enkele richting
  - 1 lichtpunt meervoudige richting
- Toilet
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting
- Berging
  - 1 centraal lichtpunt enkele richting
  - zekeringskast
  - 1 dubbel stopcontact voor wasmachine
  - 1 stopcontact voor mogelijke plaatsing aftakdoos distributie
  - 1 stopcontact voor aansluiting cv-ketel
- Berging glvl
  - 1 lichtpunt
  - 1 stopcontact

## 5. De individuele centrale verwarming

Het appartement wordt verwarmd met radiatoren voorzien.

De installatie is strikt individueel per appartement met een wandketel op aardgas die tegelijkertijd de verwarming en de productie van warm water verzorgt.

De wandketel is voorzien van alle accessoires zoals thermostaat, aquastaat en alle veiligheidsvoorzieningen, hij beantwoordt aan de Belgische normen.

De warmteregeling gebeurt automatisch door een thermostaat voorzien in de living.

De radiatoren zijn plaatstaal radiatoren en zijn voorzien van een purgeerkraantje.

De volgende temperaturen worden gewaarborgd bij een temperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$ .

- Woonkamer  $22^{\circ}\text{C}$
- Keuken  $20^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamer  $16^{\circ}\text{C}$
- Badkamer  $24^{\circ}\text{C}$

## 6. Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de normen van de in voege zijnde reglementering. De aanvoerleidingen worden uitgevoerd in PVC, VPE of in WICU koper, de afvoerleidingen in kunststof.

De sanitaire toestellen zijn deze die vermeld zijn op de verkoopsplannen, met uitzondering van wasmachine en droogkast.

Alle apparaten zijn voorzien in witte uitvoering van de eerste kwaliteit en van een esthetische keuze.

### BADKAMER

- Douchebak uit witte kunststof voorzien van thermostatische mengkraan met temperatuurveiligheidsknop en douchegarnituur. Douchewand in klaar glas indien geen gemetste muur.
- Lavabomeubel voor 1 of 2 lavabo's (cfr. plannen architect of verkoopsplannen) met eengreepsmengkraan en spiegel met lichtarmatuur.

### WC

Een hangtoilet in wit porselein, met een doorspoelbak met spaarknop, witte zitting, verchromde afsluitkraan.

Een handwasbakje in wit porselein, met verchromde koudwaterkraan.

De totaalprijs van de toestellen bedraagt **3.000 € excl. BTW** voor de 1 & 2 kamer appartementen.

Voor de penthouse is de handelswaarde van de toestellen **6.000 € excl. BTW**.

## **7. Terrassen**

De prefab terrassen zullen ofwel een eindafwerking hebben ofwel zullen deze terrassen bovenaan bekleed zijn met een beplanking in een tropische houtsoort of terrastegels of composiet terrasplanken.

Onderaan zijn ze vlak afgewerkt, en voorzien van een druiprand.

## **G. OPMERKINGEN**

---

### **1. Wijzigingen van gebruikte materialen**

De promotor behoudt zich het recht voor detailaanduidingen van huidig lastenboek of de keuze van de materialen te wijzigen indien deze zouden nodig geacht worden door de architect of voorgesteld worden door de bevoegde overheid of om welbepaalde economische of commerciële redenen zoals de verdwijning op de markt van welbepaalde materialen of procedés of door leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken...

Alle materialen dienen echter van eerste keuze te blijven en te beschikken over dezelfde kenmerken om het gebouw als een stevig en esthetisch geheel af te leveren.

### **2. Lastenboek**

Dit lastenboek verduidelijkt en vervolledigt de aanduidingen op de plannen, dus bij twijfel of tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit lastenboek.

### **3. Erelonen van de architect, de ingenieur en de veiligheidscoördinator**

Deze zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep met uitzondering van interieurwerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

### **4. Werken uitgevoerd door derden**

Het is de koper niet toegelaten werken van om het even welke aard door derden te laten uitvoeren zonder toestemming van de promotor.

### **5. Plannen, tekeningen en architectuur**

De erelonen van de architect en de studiebureaus zijn inbegrepen in de verkoopprijs.

De plannen kunnen door de koper gewijzigd worden in samenspraak met de aannemer en de architect voor zoverre dit technisch mogelijk is.

Eventuele meerprijzen worden verrekend.

Tijdens de werkzaamheden wordt controle der werken door de architect gewaarborgd.

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn door de architect ter goeder trouw opgemaakt en dienen als basis voor het opstellen van de



verkoopovereenkomst. Alle plannen en tekeningen zijn onder voorbehoud van studies stabiliteit, studies technieken, studies akoestiek,... en van de uitvoering zelf.

Dit betekent dat alle afmetingen van de structurele- en andere bouwelementen hieraan onderhevig zijn.

De maten op de plannen zijn zuiver indicatief. Indien zich kleine afwijkingen voordoen zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval een eis tot dusdanige schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen of ontbinding van de koop kunnen eisen. Eveneens aanvaardbaar is de inname van volumes in bergingen en staanplaatsen ten gevolge van technieken.

De appartementen worden opgericht volgens geldende normeringen en voorschriften. De uitvoering gebeurt volgens de regels der kunst, de praktijk van "goede uitvoering" (publicaties van het WTCB en STS gelden hier als referentie) en eventueel door de bevoegde overheid opgelegde zaken. De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het lastenboek en plannen te wijzigen, indien deze nodig geacht worden door de architect, of door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, of door de ter zake bevoegde overheid zouden worden opgelegd.

Het los meubelwerk, de ingewerkte kasten, de schuifdeuren en de totaalinrichtingen zoals bvb. dressings zijn ter illustratie en niet inbegrepen.

Het plan van de keukeninrichting en alle maten zijn ter illustratie en zijn niet bindend.

## **6. Wijzigingen in de uitvoering gevraagd door de koper**

Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan de afwerking of de plannen, kan dit slechts in de mate dat de promotor hierover zijn akkoord geeft.

De wijzigingen die aan de onderhavige technische omschrijving of aan de binnen indeling van de woonentiteiten, op aanvraag van de koper, zouden worden aangebracht, zullen enkel en alleen de afwerking en de scheidingswanden betreffen, met uitsluiting van de ruwbouw, de dragende muren, de gevels en de dakbedekking. Deze wijzigingen dienen door de kopers bijtijds te worden aangevraagd zodat zij het vastgestelde werkschema niet verstoren.

De koper die wijzigingen verlangt aan te brengen zal aan de bouwheer schriftelijk de opdracht geven de wijziging in werk of levering voor zijn rekening uit te voeren, aan de vooraf overeengekomen prijs of in regie. Dergelijke wijzigingen gebeuren steeds in overleg met de architect. Alle supplementaire werken, op schriftelijk bevel van de koper uitgevoerd, worden op het debet van zijn rekening ingeschreven.

Vanzelfsprekend wordt de opleveringstermijn verlengd met de termijn nodig voor de uitvoering van deze meerwerken of wijzigingen.

Ingeval de koper belangrijke wijzigingen aanbrengt in de indeling van de woonentiteit, een keuze van materialen doet die sterk afwijkt van het voorziene of een ingrijpende verandering in de wijze van afwerken veroorzaakt, is de uitvoeringstermijn niet meer gegarandeerd.

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

Bepaalde wijzigingen van afwerking kunnen aanleiding geven tot termijnverlengingen voor de voorlopige oplevering.

De ontwikkelaar of verkoper is en blijft uitsluitend aansprakelijk inzake de naleving van de EPB-normering indien aan de goedgekeurde bouwplannen, geen wijzigingen worden aangebracht op vraag van de kopers gedurende de bouwfase.

Ingeval van wijzigingen aan de goedgekeurde bouwplannen gedurende de bouwfase, wordt de koper uitsluitend aansprakelijk m.b.t. EPB-normering en is de ontwikkelaar/verkoper ontslagen betreffende enige aansprakelijkheid hieromtrent.

Het staat de bouwheer steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De bouwheer behoudt zich het recht voor detailwijzigingen aan onderhavige technische beschrijving aan te brengen of bepaalde materialen en voorzieningen te vervangen door gelijkaardige.

Voor de voorlopige oplevering is het de koper niet toegelaten werken uit te (laten) voeren. Doet hij dit wel, dan gaat de voorlopige oplevering onmiddellijk in.

De kosten van architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, enz., voor het aanpassen van plannen is ten laste van de koper.

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen. De koper houdt zich het recht voor wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen door te voeren indien dit nodig blijkt uit redenen van esthetische, technische, wettelijke of economische aard.

Deze wijzigingen kunnen geen aanleiding geven tot verrekening.

De koper mag slechts wijzigingen vragen voor privé-gedeelten die hij koopt. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan.

Om geldig te zijn moeten de mededelingen over de uitvoering van de werken tussen de aannemer en de koper schriftelijk worden gedaan. De aannemer kan evenwel met alle andere rechtsmiddelen het bewijs leveren van de wijzigingen gevraagd door de koper. Zij mogen geen vertraging voor de bouwwerken van de andere eigenaars meebrengen. De koper alleen is verantwoordelijk voor de door hem gevraagde of aangebrachte wijzigingen.

Bij aanvraag van niet uitvoering van werken wordt 70 % van de handelswaarde van het toestel of materiaal en 70 % van de kostprijs voor levering en plaatsing in min verrekend.

Kopers mogen budgetten voor de afzonderlijke loten (bv Keuken/vloeren/sanitair/deuren/...) niet verschuiven.

## **7. Private aansluitingen - bouwaks**

De bouwaks en de definitieve aansluitingskosten op de openbare riolering, water, gas, elektriciteit, distributie, internet, telefoon, en de eventuele elektriciteitscabine zijn ten laste van de koper.

## **8. Meters**

De opening, de waarborg, de huur en het verbruik van alle meters na de oplevering is ten laste van de koper. Deze worden verrekend bij de notariële akte of bij de voorlopige oplevering van de appartementen.

## 9. Aansprakelijkheid

De promotor en de architect kunnen niet aansprakelijk gesteld worden inzake betaling van schade en (of) herstelvergoeding indien door het vroegtijdig aanbrengen van behang en schilderwerken door de koper, deze beschadigd wordt o.a. door uitslag van bouwvocht, uitslag van pleisterwerk, waterschade, enz..

Zo ook voor schade te wijten aan kleine zetting of scheurvorming indien de bekleding niet bestaat uit voldoende elastische materialen.

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

Kleine afwijkingen in min om meer – tot 1/20- tussen de afmetingen aangeduid op het plan en de uitvoering zijn altijd mogelijk en vormen geen grond tot het vorderen van een schadevergoeding in hoofde van de koper, of een meerprijs in hoofde van de verkoper.

## 10. Private prestaties

Tenzij uitdrukkelijk vermeld en overeengekomen, zijn volgende prestaties niet inbegrepen in de verkoopprijs (deze opsomming is niet limitatief): alle decoratie- en schilderwerken in de privatieve, verlichtingsarmaturen in de privatieve, de telefooninstallaties, de zonnewering, het vaststaande of niet vaststaande meubilair;(ook deze die illustratief getekend zijn op de architectuur- en of verkoopplannen), de kosten en erelonen akte, het aandeel in de basisakte, BTW, registratierechten, de bouwtaxen en alle prestaties die niet uitdrukkelijk in het lastenboek vermeld staan.

## 11. Oplevering

Het privaatief deel zal volledig bezemschoon gereinigd worden voor oplevering, het grondig kuisen van ramen, vloeren, sanitaire toestellen, keuken,... is te laste van de kopers.

## 12. Opmerkingen

Alle foto's en bemating op plannen die in dit verkooplastenboek voorkomen, hebben geen bindende waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt als contract en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van dit verkooplastenboek op het verkoopplan, zo ook de keukeninrichting, badkamerinrichting en ingemaakte kasten.

**De verkoopprijzen zijn vast en definitief en niet herzienbaar**

De werken worden uitgevoerd volgens de hier bovenvermelde beschrijving, waarop deze overeenkomst is gesteund, ook al zouden andere vermeldingen zijn aangebracht op het plan.

Opgemaakt op .....

Beide partijen verklaren zich hiermee akkoord en tekenen,

De bouwheer, De opdrachtgever,