

VERKOOPSLASTENBOEK  
*Oostende Bootsman*  
*Blok A en B*



07/06/2014

Vg / Wg / Gdv / Gvkr / Vv

## Inhoud

PROJECTTEAM .....	4
I. ALGEMEEN .....	5
1) Projectteam .....	5
2) Leidinggevend architect .....	5
3) Technische studies .....	5
4) Nutsvoorzieningen .....	5
5) Stedenbouwkundige vergunning .....	5
6) EPB .....	5
II. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT .....	6
III. ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN .....	6
1) Grondwerken .....	6
2) Funderingen .....	6
3) Ondergrondse ruwbouwstructuur .....	6
4) Voorzieningen tegen opstijgend vocht .....	6
5) Rioleringsnetten .....	7
IV. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN .....	7
1) Gewapend beton .....	7
2) Staal .....	7
3) Metselwerk .....	7
4) Gevels .....	8
5) Thermische isolatie .....	8
6) Akoestische isolatie .....	8
7) Rook- en verluchtungskanalen .....	8
8) Dakwerken .....	8
9) Buitenschrijnwerk .....	9
10) Terrassen .....	10
V. AFWERKING .....	11
1) Vloerafwerking .....	11
2) Wandafwerking .....	11
3) Plafondafwerking .....	12
4) Binnenschrijnwerk .....	12
5) Handgrepen, leuning en borstweringen .....	13
6) Afwerking inkomhal/lifthal .....	13
7) Videofonie .....	13
9) Schilderwerken .....	14
10) Decoratiewerken .....	14
VI. TECHNISCHE INSTALLATIES .....	15
1) Elektriciteit .....	15
2) Videfooninstallatie .....	16
3) Teledistributie .....	16
4) Sanitaire installatie .....	16
Sanitaire leidingen: .....	17
Sanitaire toestellen .....	17
5) Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie .....	18
Sanitair Warm Water (SWW) .....	18
6) Ventilatie .....	18
7) Keukeninstallatie .....	19
8) Liftinstallatie .....	19

VII. BUITENAANLEG .....	20
<b>1) Achtertuinen:</b> .....	<b>20</b>
<b>2) Tuinhuisjes:</b> .....	<b>20</b>
<b>3) gemeenschappelijke delen:</b> .....	<b>20</b>
VIII. ALGEMENE ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN .....	21
<b>1) Voorafgaande opmerkingen</b> .....	<b>21</b>
I. Klantenbegeleiding .....	24

**PROJECTTEAM****BOUWHEER****THV BOOTSMAN ONTWIKKELING**

Boerenkrijgstraat 133  
2800 Mechelen

**AANNEMER****THV BOOTSMAN BOUW**

Boerenkrijgstraat 133  
2800 Mechelen

**ARCHITECT****De Smet Vermeulen architecten**

Apostelhuizen 9  
9000 Gent

**STABILITEIT****Nico Terryn bvba**

Gustaaf Carelshof 25  
9040 Sint Amandsberg

**TECHNIEKEN****Arch & Teco Architecture & Planning**

Coupure links 55  
9000 Gent

**EPB VERSLAGGEVING****Arch & Teco Architecture & Planning**

Coupure links 55  
9000 Gent

**AKOESTIEK ( advies )****D2S International nv**

Jules Vandenbemptlaan 71  
3001 Leuven

**VEILIGHEIDSCOORDINATIE****GCV A&A**

Stijn Streuvelsstraat 303  
1980 Zemst

**NOTARIS****Notaris Michel Van Tieghem**

Vijverstraat 49  
8400 Oostende

**VERKOOP****[www.bootsman-oostende.be](http://www.bootsman-oostende.be)**

## I. ALGEMEEN

### 1) Projectteam

Leden van het projectteam worden aangeduid bij de start van een project. Teneinde het goede verloop van het project te verzekeren kan de bouwheer ten allen tijde de leden van het projectteam wijzigen.

### 2) Leidinggevend architect

Het ereloon van de architect is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen en eventueel decoratiewerken gevraagd door de koper. Hiervoor wordt een supplementair ereloon aan de koper aangerekend. Het aanbrengen van wijzigingen dient door de aannemer/promotor te worden toegestaan. Verder wordt in dit verkoopslastenboek met architect, de leidinggevende architect bedoeld.

### 3) Technische studies

Het ereloon van de studiebureaus is begrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de aannemer/promotor. Hiervoor kan een supplementair ereloon aan de koper worden aangerekend.

### 4) Nutsvoorzieningen

De aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, T.V.-FM-distributie, internet), de coördinatiekost van de aannemer en de diensten van onderaannemers, die nodig zijn om deze aansluitingen te realiseren, zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen ten laste van de kopers. De aansluitingen van de nutsvoorzieningen zullen door de bouwheer worden aangevraagd voor rekening van de koper voor de voorlopige oplevering. De kopers zullen op eerste verzoek hun aandeel in de kosten van de nutsleidingen aan de bouwheer voldoen, op voorlegging van een factuur van de nutsmaatschappijen en van de onderaannemers die deze werken uitvoeren. Op deze kosten wordt een coördinatiekost van 10% aangerekend door de aannemer voor de coördinatie van deze werken.

### 5) Stedenbouwkundige vergunning

De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd bij de Stad Oostende op 19 november 2013 en werd verleend op 17 maart 2014 .

### 6) EPB

Het ereloon voor de EPB-verslaggeving is inbegrepen in de verkoopprijs, met uitzondering van wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen, gevraagd door de koper en toegestaan door de bouwheer. Hiervoor kan een supplementair ereloon aan de koper worden aangerekend.

## II. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De oprichting van het gebouw gebeurt in overeenstemming met de verkoopsplannen en de beschrijvingen opgenomen in dit verkoopslastenboek.

Kleine afwijkingen in maatvoering, opstelling, indeling e.d. in functie van de uitvoering of ten gevolge van stabiliteits- en of technische redenen zijn steeds mogelijk. Eventuele aanpassingen uit constructieve of globaal esthetische aard zijn steeds toegelaten. Bepaalde materialen kunnen om dezelfde redenen worden gewijzigd. Evenwel zal de kwaliteit van de gewijzigde materialen nooit minderwaardig zijn t.o.v. de oorspronkelijke materialen.

De architect staat in voor het opstellen van de plannen, de technische beschrijvingen en periodieke controle op de werf tijdens de duur van de werken. Alle wijzigingen die de stedenbouwkundige vergunning in het gedrang zouden brengen, dienen zijn goedkeuring te dragen.

Aanpassingen op vraag van de koper mogen geen aanleiding geven tot een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

Het gebouw wordt volledig afgewerkt. Voor wat betreft de afwerking zijn de aanduidingen op de plannen louter indicatief. De beschrijvingen opgenomen in dit lastenboek zijn hiertoe bepalen.

## III. ONDERGRONDSE RUWBOUWERKEN

### 1) Grondwerken

De werken omvatten alle uitgravingswerken welke noodzakelijks zijn voor het uitvoeren van de funderingen, kelders en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen voor zoveel als mogelijk en nodig terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Indien nodig wordt grond aangevoerd om het terrein op het gewenst niveau te brengen.

### 2) Funderingen

Op basis van een sondering wordt door de ingenieur stabiliteit een funderingsstudie uitgewerkt. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, afmetingen en betonkwaliteit. Conform het « Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie », wordt een aardingslus onder de funderingen aangebracht.

### 3) Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen worden uitgevoerd conform de richtlijnen van het ingenieursbureau. De trapkern is voorzien in gewapend beton en/of metselwerk.

### 4) Voorzieningen tegen opstijgend vocht

Waar nodig worden vochtschermen voorzien.

### 5) Rioleringsnetten

Het ganze rioleringsstelsel wordt uitgevoerd volgens de geldende normen terzake. Alle buizen en hulpstukken voor de verticale afvoerkolommen zijn voorzien in polyethyleen. Alle afvoeren in de appartementen worden uitgevoerd in polyethyleen. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC-rioleringsstelsel zichtbaar opgehangen, zodanig dat eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. Het rioleringsstelsel onder de funderingsplaat is uitgevoerd in polyethyleen. De aansluiting op de moerriool gebeurt via sifon met verluchting. Indien ingevolge gemeentelijke bepalingen een septische put, regenput, bufferput of andere dient geplaatst te worden, wordt deze uitgevoerd in geprefabriceerd beton, gecementeerd metselwerk en/of PVC. Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de nodige doorvoeren voor het binnenbrengen van de nutsleidingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

## IV. BOVENGRONDSE BOUWWERKEN

### 1) Gewapend beton

Worden voorzien in gewapend beton :

- Alle vloerplaten en dakplaten voor platte daken worden uitgevoerd met welfsels, breedplaatvloeren of ter plaatse gegoten platen. Voor de vloerplaten wordt rekening gehouden met een gebruikslast van 2 kN/m<sup>2</sup>.
- Alle balken, wanden, kolommen en trappen nodig voor een goede constructie volgens de stabiliteitsberekeningen.
- Binnentrappen en liftkern, indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen.
- De terrassen die uitkragen aan de gevels worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

De indicaties op de verkoopplannen zijn louter informatief: alle afmetingen worden aangepast conform de stabiliteitsberekening.

### 2) Staal

Volgens de richtlijnen van het ingenieursbureau, worden waar nodig structurele elementen voorzien in staal.

### 3) Metselwerk

Dragend metselwerk

De metselwerken, in combinatie met de betonconstructie, worden op traditionele bouwwijze uitgevoerd, bepaald door de verantwoordelijke ingenieur. De scheidingswanden met de gemeenschappelijke delen en buitenomgeving worden uitgevoerd in kalkzandsteen, snelbouwstenen van gebakken aarde, betonblokken, silicaatblokken of betonwanden en dit volgens de dikte aangeduid op de plannen gedimensioneerd door de ingenieur volgens de geldende normen.

Gemene scheidingsmuren

De gemene scheidingsmuren worden dubbelwandig uitgevoerd, met spouwisolatie.

#### Niet-dragende binnenwanden

De niet –dragende binnenmuren of scheidingsmuren worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk, snelbouwbaksteen, kalkzandsteen of gipsblokken, volgens dikte vermeld op de bouwplannen, bepaald door de verantwoordelijk ingenieur.

#### 4) Gevels

De gevels worden deels uitgevoerd in paramentmetselwerk, deels in een in de massa gekleurde buitenbepleistering op isolatie.

Op verschillende plaatsen worden details voorzien in préfabbeton ( terrassen, luifels )

#### 5) Thermische isolatie

In overeenstemming met de EPB regelgeving op moment van indienen van de bouwvergunning, zullen de gebouwen voorzien worden van een isolatie om aan de geldende eisen te voldoen. Alle buitengevels en daken worden geïsoleerd, type en dikte volgens de EPB berekeningen. Het maximale E-peil van elk appartement is E60. Het verwachte E-peil van het appartement, berekend op de bouwaanvraagplannen, kan opgevraagd worden via de ontwikkelaar. Na oplevering wordt het exacte E-peil berekend, waarvan het verslag ten laatste 6 maanden na voorlopige oplevering wordt bezorgd aan de koper.

#### 6) Akoestische isolatie

De wooneenheden voldoen aan normaal akoestisch comfort voor appartementen volgens de norm NBN S01-004-1. Hiervoor zijn diverse maatregelen getroffen op gebied van lucht- en contactgeluidisolatie tussen ruimten, de geluidsisolatie van de gevel en van de technische installaties.

#### 7) Rook- en verluchtingskanalen

De rookafvoer van de individuele verwarming op gas en aanvoer van verse lucht ( CLV – systeem ) gebeurt bovendaks.

Er is geen afvoer voorzien voor de droogkast ( verplicht gebruik van een condenserende droogkast ).

Er is geen afvoer voorzien voor de dampkap van de keuken ( verplicht gebruik van dampkap met koolstoffilter )

De appartementen worden uitgerust met een ventilatiesysteem D : de verluchting van de badkamer, keuken, W.C. en berging gebeuren via een individuele mechanische ventilatie-unit welke in de berging wordt opgesteld en die eveneens zorgt voor warmterecuperatie en verse luchttoevoer in slaapkamers en leefruimte. De ventilatie is in elk appartement individueel regelbaar.

De ondergrondse parkeergarage en kelders worden mechanisch verlucht, rekening houdend met de instructies van de brandweer en geldende normen.

#### 8) Dakwerken



### 8.1. Platte daken (alle platte daken exclusief deze boven parkeergarage)

Algemene opbouw :

- dragende vloerplaat in gewapend beton
- hellingsbeton
- dampremmende laag
- isolatie in functie van de EPB-berekening
- bitumineuze dakdichting
- grindballast voor de niet-toegankelijke zichtbare daken (indien technisch noodzakelijk)
- voor de dakterrassen: terrastegels

### 8.2. Dakdichting boven parkeergarage

- dragende vloerplaat in gewapend beton
- hellingsbeton
- dampremmende laag
- isolatie in functie van de EPB - berekening
- bitumineuze dakdichting
- wortelwerende folie
- drainagelaag
- vochthoudende platen
- beloopbaar gedeelte : tegels op bedding voor de terrassen
- niet-beloopbaar gedeelte : groenaanleg, volgens aanduiding op plan

### 8.3. Dakafvoeren

De zichtbare regenafvoeren worden uitgevoerd in zink. De niet-zichtbare leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

## 9) Buitenschrijnwerk

### 9.1. Ramen in aluminium

De buitenramen worden uitgevoerd in gemoffeld thermisch onderbroken aluminiumprofielen.)De kleur van de profielen wordt door de architect en de ontwikkelaar bepaald. De profielen van de vaste, de opendraaiende, of de schuiframen hebben een U-waarde die wordt gedefinieerd in functie van de EPB-berekening.

Het beslag zal aangepast worden aan de afmetingen en het gewicht van de onderdelen.

De bevestiging van het schrijnwerk aan de bouwconstructie wordt op regelmatige afstanden en in toereikend aantal voorzien om zonder vervormingen aan de inwerkende belastingen te kunnen weerstaan. Er worden aluminiumdorpels voorzien aan de ramen in de crépi gevel gelakt in dezelfde kleur. Ramen en/of deuren tot op de grond hebben een dorpel in préfabbeton (uitgezonderd indien de ruwbouwdetailering de dorpel overbodig maakt).

Alle beglazing in de woongedeelten wordt uitgevoerd in thermisch isolerende dubbele en zonwerende beglazing ( uitgezonderd de noordgevels ) waarvan de U-waarde van het glas of de Ug-waarde van de profiel/glas-samenstelling minimaal overeenkomen met de vereisten voortvloeiende uit de EPB-berekening.

Het project voldoet aan de glasnorm NBN S 23-002. Zo wordt de beglazing in de ramen en deuren van de gemeenschappelijke en privatieve delen in functie van de voorschriften voorzien van veiligheidsglas.

### 9.2. Borstweringen aan terrassen en terrasscheidingen

Alle terrasleuningen worden uitgevoerd in aluminium en glas en gedimensioneerd op basis van de geldende veiligheidsnormen volgens detailleringen van de architect. Design, kleur en oppervlaktestructuur zijn bepaald.

Muurkappen en dakrandprofielen zijn voorzien in préfab beton.

### 9.3. Garagepoorten

De toegang tot de ondergrondse garage wordt voorzien van een garagepoort met een afstandsbediening via individuele zender (1 zender per autostaanplaats of garagebox). Eventuele roosters voor verluchting van de parking worden voorzien in de poort.

Bij openen van de garagepoort gaat de verlichting van de parking aan. De poort sluit automatisch na een in te stellen tijd. Verkeerslichten staan in verbinding met de garagepoort en regelen het verkeer op de inrit. Bij het verlaten van de parking gaat de poort automatisch open door middel van detectie van het voertuig.

De privatieve garageboxen worden uitgerust met een manueel te bedienen kantelpoort.

## 10) Terrassen

Een degelijke afwatering van de terrassen is voorzien. De terrassen worden waterdicht afgewerkt. Waterstagnatie van enkele mm is toelaatbaar. Elk terras is dienstig voor een privaat element van het gebouw.

Type 1 : terras van prefabbeton

Terrassen met vloer in beton, deze heeft een lichte helling en een opstaande rand rondom. De koper kan op eigen initiatief hierop een bijkomende lichte afwerking plaatsen.

Type 2 : terras met zwevende afwerking

Terrassen boven een plat dak ( inclusief de in pandige terrassen ) worden afgewerkt met vlakke betonnen terrastegels van minstens 40 x 40 cm volgens keuze architect.

Type 3 : gelijkvloerse terrassen in de tuinen

Terrassen in de tuinen worden afgewerkt met vlakke betonnen terrastegels van minstens 40 x 40 cm volgens keuze architect.

## V. AFWERKING

### 1) Vloerafwerking

#### A. Gemeenschappelijke delen

De gelijkvloerse inkomhal wordt afgewerkt met een vloerbekleding in keramische tegels met aangepaste plinten en een brievenbussengeheel volgens de keuze van architect. In de inkomhal op de gelijkvloerse verdieping wordt een ingewerkte vloermat voorzien.

De vloeren van gemeenschappelijke delen zullen gekozen worden door de architect.

De trappen die zich in een afgesloten trapshal bevinden worden voorzien in prefab beton met ingewerkte antislipneus zonder bijkomende afwerkingen.

De vloer van de ondergrondse verdieping (nl. parkings, kelderbergingen, keldergangen, enz.) wordt uitgevoerd in gepolierd beton. De helling wordt uitgevoerd in geborsteld beton, niet gepolierd.

#### B. Privatieve delen

De keuze van de vloerbekleding en de vloer- en muurbetegeling is reeds door de ontwikkelaar gemaakt.

Afwerking type 1:

- Slaapkamers: laminaat
- Leefruimte: parket
- Gangen / badkamer / berging / toilet: keramische tegel 60 x 60

Afwerking type 2:

- Slaapkamers: laminaat
- Leefruimte: keramische tegel 60 x 60
- Gangen / badkamer / berging / toilet: keramische tegel 60 x 60

Raamtabletten : alle ramen die niet tot op vloerniveau worden uitgevoerd worden aan de binnenzijde voorzien van een venstertablet in natuursteen.

### 2) Wandafwerking

#### A. Gemeenschappelijke delen

De wanden van de gelijkvloerse inkomhallen, de lifthallen op de bovengrondse verdiepingen en de trappenhuizen worden uitgevlakt of bepleisterd en afgewerkt met een schilderlaag.

De kleuren zijn volgens de keuze van de architect.

Voor de wanden van de ondergrondse verdieping worden de metselwerken opgevoegd en de wanden in beton krijgen geen verdere afwerking.  
De lifthal op kelderverdieping wordt geschilderd.

#### B. Privatieve delen

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd:

- d.m.v. bezetting op de metselwerken
- d.m.v. een uitvlaklaag op de betonwanden
- door het polieren van de plaasterwanden.
- voorzien van hetzij een affilmlaag op de gipsblokken of spuitpleister op de muren uit silicaatsteen

De voorbereidende werken voor het schilderen van de muren maken geen deel uit van dit bestek.

In de badkamer en douchekamer worden de wandtegels geplaatst tegen het deel van de wand boven het bad en douche tot plafondhoogte.

De keuze van de wandbetegeling is reeds door de ontwikkelaar gemaakt.

### 3) Plafondafwerking

#### A. Gemeenschappelijke delen

De plafonds van de gelijkvloerse inkomhallen en de liftbordessen op alle verdiepingen worden uitgevlakt en geschilderd opgeleverd.

Bij gesloten traphallen wordt de onderkant van de prefab betontrappen gerold afgewerkt en blijft het zichtbaar beton.

Gipsplaten worden waar nodig gebruikt als verlaagd plafond of afkasting om leidingen onzichtbaar te maken met uitzondering van technische lokalen, bergingen en ondergrondse ruimtes.

De onderzijde van de vloerplaten in de kelder blijft in beton met zichtbare voegen zonder verdere afwerking.

#### B. Privatieve delen

De plafonds worden bedekt met een spuitpleister, in gladde effe afwerking.

De plafonds worden klaar voor de schilder afgewerkt ( cfr. artikel over de wanden )

Gipsplaten worden waar nodig en gebruikt als verlaagd plafond of afkasting om leidingen onzichtbaar te maken met uitzondering van de berging.

### 4) Binnenschrijnwerk

#### A. Deuren

De inkomdeur van het appartement heeft een brandweerstand van 30 minuten (Rf 30), in overeenstemming met de brandweervoorschriften en voorzien van een meerpuntssluiting, veiligheidscilinder, deurkruk, rozetten en een spionoog, te schilderen aan de binnenzijde door de koper. De buitenzijde van de deur, zijde van het publieke deel, wordt geschilderd in een kleur die door de architect wordt bepaald. De inkomdeur wordt voorzien van een kruk aan de binnenkant en een vaste knop aan de buitenkant.

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in vlakke tubespaan schilderdeuren, gevat in een te schilderen omlijsting en voorzien van een aluminium kruk. Onderaan de deur wordt een spleet van +/- 1 cm voorzien om ventilatie mogelijk te maken.

De deuren van de privatieve ondergrondse bergingen zijn vlakke tubespaan schilderdeuren, gevat in een te schilderen omlijsting en voorzien van een cilinderslot en deurkruk. Onder -en bovenaan wordt een verluchtingsspleet voorzien en het licht in de berging gaat automatisch aan en uit via een bewegingsmelder.

In de gemeenschappelijke delen worden volgens de vigerende brandweer- voorschriften al dan niet brandwerende deuren voorzien – afgeschilderd volgens instructies van de leidinggevende architect. Waar de brandnorm het eist worden zelfsluitende brandwerende deuren voorzien . Alle deuromlijstingen worden uitgevoerd in hout of gelijkwaardig materiaal om te schilderen. Alle binnenschrijnwerk in de gemeenschappelijk delen is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

B. Gordijnkasten

Er worden géén gordijnkasten voorzien in de basisuitrusting.

C. Toezichtluiken

Indien nodig wordt een toezichtluik geplaatst in de wand van de technische schacht.

**5) Handgrepen, leuning en borstweringen**

De trapleuning in de trappenhuisen worden uitgevoerd in metaal en afgewerkt met een roestwerende schilderlaag en afwerkingslaag, volgens het ontwerp van de architect.

**6) Afwerking inkomhal/lifthal**

De inkomdeur en sasdeur ( indien aanwezig ) op de gelijkvloerse verdieping naar de inkomhal zijn voorzien van veiligheidsglas, deurpomp en siertrekker. De sasdeur wordt aan de straatkant beveiligd met een elektrisch slot dat vanuit de appartementen kan worden geopend via de videofooninstallatie.

**7) Videofonie**

In elke inkomhal wordt een bellenbord en videofoon geïnstalleerd. De videofoon omvat drukknop, camera-, luidspreker- en microfoonmodule. In elk appartement wordt een binnenpost voorzien met zwart/wit beeldscherm, luidspreker, microfoon en drukknop.

#### 8) Brievenbussen

In het inkomstas van elk appartementsblok wordt een brievenbusgeheel geplaatst, in harmonie met het geheel van het gebouw en volgens aanduidingen op plan.

#### 9) Schilderwerken

Het inkomgeheel, het trappenhuis en de liftbordessen worden geschilderd opgeleverd, in een nader te bepalen kleur. Voor de privatieve delen zijn geen schilderwerken voorzien.

Noot : alle deuren worden langs de zijde van de gemeenschappelijke delen geschilderd in een nader te bepalen kleur, volgens de kleur van de architect.

#### 10) Decoratiewerken

Privatieve decoratiewerken zijn niet voorzien.

De koper kan zijn appartement naar eigen keuze afwerken binnen de voorschriften opgenomen in de basisakte. Met privatieve decoratiewerken wordt bedoel het schilderklaar maken van muren en plafonds, het schilderen of behangen, meubilering, gordijnen, gordijnkasten, verlichtingsarmaturen, enz... in het appartement.

Deze privatieve decoratiewerken dienen te gebeuren na de voorlopige oplevering van het appartement.

## VI. TECHNISCHE INSTALLATIES

### 1) Elektriciteit

#### A. Algemeen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de Belgische normen, het Algemeen reglement op de Elektrische Installatie ( AREI ) en de voorschriften van de plaatselijke elektriciteitsmaatschappij. Voor het in gebruik nemen van het gebouw zal de ganse installatie, zowel privatieve als gemene delen, gekeurd worden door een door de overheid erkend controleorganisme.

#### B. Gemeenschappelijke delen

Voor alle gemeenschappelijke delen worden verlichtingsarmaturen voorzien volgens de keuze van de architect.

De verlichting wordt zowel voor het bovengronds als voor het ondergronds gedeelte aangesloten op een regelbare tijdschakelaar en een bewegingsdetector .

De ganse installatie voor het ondergronds gedeelte wordt in opbouw uitgevoerd.

In de trappenhuisen, de lifthallen en de ondergrondse garage wordt een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De buitenverlichting werkt via een schemerschakelaar en een timer.

De buitenverlichting bestaat uit:

- Verlichting aan elke ingang van het gebouw
- Verlichting aan de ingang van de ondergrondse parking en langs de rijweg naar de ondergrondse parking

De elektriciteitsverdeling van de gemeenschappelijke delen gebeurt als volgt : per inkomhal wordt een elektriciteitsmeter geplaatst waarop de verlichting van inkomhal, trappenhuis, lifthal, lift, etc... wordt aangesloten.

voor de ondergrondse garage wordt een afzonderlijke meter geplaatst. Hierop worden aangesloten : stopcontacten en verlichting van de tellerlokalen en van de garage, deurcontacten van de bergingen (inclusief lamp en armatuur), pompen, garagepoort, verkeerslichten, buitenverlichting en alle andere elektrische installaties van de gemeenschappelijke parking en buiteninstallaties.

#### C. Appartementen

Elk appartement heeft een afzonderlijke meter, met dag- en nachttarief, welke opgesteld wordt in een gemeenschappelijk meterlokaal.

Het individuele elektrisch verdeelbord , voorzien van een mono-fasige aansluiting ( 230V – 40 A ) bevindt zich in de berging van het appartement en is uitgerust met automatische zekeringen, verliesstroomschakelaars ( 300mA en 30mA ) een aangepaste aarding. De elektrische leidingen vertrekken vanaf dit verdeelbord naar de verschillende lichtpunten en contactdozen van het appartement.

In alle bewoonbare ruimten zullen de leidingen of kabels ingewerkt worden in de muren,

Plafonds en vloeren. In de niet-bewoonbare ruimten, o.a. garage en berging ( kelder ) zullen ze zichtbaar zijn.

De schakelaars en stopcontacten zijn van het ingebouwde type, alle afdekplaten zijn uitgevoerd in kunststof – crèmekleurig of wit – type Niko Original of gelijkwaardig. Een volledige parlofooninstallatie + individueel videoscherm verbonden met de inkom gelijkvloers bedient alle appartementen en is gecombineerd met de automatische deuropener van de algemene inkomdeur.

De installatie omvat geen verlichtingsarmaturen, noch lampen in de privatieve delen, behoudens de terrasverlichting om het uniforme uitzicht te bewaren.

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie van stopcontacten en lichtpunten in het appartement is uitgewerkt, volgens keuze van de ontwikkelaar. In de kelderberging wordt 1 lichtpunt voorzien, bediend via bewegingsmelder. In een garagebox wordt eveneens 1 lichtpunt voorzien, bediend via bewegingsmelder. De poort van de garagebox heeft een manuele bediening.

Het is verboden eigen wijzigingen aan de elektrische installatie aan te brengen vermits deze deel uitmaakt van een keuringsverslag.

## 2) Videfooninstallatie

In het brievenbusgeheel van het inkomsas van het appartementsgebouw wordt een oproepstoestel geïnstalleerd. De videfoon ontvanger wordt in ieder appartement geïnstalleerd in de woonkamer. Deze bedient tevens de sasdeur van het inkomsas via een elektrisch slot. Aan de inkomdeur van elk appartement wordt een beldrukknop voorzien welke een zoemer bedient.

## 3) Teledistributie

Het buizenet met standaardbekabeling voor de aansluiting van data, teledistributie en telefoon is voorzien in elk appartement.

Elk appartement wordt uitgerust met data aansluitingspunten welke verbonden zijn met een centraal aansluitingspunt in de berging.

Elk appartement wordt uitgerust met telefoonaansluitingen, verbonden via een datakabel met een centraal aansluitingspunt in de berging. Dit centraal aansluitingspunt is verbonden met het technisch lokaal voor telefonie van het volledige gebouw.

Elk appartement wordt uitgerust met een aantal teledistributie aansluitingspunten ( zie voorafgaande lijst ) welke verbonden zijn via een coaxkabel ( goedgekeurd door de distributiemaatschappij ) met een centraal aansluitingspunt in de berging.

De kosten van indienststelling, van aanvraag tot aansluiting en abonnement zijn ten laste van de gebruikers die op eigen initiatief of door tussenkomst van de syndicus op hun verzoek, de nodige stappen ter zake zullen ondernemen.

## 4) Sanitaire installatie

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen.



De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen in dit lastenboek en op basis van standaard kraanwerk.

Alle stijgleidingen, aanvoerleidingen en afvoerleidingen zijn uitgevoerd in kunstofbuizen. De voedingsleiding voor water tussen het tellerlokaal en appartement is opgenomen, met aangepaste diameter. Elk appartement wordt voorzien van een algemene afsluitkraan, een terugslagklep en een collector waar elk vertrekpunt is op aangesloten. Elk appartement heeft zijn persoonlijke meter.

Toevoer- en afvoerleidingen voor wasmachine zijn voorzien in de berging van het appartement. ( tenzij deze op plan voorzien zijn in de badkamer )

De warmwaterbereiding wordt omschreven in het deel verwarming.

#### Sanitaire leidingen:

Voor de afvoerleidingen wordt uitgegaan van de volgende toestellen per appartement:

WC : Closetpot (hangwc) en handwasbakje;  
Badkamer: Ligbad/douche ( geen inloopdouche ) en twee wastafels;  
Douchekamer (indien aanwezig op verkoopplan): Douche ( geen inloopdouche ) en één wastafel;  
Berging: Wasmachine, verluchtingssysteem met warmteterugwinning en gaswandketel;  
Keuken: Aanrecht (afvoer vaatwasmachine zal aangesloten worden op de afvoer van de gootsteen, vandaar dat de vaatwasmachine naast de gootsteen voorzien moet worden)

Belangrijke opmerking: de droogkast dient van het condenserend type te zijn. Er is geen luchtkanaal voorzien.

Voor de koud- en warm waterleidingen gaan we uit van dezelfde toestellen:

WC: Koud water voor wc en handwasbakje;  
Badkamer: Koud en warm water voor ligbad/douche en twee wastafels;  
Douchekamer (indien aanwezig): Koud en warm water voor douche en één wastafel;  
Berging: Koud water voor gaswandketel en wasmachine;  
Keuken: Koud en warm water voor aanrecht (aanvoer koud water voor de vaatwasmachine zal gekoppeld worden aan de aanvoer koud water van de gootsteen)

#### Sanitaire toestellen

Volgende toestellen zijn inbegrepen, inclusief de plaatsing ervan:

Voor een appartement met één badkamer:

- Hang WC
- Handwasbakje incl. kraanwerk
- Bad of douche incl. kraanwerk
- Badkamermeubel en spiegelpaneel

De keuze van de sanitaire toestellen en kraanwerk werd reeds gemaakt door de ontwikkelaar en is te bezichtigen in de toonzaal.

## 5) Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De appartementen worden elk individueel verwarmd door middel van een condensatiegaswandketel combi verwarming en sanitair warm water incl. toebehoren met gesloten verbrandingskamer op aardgas, geplaatst tegen de leidingenkoker in de berging.

Voor appartementen met 1 badkamer

30 kw ( bij selectie 80/60°C, G20 ) 16 l/m sanitair warm water

Voor appartementen met 1 badkamer en 1 douchekamer

37 kw ( bij selectie 80/60°C, G20 ) 24 l/m sanitair warm water

De gaswandketel wordt gestuurd door een centrale kamerthermostaat met dag- en nachtregering.

De leidingen worden uitgevoerd in geïsoleerde V.P.E.-leidingen. De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel, zonder omkasting. Ook de andere leidingen in de berging blijven zichtbaar, uitgezonderd deze die zich in de vloer bevinden.

De warmte-afgifte gebeurt door middel van compacte plaatstalen radiatoren geselecteerd op regime 70/50/20 en norm NBN EN 442, in standaard gelakte afwerking, witte kleur. De aansluiting van de verwarmingselementen gebeurt via de wand. In de badkamer wordt een handdoekradiator geplaatst.

Thermostatische kranen worden voorzien in de slaapkamers en de badkamer. Er worden geen radiatoren geplaatst in toiletten, bergingen, nacht/inkomhal en gemeenschappelijke ruimten, tenzij dit noodzakelijk blijkt uit berekeningen installateur.

De plaats van de radiatoren werd, overeenkomstig studie ingenieur technieken, door de ontwikkelaar reeds vastgelegd.

De studie met betrekking tot het warmteverlies wordt berekend volgens de oppervlakte van het individuele appartement en de complete situering van het gebouw. Deze studie wordt uitgevoerd door de aangestelde installateur.

De temperatuurregeling gebeurt door middel van een digitale kamerthermostaat, gelegen in de woonkamer.

Volgende lokaaltemperaturen worden gegarandeerd bij -8°C buitentemperatuur conform NBN B62-003:

woonkamer, keuken	21°C
slaapkamer, berging, hal	18°C
badkamer	24°C

Elk appartement beschikt over een eigen gasteller welke zich in een centraal tellerlokaal bevindt conform de richtlijnen van de nutsmaatschappij.

### Sanitair Warm Water (SWW)

De warmwaterproductie gebeurt door de condenserende gaswandketel met doorstromer. Alle sanitaire apparatuur wordt gevoed met warm water vanaf de collector via kunststofleidingen. De collector wordt open geplaatst in de nabijheid van de ketel, zonder omkasting.

## 6) Ventilatie

Er wordt een ventilatiesysteem type D voorzien met warmterecuperatie, goedgekeurd door het EN308-certificaat. Er wordt mechanische luchttoevoer voorzien in leefruimte en slaapkamers en mechanische afzuiging in natte ruimtes zoals keuken, badkamer, toilet en wasruimte/berging.

De ventilatie-unit staat opgesteld in de berging tenzij anders vermeld op de plannen. Van daaruit bereikt via gegalvaniseerde kanalen de verse lucht de droge ruimtes en wordt de lucht uit de

natte ruimtes afgevoerd. De ventilatie-unit recupereert warmte uit de afgevoerde lucht en geeft deze terug af aan het appartement via de toegevoerde lucht.

#### Dampkap

De keuken moet verplicht worden voorzien van een dampkap met koolstoffilter.

#### Droogkast

Er worden geen luchtafvoerkanalen voorzien voor de droogkast. Deze zullen daarom verplicht van het condenserende type voorzien worden.

### 7) Keukeninstallatie

Er wordt een geïnstalleerde keuken van hoogwaardige kwaliteit voorzien, volgens het ontwerp opgemaakt door de keukenleverancier met een handelswaarde zoals hieronder opgegeven.

De keukens worden standaard uitgerust met de hiernavolgende toestellen :

- Spoeltafel met eengreepsmengkraan;
- Dampkap met koolstoffilter;
- Elektrische keramische kookplaat;
- Conventionele oven;
- Koelkast;
- Vaatwasmachine;

Elektrische leidingen en aan- en afvoerleidingen zijn volgens dit ontwerp reeds uitgevoerd.

De dampkap is verplicht met koolstoffilter met recirculatie. Andere dampkappen zijn niet toegelaten.

Bij een tijdige beslissing kan de koper zelf de keukenmeubelen en – toestellen kiezen in overleg met de keukenfabrikant aangesteld door de aannemer/bouwheer.

Indien er aan de basisinplanting wijzigingen worden gevraagd, dient men uiteraard ook rekening te houden met een eventuele bijkomende kostenverrekening van het wijzigende leiding- en plaatsingswerk.

Particuliere handelswaarde voor levering en plaatsing keuken :

- 7.500,00 € (incl. BTW) voor een appartement met 1 slaapkamer
- 10.000,00 € (incl. BTW) voor een appartement met 2 slaapkamers
- 12.500,00 € (incl. BTW) voor een appartement met 3 slaapkamers

### 8) Liftinstallatie

Het gebouw beschikt over moderne liften zonder machinekamer, conform de Europese richtlijn.

Liftkooi en kooiwanden worden afgewerkt in harmonie met de lifthal, volgens de keuze van de architect.

Bedieningspanelen :

Op de gelijkvloerse verdieping: een digitale standaanduiding en richtingspijlen.

Bij elke stopplaats op het bordes : één drukknop

In de lift :

- drukknoppen voor de verdiepingen
- digitale stand- en richtingsaanduiding
- drukknoppen heropenen en vervroegd sluiten van de deuren
- overlastaanduiding met zoemer
- sleutelschakelaar brandweer
- telebewakingseenheid

De vloerbekleding van de traphal loopt door in de lift.

## **VII. BUITENAANLEG**

### **1) Achtertuinen:**

Op de scheiding met aangrenzende tuinen wordt een haag geplaatst, deze is voorzien van houten palen en horizontale metaaldraden. Naast terrassen wordt op de scheiding ook een houten schutting geplaatst met hoogte 1m80. Niveauverschillen in het terrein worden opgevangen door betonnen boordstenen of prefab-elementen die naast deze haag worden geplaatst.

Op de scheiding met het openbaar domein of gemeenschappelijke delen wordt een boordsteen geplaatst. Hiernaast wordt een haag geplaatst die voorzien is van houten palen en horizontale metaaldraden. De maximale hoogte van hagen en afsluitingen is hier 1m80 (vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften).

### **2) Tuinhuisjes:**

Op het inplantingsplan wordt een zone bepaald voor het plaatsen van een tuinhuis. Alle tuinhuisen moeten een houten buitenbekleding hebben en mogen een oppervlakte beslaan tussen 4 en 5 m<sup>2</sup> . Om de eenvormigheid van de tuinhuisen te bewaren, biedt de verkoper een tuinhuis aan als koopoptie.

Niet verharde of beplante delen worden ingezaaid met gras.

De gelijkvloerse appartementen A02 / A03 / B01 / B04 hebben een tuinberging die geïntegreerd werd in de fietsenberging.

### **3) gemeenschappelijke delen:**

Gemeenschappelijke delen bestaan enkel uit paden naar de inkomhal van de appartementen of paden naar de fietsenberging. Deze paden worden gemaakt in klinkers.

## VIII. ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN

### 1) Voorafgaande opmerkingen

- a. Kwaliteit en concept zijn principieel vast. De aannemer/promotor mag te allen tijde de hieronder beschreven materialen en/of installaties of de verwerking ervan wijzigen zonder echter de kwaliteit te schaden.
- b. De plannen welke aan de koper overhandigd worden, dienen als basis van de verkoopovereenkomst. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect, na meting van het terrein. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen. Maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als « circa »-maten. Noodzakelijke aanpassingen omwille van constructieve, esthetische, stabiliteits-, akoestische en/of technische redenen van algemeen belang zijn toegelaten zonder voorafgaandelijk akkoord van de kopers.
- c. In het verkooplastenboek wordt melding gemaakt van « particuliere handelswaarden » voor levering of levering en plaatsing. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs op het moment van de uitvoering der werken, exclusief B.T.W., bij een door de aannemer/promotor aangeduide leverancier en/of plaatser, tenzij anders vermeld .
- d. De kosten van registratie op het grondaandeel, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde en de notariële akte, en de bouw- en overheidstaksen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs.
- e. Wanneer de koper, om welke reden ook, wijzigingen wenst aan te brengen aan dit bestek, de plannen of de standaard voorzieningen (de afwerking of de lay-out van zijn appartement), moet hij dit schriftelijk aanvragen en kan dit slechts in de mate dat de aannemer/promotor hierover zijn schriftelijk akkoord geeft. 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 tot de voorlopige oplevering. Wijzigingen die het uitwendige van het gebouw veranderen zijn niet mogelijk.
- f. Wanneer een koper zou wensen bepaalde materialen bij een andere leverancier te bestellen dan door de aannemer/promotor is voorzien, zal deze laatste hierover steeds eerst schriftelijk akkoord dienen te geven. (Zie daaromtrent ook punt h.)
- g. Het is de koper niet toegelaten om zelf of via derden werken uit te voeren op de werf (te verstaan vóór de voorlopige oplevering). Als de koper een bestelling uit de aanneming haalt, om het door een derde partij te laten uitvoeren, dan moet hij de coördinatie van de werken op zich nemen na de voorlopige oplevering van het appartement alsook zelf de nodige afwerkingen die daaruit zouden voortvloeien op zich nemen.

- h. Wanneer de koper om bepaalde redenen een gedeelte van de voorziene afwerking niet wenst te laten uitvoeren door de aannemer/promotor (dit dient dan wel door de koper tijdig gevraagd te worden en er mogen geen problemen ontstaan met reeds geplaatste bestellingen, uitvoering of meer algemeen met de werfplanning) en deze staat dit toe, dan zal de koper maximaal 70% van het aangegeven budget kunnen recupereren. Hetzelfde geldt voor keuze van materialen met een lagere handelswaarde, dan het vooropgesteld budget. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. Zulke zaken zullen enkel na schriftelijk akkoord tussen de koper en de aannemer/promotor uit het contract kunnen genomen worden.
- i. Indien de koper, zonder weten van de aannemer/promotor, zelf of via derden werken uitvoert aan het goed, geldt dit als de aanvaarding van de voorlopige oplevering van zijn privatieve delen. De aannemer/promotor wordt in dit geval ontslagen van alle verantwoordelijkheid en garantie tegenover de kopers voor wat betreft zijn werk. Niettemin zal de toegang tot het goed verboden blijven voor de kopers tot het saldo van alle facturen is betaald.
- j. Ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de voorlopige oplevering.
- k. Eventuele wijzigingen kunnen alleen uitgevoerd worden na een voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers aangaande de kostprijs van deze wijzigingen. Bepaalde wijzigingen kunnen mogelijks ook geweigerd worden door de aannemer/promotor. Wijzigingen dienen steeds tijdig te worden besproken, in functie van de werfplanning. De kostprijzen van gevraagde wijzigingen zullen opgemaakt worden door de promotor, de hoofdaannemer of mogelijks de onderaannemer van een bepaald lot. Mondelinge toezeggingen hebben geen waarde zolang ze niet schriftelijk zijn bekrachtigd.
- l. In dit bestek zijn alle afwerkingen duidelijk opgegeven. De koper verklaart dat het appartement gekocht werd met de afwerking zoals in dit bestek beschreven zonder verdere uitzonderingen, tenzij dit expliciet in het bestek genoteerd werd en door de aannemer/promotor ondertekend.
- m. De koper stelt de aannemer/promotor in de mogelijkheid om zijn verbintenis uit te voeren. Hij is derhalve verplicht binnen de acht dagen zelf of via een vertegenwoordiger te antwoorden op elk verzoek door de aannemer/promotor tot hem gericht in verband met de totstandkoming van de door hem aangekochte kavel. Indien geen antwoord geformuleerd wordt binnen deze periode, wordt aangenomen dat de koper akkoord gaat met de voorstellen van de aannemer/promotor of dat de koper de vrijheid laat aan de aannemer/promotor inzake keuze van materialen, kleuren, enz.
- n. De toegang tot de bouwplaats is ten strengste verboden voor iedereen die niet betrokken is bij de uitvoering van de werken, behalve indien hij of zij een schriftelijke toestemming heeft of vergezeld is van de aannemer/promotor of van de verkoper of van de architect en dit uitsluitend tijdens de werkuren. Tijdens het weekend en vakantiedagen van de bouwsector, is de bouwplaats niet toegankelijk. De bezoekers moeten zich in alle geval schikken naar het bouwplaatsreglement. De

aannemer/promotor wijst alle verantwoordelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen.

- o. De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen. Indien er na de voorlopige oplevering lichte barsten in de muren en de plafonds verschijnen die zouden voortvloeien uit de normale beweging van het gebouw of de uitzetting van de materialen, zal er geen conceptie - of uitvoeringsfout op de promotor, de aannemer, de ingenieur of de architect verhaald kunnen worden. De herstelling van deze barsten zal de koper voor zijn rekening nemen.
- p. De verkoopovereenkomst, dit lastenboek en de verkoopplannen vullen elkaar aan. Indien er zich tegenstrijdigheden voordoen dan gelden de documenten in de volgorde zoals hierboven vermeld. Werken die niet expliciet vermeld staan in volgende beschrijving zijn niet in de verkoopsom inbegrepen. Zo behoort bijvoorbeeld het meubilair, dat ter illustratie op de verkoopplannen is aangeduid, niet tot de verkoopprijs, evenals omkastingen voor technische toestellen en/of leidingen.

## **I. Klantenbegeleiding**

### **1. De taken van de koper en de klantenbegeleiding**

De aannemer heeft de dienst klantenbegeleiding aangesteld om de kopers te ondersteunen en te begeleiden tijdens het ganse bouwproces. Zij zullen de contacten tussen u als koper, de bouwheer, de toonzalen, de werfleiding en de architect verzorgen met als doel een perfect afgewerkt appartement volgens uw wensen.

#### **1.1. Vergaderingen/bezoeken**

Er worden 2 vergaderingen voorzien met de interieuradviseur.

In een eerste vergadering worden alle aandachtspunten overlopen, en de nodige informatie over de te volgen stappen uitgelegd.

In een 2<sup>e</sup> vergadering zal alles van technieken etc. besproken worden.

Vanaf de 3<sup>de</sup> vergadering wordt een vergoeding aangerekend van 250 € per vergadering.

Bezoekdag : Na voltooiing van de ruwbouwwerken (dit omwille van veiligheidsredenen) zal u schriftelijk worden uitgenodigd om de werf/uw appartement onder begeleiding te bezoeken.

Misschien wel een eerste kennismaking met uw toekomstige bureaus...

De klant kan bijkomend een tweede afspraak maken met de interieuradviseur om het appartement te bezoeken. Vanaf een derde bijkomende afspraak, zal dit gebeuren tegen een forfaitaire onkostenvergoeding van 250 euro per bezoek.

Om veiligheidsredenen is het is ten strengste verboden de werf op eigen initiatief te betreden!

### **2. Welke wijzigingen in het appartement zijn mogelijk**

Het project bevindt zich momenteel in afwerkingsfase. De keuze van de afwerking (exclusief keuken, zie beschrijving hierboven) werd reeds door de ontwikkelaar gemaakt.

#### **2.1. Keuken**

Er is door de toonzaal keukens een basisofferte uitgewerkt, volgens de gegevens en het budget beschreven in het lastenboek. De koper heeft echter de mogelijkheid om een gepersonaliseerde offerte op maat te laten maken, indien deze offerte meer zou bedragen dan het voorziene budget, zal dit supplementair aangerekend worden.

De configuratie van de keuken kan door de koper naar eigen behoeften aangepast worden. Let wel: de technieken zijn momenteel reeds uitgevoerd volgens het basisontwerp van de keuken.

Indien er bijkomende technieken of wijzigingen aan de technieken (extra stopcontacten, aan- of afvoerleidingen, ...) noodzakelijk blijken te zijn n.a.v. de keuze van de koper zullen deze deel uitmaken van een verrekeningsvoorstel.

### **3. Aanpassingsmogelijkheden door de koper i.f.v. de bouwfase**

Afhankelijk van de fase waarin de bouw zich bevindt kan het zijn dat de aanpassingsmogelijkheden voor de koper beperkt worden door reeds uitgevoerde werken. Indien de koper er toch op staat deze



aanpassingswerken uit te laten voeren, zal de totale aanpassingskost (herleggen leidingen, kap- en breekwerken, herstellingswerken chape en pleister, ...) door de aannemer begroot worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de koper. Eventuele verlenging van de bouwtermijn is hierdoor dan ook mogelijk.

Indien door de koper bepaalde wijzigingen worden gevraagd, waarvoor de tussenkomst van het studiebureau noodzakelijk is, zal deze kost ten laste van de koper zijn. Deze verrekening dient door de koper goedgekeurd te zijn, alvorens het studiebureau opdracht krijgt voor de berekening en zal sowieso aangerekend worden, ook al ziet de koper af van deze wijziging.

#### **4. Procedure en documentenflow**

*Dossier 1* : Na de gevraagde wijziging(en) maakt de klantenbegeleider (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

*Dossier 2* : Wanneer de koper niet akkoord gaat met dossier 1, heeft hij recht op een aanpassing.

De koper dient binnen de 7 dagen na ontvangst van de plannen en offerte(s) van dossier 1, zijn nieuwe instructies mee te delen.

De klantenbegeleider maakt (in samenspraak met de aannemer, architect en/of studiebureau), binnen een termijn van 2 tot 3 weken, een aangepast plan op. Dit plan wordt samen met een offerte voor die wijziging(en) opgestuurd naar de koper ter goedkeuring voor uitvoering.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de koper bijkomende wijzigingen wenst aan dossier 2, zal er voor ieder nieuw geopend dossier 250 € administratiekosten gerekend worden, ongeacht de grootte van de nog gevraagde wijzigingen en exclusief eventueel bijkomende kosten voor aanpassingen van tekeningen.

Alle wijzigingen dienen schriftelijk te worden bevestigd door de koper, alvorens de interieuradviseur de werf de opdracht geeft voor uitvoering.

#### **5. Wijzigingen showrooms**

Nadat de koper zijn keuze in de showroom definitief heeft bevestigd, bezorgen de showrooms de interieuradviseur de ondertekende offerte/bestelling van de koper.

Bij eventuele meerprijzen met betrekking tot plaatsing, bijkomende afwerkingen, enz.,... die niet zijn opgenomen in de bestelling van de toonzalen, zal de klantenbegeleider een aangepaste offerte opmaken en ter goedkeuring naar de koper sturen.

Binnen de 7 dagen dient de koper deze offerte voor akkoord ondertekend terug te sturen.

Indien de bestellingen van de keuzes van materialen voor keukens 15 dagen na goedkeuring van de offerte worden gewijzigd, wordt een forfaitaire onkostenvergoeding aangerekend van 250 €, voor de heropening van het betreffende dossier.

Belangrijk :

Wijzigingen zijn pas van kracht indien de klantenbegeleider vóór de gestelde datum in het bezit is van het goedgekeurde plan én een ondertekende offerte. (zie 1.1.d 'Planning van af te leveren documenten').

Wanneer de klantenbegeleider tijdig (volgens opgegeven planning) in het bezit is van alle gevraagde documenten, zal deze alle nodige plannen, offertes,... ter uitvoering bezorgen aan de aannemer.

Eventuele latere wijzigingen zullen door de klantenbegeleider op hun haalbaarheid onderzocht en vervolgens begroot worden.

Indien door laattijdige reactie van de koper er reeds werken zijn uitgevoerd en/of bestellingen zijn geplaatst, welke dienen gewijzigd te worden, dan zijn deze supplementaire kosten ten laste van de koper.

### **6. Voorlopige oplevering**

Na voltooiing van de werken zal de klantenbegeleider de kopers een uitnodiging sturen voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Hij stelt samen met de aannemer een datum voor, wanneer deze kan doorgaan. De klantenbegeleider stelt het proces verbaal op van de voorlopige oplevering. Deze gaat door in aanwezigheid van de koper en de aannemer/projectleider.

De klantenbegeleider is hierin enkel een tussenpersoon en zijn taak stopt na de ondertekening van PV van voorlopige oplevering. Hierna worden de coördinaten van de (onder)aannemer (projectleider) overgemaakt aan de koper alsook de gegevens van de syndicus.

In geval van problemen betreffende op de privatieve delen, zijn dit de contactpersonen voor de koper.