



*Wonen als een  
meesterwerk*

**Residentie Rubens** Kasteelloop 6 - 8, Turnhout, België

**de boer & partners**

## Kantoor Turnhout

+32 14 22 42 00

Grote Markt 22, 2300 Turnhout

turnhout@deboerenpartners.be



**Ynse Vanderbeken**

+32 479 69 01 31

ynse.vanderbeken@deboerenpartners.be

## INHOUD

INTRO	05
BESCHRIJVING	07
TESTIMONIAL	11
BESCHIKBAARHEDEN	13
RUIMTELIJKE ORDENING	15
PLANNEN	17
LASTENBOEK	28
KANTOREN	45



### **Ynse Vanderbeken**

Partner De Boer & Partners Turnhout  
Erkend Vastgoedmakelaar  
BIV 514789

+32 14 22 42 00  
+32 479 69 01 31

Grote Markt 22, 2300 Turnhout

## **Maak kennis met Ynse Vanderbeken, uw aanspreekpunt bij nieuwbouw**

Ik ben erkend vastgoedmakelaar-bemiddelaar en partner bij De Boer & Partners Turnhout. Sinds 2007 begeleid ik klanten bij de aankoop van nieuwbouwappartementen en -woningen.

Doorheen de jaren heb ik gemerkt dat een aankoop op plan vaak meer vragen oproept dan een bestaande woning. U kan de woning nog niet bezoeken, plannen en lastenboeken lijken soms ingewikkeld en het traject is anders dan u gewend bent.

Net daarom hecht ik veel belang aan duidelijke uitleg, realistische verwachtingen en een open communicatie. Ik neem graag de tijd om alles stap voor stap toe te lichten, zodat u precies weet waar u aan toe bent, vandaag én later in het proces.

Mijn rol stopt niet bij de reservatie. Ik volg uw dossier persoonlijk op tot en met de oplevering en blijf ook daarna aanspreekbaar. Geen verkooppraatjes, wel begeleiding waarop u kan rekenen.

Heeft u na uw bezoek of afspraak nog vragen, of wil u alles even laten bezinken?

U mag me gerust contacteren.

Ik help u graag verder.



*Wonen als een meesterwerk,  
ontdek residentie Rubens*



## BESCHRIJVING

Bent u op zoek naar een ruim appartement in hartje Turnhout, dan wordt “Residentie Rubens” misschien wel uw nieuwe thuis. Deze kleinschalige residentie met 10 appartementen wordt weldra opgericht net binnen de stadsring, aan de rustige Kasteelloop, een zijstraat van de Rubensstraat en pal aan een aangename fiets- en wandelroute tussen het Stadspark, het Sint-Elisabeth ziekenhuis en het bruisende centrum. Rustig wonen dus, in een straat zonder doorgaand verkeer, en toch op een steenworp van uw dagelijkse noden. Evengoed bent u met de wagen binnen de 5 minuten op de E34 Antwerpen - Eindhoven.

**De oplevering wordt verwacht rond +/- december 2026!**

Residentie Rubens bestaat uit 10 ruime appartementen met oppervlaktes van 93m<sup>2</sup> tot 138m<sup>2</sup>. Elk appartement biedt daarbij plaats aan 2 volwaardige slaapkamers, een lichte leefruimte met open keuken en heerlijke terrassen met de ideale zonoriëntaties en oppervlaktes van 10m<sup>2</sup> tot 17m<sup>2</sup>. De 2 gelijkvloerse appartementen hebben bovendien een eigen, aangelegde tuin.

U geniet hier een optimaal wooncomfort dankzij een goed uitgekiend indelingsplan, waardoor de ruimte in ieder appartement optimaal benut wordt. In de basisprijs is een mooi budget inbegrepen voor een stijlvolle inrichting van uw keuken en badkamer en overige afwerking.

De lift brengt u tot in de ondergrondse garage, waar plaats is gemaakt voor 10 staanplaatsen, 10 kelderbergingen en een gemeenschappelijke afvalberging. Voor uw bezoekers zijn er vlakbij voldoende openbare parkeerplaatsen in de straat. Uw fietsen stalt u veilig in de afgesloten fietsenstalling op de gelijkvloerse verdieping.





## BESCHRIJVING

### Prijzen

De prijzen starten betaalbaar vanaf 299.000 EUR exclusief kosten en parking, voor een appartement van 93 m<sup>2</sup> met 2 slaapkamers + een zonnig terras van 13 m<sup>2</sup>. Wij bezorgen u graag een gedetailleerde prijsberekening inclusief staanplaats, kelderberging en de gebruikelijke aankoopkosten.



Bovendien geniet u bij uw aankoop een volledige wettelijke bescherming dankzij de Wet Breyne (woningbouwwet). We lichten dit graag persoonlijk toe, of u kan alvast meer informatie nalezen via [www.deboerenpartners/wet-breyne](http://www.deboerenpartners/wet-breyne)

### Duurzaamheid

Dit zijn echte BEN (Bijna Energie Neutraal) appartementen dankzij de allernieuwste technieken: Zonnepanelen, lucht/water warmtepomp, regenwaterrecuperatie, ventilatie D,... Hier investeert u in een appartement dat klaar is voor de toekomst.

### Wie is de projectontwikkelaar Clique Invest?

Vanuit kleine renovaties groeide Clique Invest doorheen de jaren uit tot een professioneel georganiseerde projectontwikkelaar in volle expansie. Het is een dynamisch en ambitieus bedrijf dat al talrijke projecten gerealiseerd heeft in Vlaanderen, en is de geknipte partner bij het kopen van uw appartement. De klantenbegeleiding gebeurt in house zodat u van het prille begin tot en met de oplevering begeleid wordt bij het maken van de nodige keuzes in de afwerking.





## TESTIMONIAL

### “Waarom ik gekozen heb voor Residentie Rubens?”

Vooreerst betreft het een **toplocatie midden in 't stad**, maar toch **rustig** wonen (geen doorgaand verkeer).

Daarnaast heeft het appartement een mooie oppervlakte en een weldoordachte indeling van de kamers. Ook niet te vergeten: een autostaanplaats, een fietsenstalling, extra berging en eigen inkomhal en als toemaatje nog een **leuke stadstuin** erbovenop.

Bovendien - omdat het appartement nog gebouwd moet worden - kan ik er **een persoonlijke toets** aan geven om er mij thuis te laten voelen.

**Bedankt Ynse voor je inzet om dit voor mij vlot tot een goed einde te laten brengen.**

*Mevrouw. A. Luyckx - koper in Residentie Rubens*





## BESCHIKBAARHEDEN

Verdieping	Appartement	Bruto bewoonbare oppervlakte	Terras	Tuin	Aantal slaapkamers
0	1	103 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>	2
0	2	120 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	2
1	3	138 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	/	2
1	4	115 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/	2
1	5	93 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/	2
2	6	110 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	/	2
2	7	115 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/	2
2	8	93 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/	2
3	9	117 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/	2
3	10	93 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	/	2

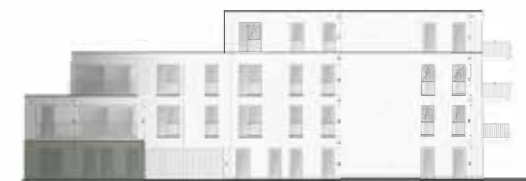




## RUIMTELIJKE ORDENING

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN	JA
BESTEMMING	WOONGEBIED
DAGVAARDINGEN	NEE
RECHTERLIJKE UITSPRAKEN	NEE
VOORKOOPRECHT	NEE
VERKAVELINGSVERGUNNING	JA
P-SCORE	A
G-SCORE	NOG NIET GEKEND





**Appartement 1**  
**Begane Grond**  
 Bruto Oppervlakte: 103 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte tuin: 75 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.





**Appartement 2**  
**Begane Grond**  
 Bruto Oppervlakte: 120 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte Tuin : 33 m<sup>2</sup>



**Appartement 3**  
**1e Verdieping**  
 Bruto Oppervlakte: 138 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte Tuin / Terras: 17 m<sup>2</sup>

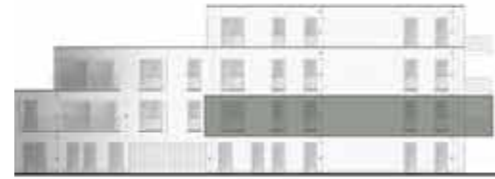


Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.

Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



**Appartement 4**  
1e Verdieping  
Bruto Oppervlakte: 115 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte Tuin / Terras: 11,8 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



**Appartement 5**  
1e Verdieping  
Bruto Oppervlakte: 93 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte Tuin / Terras: 11,8 m<sup>2</sup>





**Appartement 6**  
**2e Verdieping**  
 Bruto Oppervlakte: 110 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte Tuin / Terras: 10 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.



**Appartement 7**  
**2e Verdieping**  
 Bruto Oppervlakte: 115 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte Tuin / Terras: 11,8 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.





**Appartement 8**  
**2e Verdieping**  
 Bruto Oppervlakte: 93 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte Tuin / Terras: 11,8 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.

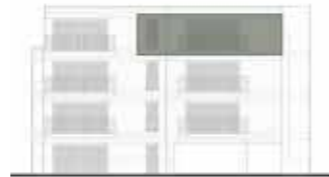


**Appartement 9**  
**3e Verdieping**  
 Bruto Oppervlakte: 117 m<sup>2</sup>  
 Oppervlakte Tuin / Terras: 11,8 m<sup>2</sup>

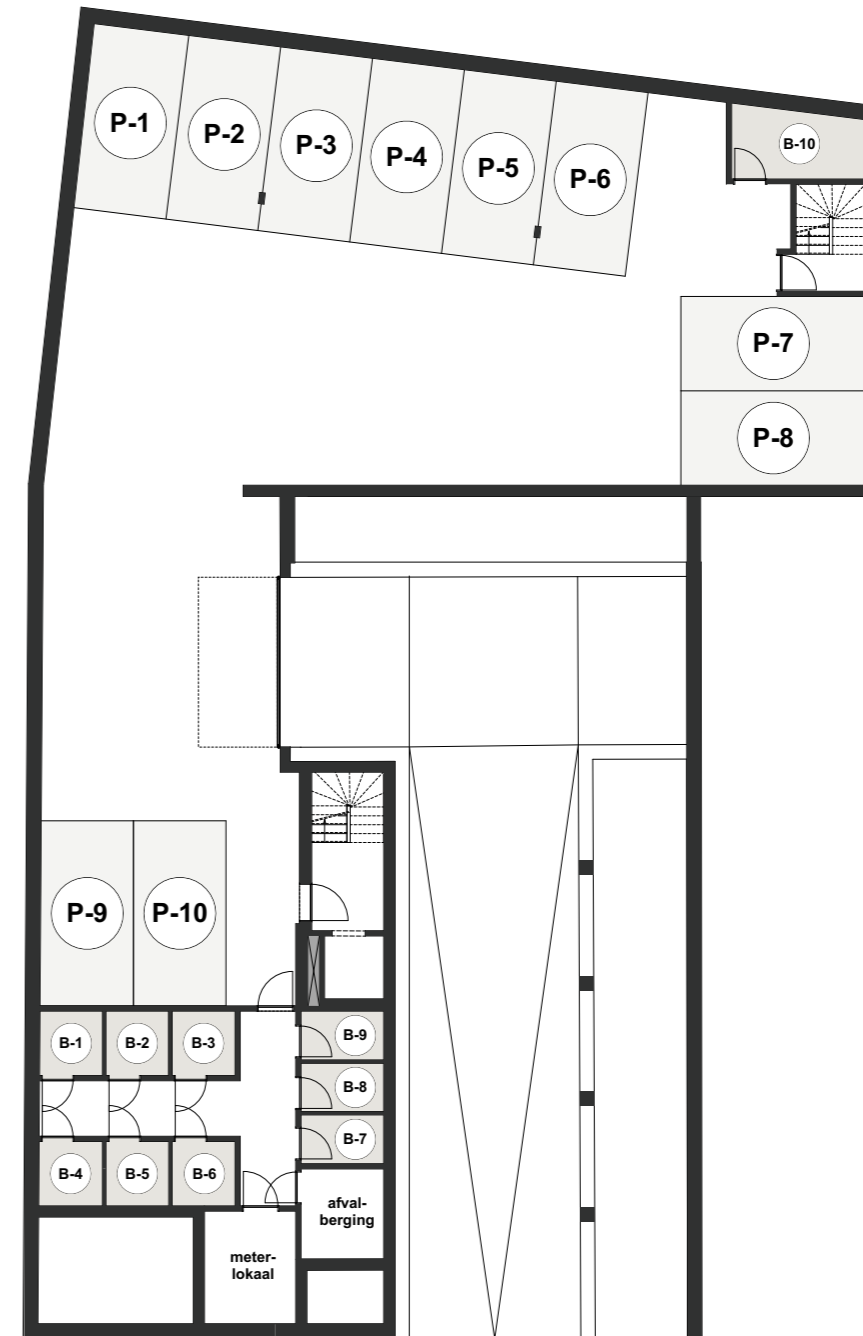


Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.





Appartement 10  
3e Verdieping  
Bruto Oppervlakte: 93 m<sup>2</sup>  
Oppervlakte Tuin / Terras: 11,8 m<sup>2</sup>



Deze plannen kunnen afwijken van de uiteindelijke uitvoeringsplannen. De meubels zijn ter illustratie en de maten bij benadering, onder voorbehoud van de uitvoeringsplannen. Het veranderen van meubels en toestellen is mogelijk.

## 1 INLEIDING

Het woonproject wordt gerealiseerd met een team van professionelen waarbij respect, kwaliteit en persoonlijke aanpak centraal staan.

Volgende partijen zijn betrokken bij de realisatie van dit woonproject:

### 1.1 ARCHITECT ONTWERP & UITVOERING

Architect Goesaert Paul  
Fortsteenweg 15, B-2950 Kapellen  
Ondernemingsnummer BE 0554.809.019

### 1.2 VEILIGHEIDSCOÖRDINATIE

Studiebureau Concelio  
Koningin Elisabethlaan 57, B-9100 Sint-Niklaas  
Ondernemingsnummer BE 0662.835.345

### 1.3 EPB- & VENTILATIEVERSLAGGEVER

Studiebureau Concelio  
Koningin Elisabethlaan 57, B-9100 Sint-Niklaas  
Ondernemingsnummer BE 0662.835.345

### 1.4 INGENIEUR STABILITEIT

M.B.C. Engineering  
Meelbergstraat 124, B-3583 Beringen  
Ondernemingsnummer BE 0543.459.128

### 1.5 BOUWHEER

Clique Invest

### 1.6 LOCATIE

Kasteelloop 6-8, B-2300 Turnhout

## 2 TECHNISCHE BESCHRIJVING RUWBOUW

### 2.1 ALGEMEEN

#### 2.1.1 Materialisatie

Dit project wordt gebouwd met duurzame en kwaliteitsvolle materialen, met oog op stabiliteit en duurzaamheid. De koper aanvaardt de staat van het gebouw zoals voorzien door architect en studiebureaus.

De werken worden uitgevoerd overeenkomstig de van kracht zijnde Koninklijke en Ministeriële besluiten, de Belgische en Europese Normen, de specifieke technische studies "SST" en "WTCB", de voorschriften van fabrikanten en/of leveranciers van de gebruikte materialen en componenten, volgens de regels van de kunst alsook volgens richtlijnen van de fabrikant. De van toepassing zijnde voorschriften, zijn deze die gelden één maand voor start der werken.

De geleverde materialen en/of technische installaties dragen zo nodig een BENOR-merk, een CEmarkering en een ATG-H productie- en ATG/ Butgb technische goedkeuring, vergezeld van een prestatieverklaring conform de geldende productienormen.

De eventuele aanpassingen om te voldoen aan bovenstaande normeringen, normen, studies, voorschriften ea. die van kracht worden tijdens de bouwperiode en niet van toepassing waren één maand voor start der werken, zullen aangerekend worden aan de kopers.

#### 2.1.2 Waterdichting

Deze post omvat alle leveringen en werken voor het realiseren en bestendigen dat er geen water van buitenuit en er geen water vanuit de onderbouw kan infiltreren in de bovenbouw, of in omgekeerde richting, ter preventie van o.a. opstijgend vocht en voor de afvoer van regen- en/of condensatiewater. Daarom wordt waar nodig in alle scheidingsvlakken vochtwering voorzien. De vochtwerende lagen (folies/PE, bitumenglas-vlies e.d.) worden geplaatst volgens de door de architect bepaalde type vloer- en wandopbouw en onder eindverantwoordelijkheid en definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke aannemer.

## 2.2 ONDERGRONDSE CONSTRUCTIE

### 2.2.1 Grondwerken

Voorafgaandelijk aan de funderingswerken worden diepsonderingen en bodem-onderzoek uitgevoerd, door een erkend laboratorium, die het draagvermogen bepalen van de onderliggende grondmassieven.

De grondwerken worden uitgevoerd conform de Vlaamse wetgeving en omvatten de graafwerken noodzakelijk om het gebouw te realiseren. De graafwerken worden uitgevoerd tot op een diepte die nodig is om de vaste grond te bereiken en om een vlotte uitvoering van fundering, inleiding en riolering mogelijk te maken.

Eventuele restanten van ondergrondse massieven, metselwerken en funderingen van vroegere bebouwing worden verwijderd.

De aannemer treft de nodige maatregelen om de fundering op droge grond aan te leggen en zal zo nodig voldoende lang de grond droog bemalen om zo mogelijke schade aan gebuureigendommen te voorkomen. De ruimte rondom de muren wordt aangeaard.

### 2.2.2 Ondergrondse leidingen

De aanduiding van het rioleringstracé (inclusief verluchtingen) op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke aannemer (bijv. algemeen, technieken).

Alle ingegraven en/of ingewerkte elementen voor het verzamelen, behandelen en afvoeren naar de openbare riolering van huishoudelijk afvalwater, fecaal water en regenwater van een gebouw worden in PE of PVC uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen.

De nodige controle-openingen, vereiste reukafsluiters, toezichts- en pompputten, regenwaterafvoerkanalen, brandwerende koppelstukken en andere worden voorzien. Het ophangen of doorvoeren van riolerings- en verluchtingsleidingen of andere technische installaties ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen, kan geen aanleiding geven tot discussies. Dit geldt ook voor de RWA-installatie (RWA staat voor Rook- en WarmteAfvoer), in voorkomend geval.

Indien door omstandigheden of door eisen opgelegd door de overheid, bijkomende werken/infrastructuur (bijv. pompen, pompputten,...) noodzakelijk zijn voor de aansluiting op het openbare rioleringsnet, zal dit ten laste van de verkopers zijn.

### 2.2.3 Funderingen

De aanwijzing van funderingen op de plannen van de architect zijn indicatief. De funderingen worden definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur en zijn gebaseerd op de resultaten van de bodemanalyse en de berekening van de draaglast van het gebouw. Bijgevolg bepaalt de ingenieur het juiste type, de afmetingen en de kwaliteit van het beton van de funderingen.

De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie en houdt rekening met de verschillende overlasteren van bovenliggende structuren en randvoorwaarden ten gevolge van omgevingselementen.

De fundering en draagstructuur wordt uitgevoerd in gewapend beton (en/of betonblokken).

### 2.2.4 Draagstructuur

De draagstructuur van de kelderverdieping wordt gerealiseerd door constructiedelen in beton (wanden, kolommen, balken, lintelen, trappen, vloer- en dakplaten e.d.) en in staal (kolommen, liggers, ankers, trekkers, beugels e.d.) overeenkomstig de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur; dewelke zijn gebaseerd op de resultaten van de bodemanalyse en de berekening van de draaglast van het gebouw. Bijgevolg bepaalt de ingenieur het juiste type, de afmetingen en de kwaliteit van het beton van de funderingen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

De draagstructuur wordt hoofdzakelijk uitgevoerd in zichtbaar beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden product is, zijn afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Krimpscheuren en scheurvorming zijn alhier niet uit te sluiten ten gevolge van het drogingsproces van beton. Deze worden als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

### 2.2.5 Metselwerken

De dragende en niet-dragende wanden in metselwerk worden uitgevoerd in zichtbare betonblokken; achter de hand gevoegd.

### 2.2.6 Vloerplaat

De vloerplaat van de kelderverdieping ea. is voorzien in een gewapende gepolierde betonvloer.



Afwijkingen in kleur en/of textuur van gepolierde beton zijn aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Ook niveaoverschillen zijn niet uit te sluiten.

Stilstaand smelt- en/of afdruiwend hemelwater ter hoogte van staanplaatsen en/of bergingen zullen beschouwd worden als aanvaardbare omstandigheden die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen en/of geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

### 2.2.7 Thermische isolatie

De post 'thermische isolatie onderbouw' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene thermische isolaties van ondergrondse kelder- of funderingswanden en isolatie onder de keldervloer of vloerplaat op volle grond bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke EPB-verslaggever (EPB staat voor EnergiePrestatie en Binnenklimaat).

## 2.3 BOVENGRONDSE CONSTRUCTIE

### 2.3.1 Draagstructuur

De draagstructuur van de bovenbouw wordt gerealiseerd door desgevallend dragende en nietdragende muren (uitgevoerd in een combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), silicaatblokken met een hoge drukvastheid of gipsblokken), beton (wanden, kolommen, balken, lintelen, trappen, vloer- en dakplaten e.d.) en staal (kolommen, liggers, ankers, trekkers, beugels e.d.) overeenkomstig de architecturale plannen en de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

De draagstructuur kan uitgevoerd worden in zichtbaar beton in een grijze tint. Gezien dit een cementgebonden product is, zijn afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Krimpscheuren en scheurvorming zijn alhier niet uit te sluiten ten gevolge van het drogingsproces van beton. Deze worden als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

### 2.3.2 Vloerplaten

De vloeren worden uitgevoerd in gewapend beton, ter plaatse gestort of met behulp van welfsels of breedplaatvloeren.

De terrassen in (zichtbaar) beton en/of geprefabriceerde onderdelen uit architectonisch beton worden thermisch onderbroken verbonden met de structuur waar van toepassing. Aan de bovenen onderkant blijft het geprefabriceerde betonelement in zicht, waarvan de onderzijde gerold en de bovenzijde glad bekist wordt uitgevoerd.

Gezien dit een cementgebonden product is, zijn afwijkingen in kleur en/of textuur en/of vlakheid aanvaardbaar en eigen aan het materiaal. Krimpscheuren en scheurvorming zijn alhier niet uit te sluiten ten gevolge van het drogingsproces van beton. Deze worden als normaal beschouwd, tenzij hierdoor het functioneel gebruik in het gedrang komt, wegens stabiliteitsproblemen.

### 2.3.3 Thermische isolatie

De post 'thermische isolatie' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene thermische isolaties geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning en bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke EPB-verslaggever.

Elk onderdeel voldoet aan de in de energieprestatieregelgeving maximaal opgelegde waarden. Het beschermd volume dat wordt omsloten door gevel, ramen, dak en vloer wordt bepaald door een S-peil; elke kavel wordt bepaald door een E-peil.

De isolatiematerialen zijn weersbestendig, rotbestendig, niet onderhevig aan krimp en hebben een geringe wateropname. Ze mogen geen voedingsbodem vormen of doen ontstaan voor ongedierte, bacteriën of schimmels en tasten de andere bouwmaterialen niet aan. Beschadigde platen mogen niet verwerkt worden.

## 2.4 GEVELAANSLUITINGEN

### 2.4.1 Gevel

De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief hoogwaardige materialen. De materiaalkeuzes voor de gevels zijn bepaald om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen over de totaliteit van het project.

De buitengevels worden voorzien met een dragend binnenspouwblad in mogelijke combinatie van geperforeerde baksteen, kalkzandsteen, beton(blok), cellenbeton metselwerk of gewapend beton, een geïsoleerde al dan niet verluchte spouw en een gevelbekleding in metselwerk. De types/ patronen/ verwerkingstoepassingen en -wijzen/ verbanden en kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect.

### 2.4.2 Raamgehelen

De raamprofielen bestaan uit geanodiseerde thermisch onderbroken aluminium profielen en zijn voorzien van een drainagesysteem in de onderregel of in de horizontale profielen. Ze beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdoorlatendheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en thermische onderbrekingen.

De waardes Ug<sub>glas</sub> (W/m²K) en Uw gemiddeld (W/m²K), alsook de uiteindelijke warmte-doorgangscoefficiënt en akoestische eigenschappen, conform het "normaal akoestisch comfort, klasse C" zoals voorgeschreven in vigerende regelgeving, worden bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke EPB-verslaggever.

De raamgehelen zijn van het type schuif-, draai-,draaikip of vast raam volgens aanduiding op de plannen. De opengaande delen van de raamgehelen zijn niet voorzien van vliegenramen.

Om de waterdichting te bevorderen wordt het buitenschrijnwerk door middel van voegdichtbingsbanden of -snoeren geplaatst en afgedicht met elastische kitten.

Optioneel wordt de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om voor screens te opteren. Indien de kandidaat-koper deze optie opteert, wordt deze verrekend na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

De raam- en deurdorpels worden in kleur, materialisatie en verwerkingwijze nader gekozen door de leidinggevende architect.

### 2.4.3 Slotenplan

In de sloten van alle deuren, die uitgeven op de gemeenschappelijke delen van het gebouw, of waarvan het slot langs de buitenzijde kan bediend worden, worden standaard cilinders met een meerpuntsluiting voorzien. Deze deuren, alsook de deuren van de private en gemeenschappelijke bergingen en/of ruimtes worden opgenomen in een algemeen slotenplan. Hierbij heeft elke eigenaar, door middel van slechts één sleutel of badge, toegang tot alle deuren van het gebouw, behalve deze van de private delen van andere eigenaars en de deuren van de gemeenschappelijke delen die niet behoren tot zijn/haar gemeenschappelijke inkom, tenzij deze deuren deel uitmaken van een (alternatieve) evacuatie-weg vanuit de kelder.

De toegangsdeuren van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van een automatischeuropener via een verbinding met elke kavel.

De sloten en sleutels worden geleverd met een veiligheidscertificaat. Er worden per kavel drie sleutels of badges voorzien in de verkoopprijs, alsook ontvangt de syndicus de kaart om sleutels bij te maken.

### 2.4.4 Terrassen

De in- en uitpandige terrassen bestaan cfr. art. 2.3.2 uit een structuur van gewapend (zichtbaar) beton en/of geprefabriceerde onderdelen uit architectonisch beton, voorzien van een waterdichtingslaag en afgewerkt met een terrasbekleding uit keramische tegels op tegeldragers of zandzakjes.

De plafonds worden zo mogelijk voorzien van bepleistering, een dunne pleisterlaag of een structuur afgewerkt met bijvoorbeeld gipsgebonden platen. Een lichte verflaag, met een kleur gekozen door de leidinggevende architect, is voorzien.

De plafonds zijn afgewerkt cfr. art. 4.3..

### 2.4.5 Borstweringen en leuning

De borstweringen van terrassen en (trap-)leuning worden uitgevoerd in aluminium, staal of glas.

De borstweringen en de leuning worden voorzien volgens de geldende normering. De profielen zijn beschermd tegen corrosie.

De borstweringen, (trap-)leuning en eventueel terras scheidende elementen worden in kleur, materialisatie en verwerkingwijze nader gekozen door de leidinggevende architect.

## 2.5 DAKWERKEN

### 2.5.1 Dakvloer plat dak

Onder dakvloer wordt verstaan het draagvlak voor de isolatie en de dichtingslaag. Het gaat hier om een cementgebonden afschotlaag op betonnen draagvloeren geschikt om de vereiste dakhelling te realiseren in overeenstemming met de voorziene dakopbouw, dak compartimentering en de voorziene afvoerpunten. De bovenzijde is vlak en effen.



### 2.5.2 Thermische isolatie

De post 'thermische isolatie' omvat cfr. art. 2.3.3. alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene thermische isolaties voor de toepassing als respectievelijke warm dak/omkeerdak of gelijkwaardig geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning en bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke EPB-verslaggever.

### 2.5.3 Afdichting en afwerking

De platte daken worden uitgevoerd met een meerlaagse dakdichting. Om condensatie in de dakopbouw te voorkomen wordt bijkomend onder de isolatie een dampstremmende laag aangebracht.

De voorziene eindlagen bevatten een wapening van polyestervlies of hoogwaardige composietinlage; ze bezitten een doorlopende technische goedkeuring of gelijkwaardig voor toepassing op de betrokken ondergrond. Onder alle ballastlagen is een afdekking uit geotextiel voorzien.

De ballastlaag, het extensief groendak wordt geplaatst conform de omgevingsvergunning, afhankelijk van eventuele zonnepanelen en/of overige technieken en onder eindverantwoordelijkheid en definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke aannemer.

### 2.5.4 Daklichtopeningen

Voor daklichtopeningen moeten de installatie, bediening, luchttoevoer en RWA voldoen aan de vigerende regelgevingen, de bepalingen van de omgevingsvergunning en mede worden bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke EPB-verslaggever.

### 2.5.5 Dakranden en kroonlijsten

De types/ verwerkingstoepassingen en -wijzen alsook kleurkeuzes worden bepaald door de leidinggevende architect.

### 2.5.6 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden voorzien volgens de aanduiding op de architectuurplannen en conform geldende normering. Voor de zichtbare delen zijn de regenafvoerbuizen van de platte daken voorzien in aluminium of gepatineerd zink. De ingewerkte hemelwaterafvoeren

worden in PE of PVC uitgevoerd. Daarnaast worden er spuwers in aluminium of zink voorzien als secundaire regenwaterafvoer. De dimensionering en uiteindelijke hoeveelheid worden bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur.

## 3 AFWERKING EN UITRUSTING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

### 3.1 ALGEMEEN

De bovengrondse gemeenschappelijke delen zijn verzorgd en stijlvol afgewerkt op aanwijzingen van de leidinggevende architect.

Er wordt een 'normale afwerkingsgraad' nagestreefd. Dienaangaande toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad, vlakheid, loodrechte stand, hoekafwijkingen en afwijkingen ten opzichte van het voorgeschreven niveau zijn in overeenstemming met art. 2.1.1..

Buiten het schilderen van de deurbladen en deuren is er geen verdere afwerking voorzien voor de ondergrondse gemeenschappelijke delen.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen gebeurt borstelschoon. Ook moet deze voorlopige oplevering gebeuren alvorens de voorlopige oplevering van de private delen.

Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen en de liftinstallaties zijn meetbaar via een afzonderlijke teller.

### 3.2 VLOEREN

De vloeren op het gelijkvloers en verdiepingen zijn afgewerkt met een keramische tegel en bijpassende plinten volgens de keuze van de leidinggevend architect.

Cfr. art. 2.2.6. is de vloerplaat van de kelderverdieping voorzien in een gepolierde betonvloer; de kelderverdieping is te bereiken via een betonnen afdak voorzien van klinkers, loodrecht op de helling.

### 3.3 WANDEN EN PLAFONDS

De wanden en plafonds op het gelijkvloers en verdiepingen, alsook de wanden vanaf het gelijkvloers tot de hoger gelegen verdiepingen en het plafond van de traphal zijn voorzien van bepleistering, een dunne pleisterlaag of een structuur afgewerkt met gipsgebonden platen. Een lichte verlaag, met een kleur gekozen door de leidinggevend architect, is voorzien.

De muren en plafonds zijn afgewerkt cfr. art. 4.3..

De muren en plafonds in de kelderverdieping zijn afgewerkt in ruw metselwerk en/of zichtbeton cfr. art. 2.2.. Voorkomende stalen liggers in de kelderverdieping zijn voorzien van een roestwerende menie en brandwerend schilderwerk conform de vigerende regelgeving.

### 3.4 LEUNINGEN

De (trap-)leuningen worden cfr. art. 2.4.5. in kleur, materialisatie en verwerkingwijze nader gekozen door de leidinggevende architect.

### 3.5 BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen worden in kleur, materialisatie en verwerkingwijze nader gekozen door de leidinggevende architect.

Dit kan door het bouwbestuur worden aangepast in een gelijkwaardig materiaal.

### 3.6 LIFT

Het gebouw beschikt over een moderne liftinstallatie in overeenstemming met de vigerende regelgevingen en wordt mede bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke ingenieur. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de uitvoerings- en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

De lift heeft op elk niveau een stopplaats en daalt af tot in de ondergrondse kelderverdieping.

De lift is voorzien van een telefooninstallatie die 24/24u in rechtstreekse verbinding staat met een oproepcentrale. De liftinstallatie dient voor ingebruikname gekeurd door een erkend controleorgaan.

De lift wordt opgeleverd met een kwalitatieve afwerking van vloer, wanden en plafond. De productmix, indeling en materialisatie worden bepaald door de leidinggevende architect.

### 3.7 VERLUCHTING EN RWA

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige passende verluchting en zo nodig een RWA-installatie (RWA staat voor Rook- & Warmte Afvoer), conform de vigerende regelgeving. In de parkeergarage en de kelderbergingen wordt er gewerkt met zo nodig een kanalenet in opbouw en roosters.

De aanduiding van de betreffende verluchting en zo nodig RWA-installatie op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken). De post 'verluchting en RWA' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning.

### 3.8 VERLICHTING

Alle gemene delen worden voorzien van de nodige passende verlichting en noodverlichting, conform de vigerende regelgeving en verlichtingsniveau. In de parkeergarage en de kelderbergingen wordt er gewerkt met opbouwleidingen. De lichtpunten in de bergingen en de gemene delen zijn te bedienen door schakelaars en/of ingebouwde bewegingsdetectoren en worden op minuterie ingesteld. De armaturen worden bepaald door de studie, instructies en advies van de leidinggevende architect, het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. technieken)

### 3.9 VEILIGHEID

Het complex wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen, pictogrammen, signalisatie en blusmiddelen voor de brandveiligheid volgens de vigerende regelgevingen, de bepalingen van de omgevingsvergunning en mede worden bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau. Deze voorzieningen dienen voor ingebruikname gekeurd door een erkend controleorgaan.

### 3.10 VUILNIS

Vuilnis dient gestockeerd te worden in afvalcontainers in de voorziene afvalberging.

### 3.11 FIETSENSTALLING

De gemeenschappelijke fietsenstalling dient voorzien te worden van de nodige inrichtingen m.b.t. het stallen van standaard personenfietsen. De aanduidingen op de architectuurplannen zijn louter indicatief: in functie van de weerhouden systemen kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

Zo de fietsenstalling afsluitbaar is wordt een daartoe voorziene toegangsmogelijkheid mee opgenomen in het algemeen slotenplan.

De uitvoering en een eventuele verdeling van de verschillende gemeenschappelijke fietsenstallingen zal bepaald worden door en ten lasten zijn van de VME. Betreffende kost is dus niet inbegrepen in de prijs.

### 3.12 BEWEGWIJZERING

De indeling en materialisatie van adresnummers wordt bepaald door de leidinggevende architect.

Nummering van de verschillende eenheden, kelders, autostaanplaatsen en fietsenstallingen worden gepast voorzien.

De staanplaatsen van de parking worden tevens voorzien van een belijning.

### 3.13 OMGEVINGSWERKEN - GROENAANLEG

De buitenaanleg, beplanting en verharding gebeurt conform de bepalingen in de omgevingsvergunning. Het verharde terras van de gelijkvloerse eenheden worden eveneens volgens dit plan aangelegd. Dit alles onder eindverantwoordelijkheid en definitief bepaald door de studie, instructies en advies van de verantwoordelijke aannemer.

De kosten voor aanleg van de gemeenschappelijke omgevingswerken en groenaanleg zijn voorzien; niet deze van de privaatieve omgevingswerken. De kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen zijn ten laste van de VME.

## 4 AFWERKING en UITRUSTING PRIVATIEVE DELEN

### 4.1 ALGEMEEN

Er wordt de koper een volledig afgewerkte kavel aangeboden zoals verder wordt beschreven. De koper heeft hiervoor een afwerkingsbudget of een particuliere handelswaarde ter beschikking, verbonden aan een standaarduitvoering. Hierbinnen staat het de koper vrij een keuze te maken bij de welbepaalde leveranciers, aangewezen door de verkoper, wat betreft de materialen, binnenschrijnwerk en toestellen.

Er wordt een 'normale afwerkingsgraad' nagestreefd. Dienaangaande toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad, vlakheid, loodrechte stand, hoekafwijkingen en afwijkingen ten opzichte van het voorgeschreven niveau zijn in overeenstemming met art. 2.1.

De koper maakt zijn keuze bekend, binnen de dertig kalenderdagen, nadat de verkoper om deze keuze heeft gevraagd. Indien de koper zijn keuze niet tijdig bekendmaakt, kan de verkoper de keuze bepalen en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

Gelieve met de betreffende leveranciers steeds op voorhand een afspraak te maken om onnodig wachten te voorkomen; meestal is er slechts één contactpersoon.

Alle prijzen vermeld zijn inclusief plaatsing, tenzij anders vermeld, en exclusief BTW (BTW staat voor Belasting over de Toegevoegde Waarde).

De gebruikte afwerkingsmaterialen worden door de aannemer beschermd voor de duur van de uitvoering tot de voorlopige oplevering van het kavel.

De privaatieve delen worden na de gemene delen borstelschoon, met verwijderen van alle puin en bouwafval, opgeleverd. Stof en vuil zijn echter inherent aan een werf.

Om de betreffende kavel te kunnen betreden zal de koper (op eigen kosten) een grondige opkuis moeten uitvoeren.

### 4.2 VLOEREN

#### 4.2.1 Algemeen

De basishoeveelheid voor de tegelvloeren, plinten wandtegels is gelijk aan de netto oppervlakte van de ruimtes +10% snijverlies. Afwijking in formaat, vorm of manier van plaatsing kunnen een meerkost tot gevolg hebben. Deze zal bij de keuze van de materialen door de leveranciers gecommuniceerd worden.

Gelieve ook rekening te houden met een groter percentage snijverlies bij grotere formaten en/of afwijkende legpatronen.

Indien gewenst kan er een prijssofferte gemaakt worden voor het leveren en plaatsen van parket, natuursteen, vinyl, laminaat of een andere vloerbekleding. Parket, vinyl en laminaat worden slechts uitgevoerd vanaf de voorlopige oplevering van betreffende kavel.

#### 4.2.2 Tegelbevoering en plinten

In de basisprijs is de levering en plaatsing (orthogonaal patroon) van eenzelfde keramische vloertegel opgenomen voor de verschillende ruimten.

De tegels worden gelijmd en voorzien van plinten. De uitzetvoegen die omwille van de vloerverwarming in de vloer zijn gemaakt, worden afgedicht met waterdichte elastische kisten.

Onder de keukenkasten wordt bevoering voorzien. Onder het ligbad en/of douche wordt geen bevoering voorzien. Er zijn watervaste mdf schildersplinten voorzien in alle kamers, behalve in delen van de badkamer waar wandtegels en in de keuken waar keukenkasten voorzien zijn.

Er is een handelswaarde voorzien van 40€/m<sup>2</sup> voor vloertegels in keramiek, maximumformaat 60/60 gerectificeerd, rechte plaatsing. Voegwerken worden uitgevoerd in advieskleur, passend bij de gekozen tegel. Bijhorende plinten zijn inbegrepen tot een handelswaarde van 13€/lopende meter.

#### 4.2.3 Wandtegels

In de badkamer of natte cel worden wandtegels verlijmd voorzien op de muren, aangrenzend aan douchetube tot aan het plafond.

Alvorens de wandbetegeling wordt aangebracht zal in de douche er eerst een waterkerende doek geplaatst worden in combinatie met een cementpleister, uitgezonderd de wanden opgebouwd uit aangepaste hydro-gipsblokken die geen cementpleister behoeven. Bad en douche worden in aansluiting met tegels opgespoten met waterdichte elastische kisten.

Standaard is er een wandtegel voorzien aan 40€/m<sup>2</sup> voor zover gekozen wordt voor een formaat tussen de 20/20cm en 30/40cm, type normaal en in orthogonaal patroon geplaatst. Indien er meer dan 10 m<sup>2</sup> (inclusief snijverlies) gekozen wordt zal deze afzonderlijk aangerekend worden.

Voegwerken worden uitgevoerd in advieskleur, passend bij de gekozen tegel.

Wandtegels in de keuken en het toilet zijn niet standaard voorzien.

#### 4.2.4 Venstertabletten

Bij raamgehelen tot op de vloer loopt de vloerafwerking tot tegen de raamprofielen. De vensterbanken worden voorzien in (samengesteld) hout, natuursteen, gipsgebonden platen of platinumplaat, naar keuze van de leidinggevende architect.

### 4.3 PLEISTERWERKEN EN BEPLATINGEN

#### 4.3.1 Algemeen

De wanden en plafonds worden uitgevoerd met kalkpleisters, dewelke machinaal aangebracht worden, of gipsgebonden platen; afgewerkt tot een vlak/ behangklaar/ schilderklaar geheel.

Sommige ondergronden worden door de uitvoerder zelf uitgevoerd, b.v. draadnetten en structuur afgewerkt met gipsgebonden platen enz.. In dat geval zijn de toleranties van de afgewerkte bepleistering maatgevend. Onder 'vlak', 'behangklaar' en 'schilderklaar' dient verstaan te worden dat de wanden en plafonds klaar zijn voor de werken van de schilder die o.a. omvatten: het voorbereiden (uitplamuren), schuren, aanbrengen van een grond- en/of hechtingslaag en het schilderen (en/of behangen) van wanden en plafonds.

Er wordt speciaal de aandacht op gevestigd dat er zich in de eerste drie à vijf jaren, ter plaatse van de voegen in de breedplaatvloeren en daar waar verschillende bouwmaterialen samengevoegd worden, krimpscheurtjes kunnen voordoen, die echter geen enkel gevaar opleveren op gebied van stabiliteit.

Deze krimpscheurtjes zijn inherent aan de gebruikte bouwmethode en dienen als dusdanig door de kopers aanvaard te worden. Bij een eerstvolgende schilderbeurt kunnen zij op een eenvoudige manier gedicht worden.

#### 4.3.2 Wand

Afwerken van niet-standaard dagkanten van deuren, door keuze binnenschrijnwerk van de koper, is niet inbegrepen.

Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

#### 4.3.3 Plafonds

De plafonds worden voorzien van een dunne pleisterlaag (egalisatiepleister) voor toepassing van plafonds van breedvloerplaten, op uitzondering van waar een verlaagd plafond voorzien is.



Om allerhande leidingen uit het zicht te onttrekken zal een verlaagd plafond bestaande uit een structuur afgewerkt met gipsgebonden platen worden geplaatst waar nodig. Een uitzondering hierop is de berging, omwille van de toegankelijkheid tot de sanitaire en technische installatie, alsook de leidingen.

## 4.4 BINNENSCHRIJNWERK

### 4.4.1 Deuren

De inkomdeur van het appartement is een deur met standaard cilinders met een meerpuntsluiting en een spionoog voorzien. De inkomdeur heeft een breedte van 93 cm en een hoogte van 211,5 cm. De brandweerstand van de inkomdeur is conform het brandweerverslag. De buitenzijde zal geschilderd worden in een kleur gekozen door de leidinggevend architect. De binnenzijde is door de klant te schilderen.

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren met deurblad in tubespaan voorzien van een standaard deurbeslag, opgehangen aan een houten – te schilderen - deuroplijsting in mdf met drie scharnieren. De binnendeuren zijn voorzien van een standaard aluminium deurbekruk. De binnendeurbladen worden geplaatst met een speling van minimum 10 mm tussen onderzijde deurblad en vloer, dit om te voldoen aan de ventilatienorm.

De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere binnendeur en/of toegangsdeur te kiezen, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

### 4.4.2 Keuken

Het keukenmeubilair wordt vervaardigd uit hoogwaardige, resistente materialen en bevat onder andere een spoelafelpakket, vaatwasmachine, koelkast, oven, inductie-kookplaat en dampkap van het type recirculatiedampkap met koolstoffilters. De aanduiding op de plannen is louter illustratief.

Voor de basisaansluitingen zie art. 4.6. sanitaire installatie en art. 4.7. elektrische installatie.

Indien de uiteindelijk gekozen toestellen en opstelling bijkomende technische voorzieningen vergen is er een verrekening in meer mogelijk en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

De handelswaarde van de keuken is berekend op een handelswaarde van 85€/m<sup>2</sup> - berekening volgens bruto verkoopbare oppervlakte van de betreffende kavel, exclusief terras. De plaatsing en coördinatie is inbegrepen in deze handelswaarde. De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere keuken te kiezen, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte. Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

### 4.4.3 Badkamer- en toiletinrichting

Elke kavel is voorzien van een complete sanitaire uitrusting van degelijke kwaliteit. De sanitaire uitrusting is vrij te kiezen. De aanduiding op de plannen is louter illustratief. Voor de basisaansluitingen zie art. 4.6. sanitaire installatie en art. 4.7. elektrische installatie.

Indien de uiteindelijk gekozen toestellen en opstelling bijkomende technische voorzieningen vergen is er een verrekening in meer mogelijk en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

De handelswaarde van de sanitaire toestellen, meubilair, kraanwerk en toebehoren is berekend op een handelswaarde van 49€/m<sup>2</sup> - berekening volgens bruto verkoopbare oppervlakte van de betreffende kavel, exclusief terras. De plaatsing en coördinatie is inbegrepen in deze handelswaarde. De koper wordt de mogelijkheid geboden om bij de aangeduide leverancier een andere badkamer en/ of keuken te kiezen, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte. Het is niet mogelijk enkel toestellen zonder meubilair te kiezen.

Alle toiletten worden aangesloten op regenwater.

### 4.4.4 Gordijnkasten en maatmeubilair

De keuze van gordijnkasten en vast en/of los maatmeubilair is niet inbegrepen. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

## 4.5 CENTRALE VERWARMING

Per kavel is een hoog rendement verwarmingsinstallatie voorzien door middel van lucht-water warmtepomp. De warmwaterbereiding is inbegrepen.

De aanduiding van de verwarmingsinstallatie op de plannen van de architect, alsook het bronsysteem is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/ of EPB-verslaggever en/ of aannemer (bijv. algemeen, technieken). De post 'centrale verwarming' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie.

De installatie wordt gestuurd door een kamerthermostaat, geplaatst in de leefruimte. De kandidaatkoper wordt de mogelijkheid geboden om voor bijkomende kamerthermostaten te kiezen, uiteraard na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

De warmteverdeling is per kamer is conform de geldende normering. Er worden voldoende verwarmingselementen voorzien zodat bij een buitentemperatuur van -08°C de volgende temperaturen kunnen gehaald worden:

- Leefruimte en keuken: 22°C
- Badkamer: 24°C
- Slaapkamers: 20°C
- Inkomhal en nachthal: 18°C
- Bergingen en wasplaats: niet verwarmd

Ieder appartement heeft zijn individuele verbruiksteller.

## 4.6 SANITAIRE INSTALLATIE

### 4.6.1 Algemeen

Elke kavel is voorzien van een individuele waterteller van de nutsmaatschappij, opgesteld in het centrale meterlokale die zich op de kelderverdieping bevinden.

De installatie zal uitgevoerd worden in overeenstemming met de voorschriften van de maatschappij die voor de waterbedeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De nodige koud- en warmwaterleidingen zijn volgens een standaard opstelling voorzien. De warmwaterleidingen en de aan vorst blootgestelde leidingen worden voldoende beschermd en/of geïsoleerd. Het nodige kraanwerk voor het afsluiten en ledigen is voorzien.

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE, de toevoerleidingen in polyethyleen of buis-inbuis systeem. De verdeelleidingen naar de sanitaire toestellen worden uitgevoerd in kunststofleiding.

Geplaatste droogkasten moeten worden voorzien van type condensatie.

De aanduiding van de sanitaire installatie op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken). De post 'sanitaire installatie' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie.

### 4.6.2 Voorziene toevoeren en afvoeren

In iedere kavel zijn volgende aansluitmogelijkheden voorzien:

- Kraantjes voorzien in de gemeenschappelijke delen ter hoogte van de liftkokers.
- Keuken: koud en warm water aan- en afvoer voor spoelbak en afwasmachine.
- Badkamer: koud en warm water aan- en afvoer voor bad/douche en lavabo.
- Toilet: koud watertoevoer voor toilet en handwasbakje.
- Berging behorend in de kavel: koud water aan- en afvoer voor wasmachine.

Optioneel wordt de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om voor een vorstvrije buitenkraan te opteren. Indien de kandidaat-koper deze optie opteert, wordt deze verrekend na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

Het aanbrenge van de leiding gebeurt zoveel mogelijk in speciaal daartoe voorziene technische kokers. Waar geen technische kokers aanwezig zijn, gebeurt het afwerken der leidingen door middel van een structuur afgewerkt met gipsgebonden platen.

## 4.7 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### 4.7.1 Algemeen

Elke kavel is voorzien van een individuele elektriciteitsteller, meer bepaald een monofase aansluiting (230V) met een enkelvoudig tarief meter, van de nutsmaatschappij, opgesteld in het centrale meterlokale die zich op de kelderverdieping bevinden. De installatie voldoet aan de wettelijke bepalingen van het AREI (AREI staat voor Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties), aangevuld uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van de nutsmaatschappij en stroomleverancier. De installatie zal gekeurd worden door een erkend organisme.

De meter kan pas in werking worden gesteld nadat de kandidaat-koper een overeenkomst heeft afgesloten met een energieleverancier. De bouwheer zal in de mogelijkheid zijn om contracten af te sluiten met energieleveranciers voorafgaand de voorlopige oplevering.

Na de voorlopige oplevering worden deze contracten overgedragen naar de koper en is deze vrij om zijn eigen energieleverancier te kiezen.

De aanduiding van de elektrische installatie op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken). De post 'elektrische installatie' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie.

## 4.7.2 Leidingen, schakelaars en stopcontacten

Alle leidingen in de eenheden worden in de muren en vloeren ingebouwd. Alle stopcontacten en voedingspunten zijn voorzien van aarding. Alle metalen delen in het appartement van een equipotentiaalverbinding. De contactdozen en schakelaars worden afgewerkt met afdekplaten in kleur standaard wit. De standaard plaatsing van schakelaars gebeurt op ± 110 cm boven de afgewerkte vloer en van contactdozen op ± 30 cm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld op de plannen.

Per kavel is er een verdeelbord met automatische zekeringen en differentieel-schakelaars voorzien.

Per type appartement is een plan uitgetekend met het aantal en de inplanting van de lichtpunten, schakelaars en stopcontacten. De positie of het aantal kunnen wijzigen als de kandidaat-koper kiest voor een afwerking op maat. Een installatieschema wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-koper; in dat geval zal de koperbegeleider of elektriciteitsaannemer in samenspraak met de kandidaat-koper het uitvoeringsplan elektriciteit individueel opmaken. Indien de kandidaatkoper meer stopcontacten, schakelaars, lichtpunten, ... wenst dan voorzien, worden deze verrekend na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

De aansluiting op het telefoonnet en radio/tv-distributie is niet inbegrepen. Er wordt bekabeling voorzien voor telefoon en distributie in de gesloten schachten; dit van de kelderverdieping tot in de berging van de appartementen.

De elektrische installatie van de appartementen bevat volgende standaarduitrusting:  
Inkom:  
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 2 schakelaars (per slaapkamer)  
- 1 enkel stopcontact

Toilet:  
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 1 schakelaar

Leefruimte:  
- 2 lichtpunten aan het plafond bediend met 2 schakelaars  
- 3 enkele stopcontacten  
- 1 triple stopcontact  
- 1 aansluiting TV-Coax  
- 1 aansluiting UTP  
- 1 aansluiting thermostaat  
- 1 binnenpost 'digitale conciërge' annex automatische deuropener / deurbelinstallatie

Keuken:  
- 1 lichtpunten aan het plafond bediend met 1 schakelaar  
- 2 dubbele stopcontact boven werktablet  
- 1 stopcontact inductie-kookplaat  
- 1 stopcontact dampkap van het type recirculatie dampkap met koolstoffilters.  
- 1 stopcontact koelkast  
- 1 stopcontact oven  
- 1 stopcontact vaatwasmachine

Berging:  
- 1 lichtpunten aan het plafond bediend met 1 schakelaar  
- 1 stopcontact wasmachine  
- 1 stopcontact droogkast  
- 1 stopcontact verwarmingsinstallatie met connectie thermostaat  
- 1 stopcontact ventilatieinstallatie  
- 1 stopcontact voor telefoon/ internet/ TV-FM distributie  
- 1 verdeelbord

Per extra berging/dressing:  
- 1 lichtpunten aan het plafond bediend met 1 schakelaar of ingebouwde bewegingsdetectoren & worden op de minuterie ingesteld  
- 1 enkel stopcontact

Badkamer:  
- 1 lichtpunten aan het plafond bediend met 1 schakelaar  
- 1 dubbel stopcontact

Grote slaapkamer:  
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 2 schakelaars  
- 3 dubbele stopcontacten  
- 1 aansluiting UTP

Per bijkomende slaapkamer:  
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 1 schakelaar  
- 2 enkele stopcontacten

Terras:  
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 1 schakelaar

Private berging in de kelder:  
- 1 lichtpunt aan het plafond bediend met 1 schakelaar

## 4.7.3 Verlichtingstoestellen

De leidingen voor de lichtpunten worden voorzien, doch zijn er geen verlichtingstoestellen voorzien. In de kelderbergingen van de verschillende eenheden wordt een armatuur voorzien.

## 4.8 VENTILATIE

De aanduiding van de ventilatie-installatie op de plannen van de architect is enkel indicatief en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken). De post 'ventilatie' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning.

De wettelijk verplichte ventilatie gebeurt door een balansventilatiesysteem type D.

Het systeem bestaat uit een ventilatie-unit in de berging, een kanalennet en roosters voor toevoer en afvoer in het plafond en/of in de wanden/ vloeren. Alle leidingen zijn onzichtbaar, behalve in de berging van het appartement worden de leidingen in opbouw geplaatst. Omkasting van deze unit is niet voorzien.

Door het complexe afzuigstelsel is geen droogkastafvoer mogelijk en wordt het aangewezen een droogkasten van het type condensatie te plaatsen.

Er wordt geen afvoerkanaal voorzien voor de dampkap, de koper voorziet een dampkap van het type recirculatie dampkap met actieve filters.

## 4.9 KOELING

Optioneel wordt de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om voor actieve koeling te opteren door middel van vloerkoeling. Indien de kandidaat-koper deze optie opteert, wordt deze verrekend na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

De post 'koeling' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken).

## 4.10 FOTOVOLTAÏSCHE ZONNEPANELEN

De post 'fotovoltaïsche zonnepanelen' omvat alle leveringen en werken voor het realiseren van de voorziene installatie geldig op het ogenblik van de omgevingsvergunning en wordt definitief bepaald door de studie, instructies en advies van het verantwoordelijke EPB-verslaggever, het studiebureau technieken en/of aannemer (bijv. algemeen, technieken).

Optioneel en indien mogelijk wordt de kandidaat-koper de mogelijkheid geboden om voor bijkomende zonnepanelen te opteren. Indien de kandidaat-koper deze optie opteert, wordt deze verrekend na goedkeuring van een daarmee gepaard gaande offerte.

## 4.11 VEILIGHEID

Iedere kavel wordt uitgerust met de nodige technische voorzieningen, pictogrammen, signalisatie en blusmiddelen voor de brandveiligheid volgens de vigerende regelgevingen.

De plaatsing van rookdetectietoestellen is ten laste van de koper en dus niet inbegrepen in de prijs. Indien gewenst is een verrekening in meer mogelijk en/ of kan aanleiding geven tot het verlengen van de contractuele uitvoeringstermijn.

## 5 BIJZONDERE VOORWAARDEN

De gegevens in dit lastenboek hebben slechts tot doel de kopers uitgebreid in te lichten over de voorziene bouwwerkzaamheden en afwerkingsmaterialen.

## 5.1 KLANTENBEGELEIDING

Iedere kavel is voorzien van een basisuitrusting zoals beschreven in het verkooplastenboek.

De koper krijgt de keuzemogelijkheden binnen deze basis aangeboden en heeft tevens de mogelijkheid wijzigingen ten opzichte van de basis door te voeren voor zover de planning der werken dit toelaat en de stabiliteit van de constructie niet wordt aangetast; door een belangrijke wijziging aan te brengen ziet de koper af van de contractuele uitvoeringstermijn. De verkoper behoudt zich het recht om wijzigingen te verbieden waarvan hij oordeelt dat deze ongeschikt zijn om aan de voorziene werken te worden toegevoegd, hetzij wat de vorm en afmetingen betreft, hetzij wat de natuur van de materialen betreft, hetzij in gelijk welk ander opzicht. Wijzigingen worden met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de koper verrekend. Hiertoe heeft de koper recht op professionele begeleiding door een verantwoordelijke voor klantenopvolging.

De koper krijgt ten gepaste tijden een beslissingstabel, met uiterste data voor het doorgeven van zijn keuze of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeringen die gepaard gaan met de wijzigingen of meerwerken door hem aangevraagd. Alle communicatie, contracten, verrekeringen, wijzigingen en andere verlopen via een door de ontwikkelaar aangeboden platform.

Voor alle keuzes en goedkeuringen die niet tijdig doorgegeven zijn, wordt de koper verondersteld voor de basisuitrusting geopteerd te hebben. Alle wijzigingen die na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data doorgegeven worden, of waarvan de verrekening na deze data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en telkens €1.000 administratieve kosten. De verkoper is bij laattijdige bestelling van meerwerken niet verplicht deze meerwerken uit te voeren.

De koper heeft de mogelijkheid om zich voor de inrichting van zijn appartement bij te laten staan door een interieurarchitect. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ter zijne lasten. De verbintenis aangegaan met de interieurarchitect staat los van deze overeenkomst. Ten gepaste tijde en ruim op voorhand zal de koper worden gecontacteerd door de aangestelde klantenbegeleider voor het bespreken van de door de verkoper gewenste inrichting.

De koper laat de werken uitvoeren door de aangestelde aannemer. Deze laat hiervoor een offerte opstellen die hij ter ondertekening voorlegt aan de koper. De aannemer zal instaan voor de coördinatie en het respect van de in de offerte afgesproken planning der werken.

De koper krijgt de mogelijkheid werken in eigen beheer uit te voeren. De aannemer die hij hiervoor aanduidt, krijgt pas toegang tot de bouwplaats na de voorlopige oplevering en de volledige (100%) betaling van de afgesproken koopsom. Eventuele niet-uitgevoerde werken worden teruggenomen à rato van 60% van de waarde zoals beschreven in de fiche van de individuele wooneenheid; er zal bijgevolg een winstderving worden aangerekend van 40% van de voorziene waarde, inclusief levering en plaatsing. Dit bedrag zal in mindering gebracht worden van de laatste betaalschijf. De verantwoordelijk aannemer neemt geen enkele verantwoordelijkheid voor de werken, die de koper uitvoert in eigen beheer. De koper staat in voor de coördinatie van deze werken. Hij zorgt ervoor dat de gemene delen niet worden beschadigd, alsook dat er geen nadelige situatie kan ontstaan ten opzichte van de mede-eigenaars ten gevolge de eigen uitgevoerde werken.

## 5.2 PLANNEN EN AFMETINGEN

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ter titel van inlichting en laten een verschil toe ten opzichte van de werkelijke toestand ter plaatse. Dit voorbehoud geldt eveneens voor visualisaties die verspreid kunnen worden in het kader van dit project. De intekeningen van (inbouw)meubilair (keukens, zetels, stoelen, kasten, sanitair en dergelijke) zijn louter indicatief en zijn geenszins inbegrepen in de prijs.

Maatwijzigingen aan de plannen zijn steeds mogelijk ten gevolge van stabiliteits- en/of technische en/of esthetische/artistieke redenen, zonder het voorafgaandelijk akkoord van de kopers te bekomen. De plannen werden te goeder trouw opgemaakt door de architect na meting van het terrein door een erkend landmeter. De verschillen welke zouden voorkomen, hetzij in meer, hetzij in min, al is deze groter dan 1/20e zullen beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen annex toleranties die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen en/of geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

Eventuele maten op de plannen dienen dan ook te worden aanzien als "circa maten". De meeteenheid betreft vierkante meter (m<sup>2</sup>). De bruto oppervlakte van de eenheden wordt opgemeten volgens het gangbare opmetingssysteem, nl. voorzien op een hoogte van 1,50 meter en vanaf de buitenkant van de buitenmuur of desgevallend (tussen twee eenheden) vanaf de helft (as) van de scheidingsmuur. De oppervlakte van de wanden, trappen en installatieschachten behoren tot de bruto oppervlakte.

## 5.3 WIJZIGINGEN

De plannen van het gebouw werden opgemaakt door de architect die verantwoordelijk is voor hun opvatting. De leidinggevend architect mag zich het recht voorbehouden om plannen en lastenboek te wijzigen in zoverre de kwaliteit van de bouwwerken wordt geëerbiedigd en de waarde van het gehele werk hierdoor niet vermindert. Zo kan bijvoorbeeld omwille van de ondergrond het plan van de fundering wijzigen.

Kopers kunnen in geen geval enig verhaal uitoefenen wegens het bouwen van dragende elementen, betonnen kolommen en/of balken indien deze noodzakelijk blijken door de stabiliteitsstudie. Indien noodzakelijk kunnen leidingen, buizen, aflopen, schachten, dragende elementen of dergelijke meer in de privéruimten geplaatst worden, zelf wanneer dit tot gevolg zou hebben dat de nuttige oppervlakte/volume ervan zou verminderd worden.

De werken zullen uitgevoerd worden met de materialen zoals beschreven in het bestek. Deleidinggevend architect mag aan de keuze van de materialen wijzigingen aanbrengen om stabiliteits- en/of technische en/of esthetische/artistieke redenen, maar tevens ook gevorderd door bevoegde overheden en/of verzekeringsmaatschappijen. Dergelijke wijzigingen kunnen ook het gevolg zijn van economische noodwendigheden (ontbreken op de markt van de voorziene materialen, kwaliteitsvermindering der leveringen, leveringstermijnen onverenigbaar met de voortgang der werken, ea.) of voortvloeien uit de afwezigheid, tekortkoming of faling van een aangestelde aannemer.

De bouwheer behoudt zich steeds het recht om ten allen tijde de reeds gecommuniceerde leveranciers te wijzigen. De kandidaat-koper wordt hier tijdig formeel over ingelicht.

In geen enkel geval kunnen dit soort wijzigingen aanleiding geven tot een vraag van de koper op schadevergoeding en/of compensatie.

## 5.4 NUTSVOORZIENINGEN

Elke kavel wordt aangesloten op individuele meters voor zo nodig (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie). De individuele aansluiting van alle nutsvoorzieningen en het plaatsen van meter is ten laste van de kandidaat-kopers, alsook alle kosten, zoals huur, verbruik, vast recht ea. vanaf de voorlopige oplevering van betreffende kavel.

De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas- en watervoorzieningen, tijdens de duur van de werken zijn niet ten laste van de kopers.

Zijn ten laste van de koper en dus niet inbegrepen in de prijs:

a) Droogstoken: Om de vluigere bewoonbaarheid en hygiëne van de lokalen te verzekeren en tevens zekere elementen van de bouw te beschermen behoudt verkoper zich het recht voor om de kavel droog te stoken voor de voorlopige oplevering. De kosten van de verwarming voor de oplevering maken een last uit die zal aangerekend worden aan iedere koper wanneer het verwarmen gebeurt op verzoek van de koper om een vluigere bewoonbaarheid te garanderen of wanneer dit noodzakelijk is ten gevolge van gevraagde uitvoeringen door de klant (bv parket, gietvloer of indien dit nodig blijkt ten behoeve van de planning.

b) Contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en teledistributie kunnen namens de mede-eigenaars door de bouwheer worden afgesloten.

c) Alle aankoppelings-, aansluitings-, plaatsings-, indienststellings-, keurings-, verbruiks-, en abonnementskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie) zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen en vallen dan ook ten laste van de koper.

De koper zal ten belope van € 6.500,00 in de kosten van de aanleg en aansluiting van de nutsleidingen bijdragen en deze aan de bouwheer voldoen. De betaling zal als volgt gebeuren: 50% bij aanvang afdek gelijkvloers en 50% bij aanvang van de pleisterwerken. De verbruikskosten van elektriciteit, eventueel gas en watervoorziening zullen door iedere eigenaar betreffende zijn privéruimte kavel gedragen worden.

d) De eventuele premies die door de bouwheer door het afsluiten van deze contracten worden geïnd zijn uitsluitend hem ten goede.

e) De bouwheer heeft tevens de bevoegdheid om namens de mede-eigenaars contracten af te sluiten voor de levering van diensten, en om met derden overeenkomsten te sluiten waarbij met het oog op technische diensten of leveringen, een recht van gebruik, huur, erfpacht of opstal op een daartoe bestemd gemeenschappelijk lokaal wordt toegekend. Daarbij kan aan die derde ook een recht van toegang onder meer over gemeenschappelijke gangen worden verleend om de lokalen te bereiken en om alle nuttige werkzaamheden uit te voeren.

f) Door de ondertekening van de verkoopovereenkomst verleent de koper van een privéruimte kavel volmacht aan de bouwheer om dergelijke tussenkomsten, ook bij notariële akte, vast te leggen. De koper zal op eenvoudige aanvraag zijn medewerking verlenen voor het vervullen van alle formaliteiten welke kunnen nodig blijken voor de oprichting van het gebouw, in het bijzonder voor de aansluiting van het gebouw op riolering, elektriciteit enzovoort. Door ondertekening van de verkoopovereenkomst geeft de koper aan de bouwheer de toelating om in zijn naam deze formaliteiten te vervullen.

## 5.5 BETREDEN VAN DE WERF

Het is de koper verboden de werf te betreden, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en klantenbegeleider en voor zover hij begeleid is van een afgevaardigde van de bouwheer. Er is minimum 1 werfbezoek mogelijk, dewelke de koper ten gepaste tijden meegedeeld wordt. Wanneer de koper meer dan 1 werfbezoek wenst uit te voeren dan kan dit aan een forfaitair bedrag van €150/bezoek; deze kost zal door betreffende eigenaar van het privéruimte kavel gedragen worden. De werfbezoeken kunnen slechts plaatsvinden na een formeel bevestigde afspraak.

Toegang op de werf gebeurt trouwens in elke veronderstelling steeds op eigen risico en zonder dat de koper enige verhaal tegen de bouwheer kan uitoefenen voor ongevallen waarvan hijzelf of zijn familieleden of gemandateerden het slachtoffer zouden worden, zelfs indien het ongeval het gevolg zou zijn van niet in acht genomen veiligheidsnormen zoals voorzien in de vigerende regelgeving.

Het is de koper niet toegestaan om contact op te nemen met de verschillende aannemers die werken uitvoeren op de site. Alle contacten verlopen via de projectleider/klantenbegeleider.

Het is niet toegelaten dat de koper het goed betreedt en op zijn kosten werken laat uitvoeren voor de voorlopige oplevering van de werken. Indien de koper deze regel overtreedt, ontslaat de koper de verkoper van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken.

Omwille van veiligheidsredenen en om misbruik (zoals diefstal en beschadigingen) van materialen/toestellen te voorkomen, kan de bouwheer beslissen op de werf een alarm te installeren.

Eventuele kosten voor een interventie, bij het niet respecteren van de bezoeksregelingen aan de werf, zullen aan de koper doorgerekend worden.

## 5.6 VERLET EN KLACHTEN

In geval van slecht weer, vorst of omstandigheden van welke aard dan ook behoudt de bouwheer het recht de werken te onderbreken zonder dat de kopers hiertegen beroep kunnen aantekenen.

Deze zullen beschouwd worden als aanvaardbare omstandigheden die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze zouden wijzigingen en/of geen enkele gelegenheid tot klacht, voor welke vergoeding dan ook, rechtvaardigen.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI (KMI staat voor Koninklijk Meteorologisch Instituut) opvragen. Er wordt overeengekomen dat als niet-werkbare dagen wordt beschouwd: dagen met en/of minimumtemperaturen onder de 0°C, en/of meer dan 2 uur regen per etmaal en/of maximum windsnelheden boven 60 km/u.

Eventuele klachten in verband met de uitvoering van de werken moeten gebeuren voor de in ontvangst name van de kavel. Eventuele onzichtbare gebreken worden gedekt in de tienjarige aansprakelijkheidsverzekering, dewelke een aanvang neemt bij de voorlopige oplevering.

## 5.7 TEGENSTRIJDIGHEDEN

In geval van tegenspraak tussen documenten geldt volgende hiërarchie:

1. basisakte;
2. notariële aankoopakte;
3. onderhandse verkoopovereenkomst;
4. verkooplastenboek;
5. verkoopplan (voor zoverre dit niet gewijzigd werd voor uitvoering).

## 5.8 VOORLOPIGE OPLEVERING

### 5.8.1 Algemeen

De voorlopige oplevering bevestigt de voltooiing van de werken als geheel met uitzondering van enkele kleine opmerkingen dewelke voor de definitieve oplevering worden verholpen en met uitzondering van bijkomende leveringstijden voor het ene of het andere materiaal. In het procesverbaal van de voorlopige oplevering kunnen een aantal bemerkingen zijn opgenomen, op voorwaarde dat de ingenottreding van het pand niet in de weg staat, overeenkomstig de bestemming. De ingebruikname van de kavel door de koper brengt automatisch met zich mee dat de koper op de datum van ingebruikname zonder voorbehoud een voorlopige oplevering aanvaardt.

In geen enkel geval kan de koper na de voorlopige oplevering van de goederen materiële beschadigingen van houtwerk, sanitair, pleisterwerk, beglazing, radiatoren, vloerbedekking, wanden en plafonds, ea. noch bijkomende opmerkingen formuleren.

De voorlopige oplevering sluit elk recht van beroep van de koper uit.

Het staat de syndicus (in het geval van de gemeenschappelijke delen) of van de koper (in geval van privatieve delen) vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een extern architect, juridische of technische raadgever en/of expert.

Echter, de hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de syndicus. De verkoper zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

De voorlopige oplevering wordt vastgelegd in een geschreven proces-verbaal dat tegensprekelijk is opgesteld en door alle partijen is ondertekend. Wanneer de aannemer de voorlopige oplevering weigert te ondertekenen, is deze nochtans verworven wanneer het betreffende proces-verbaal door de syndicus (in het geval van de gemeenschappelijke delen) of van de koper (in geval van privatieve delen) en (een afgevaardigde van) de bouwheer is ondertekend.

### 5.8.2 Gemeenschappelijke delen

De oplevering van de gemeenschappelijke delen (hal, kelderverdieping, daken, gevels, ea.) gebeurt enkel in het bijzijn van een vertegenwoordiger van de syndicus, de syndicus als vertegenwoordiger van de VME, de aannemer, de architect en (een afgevaardigde van) de bouwheer.

Het doel van deze voorlopige oplevering is de staat vast te stellen waarin de gemeenschappelijke delen zich bevinden voor de voorlopige oplevering van de privatieve delen. Deze procedure maakt het mogelijk de aansprakelijkheid van de aannemer te beperken in geval van schade aan de gemeenschappelijke delen als gevolg van de verhuizing van de kopers.

### 5.8.3 Privatieve delen

De oplevering van de privatieve delen gebeurt in het bijzijn van de koper, (een afgevaardigde van) de bouwheer en zo nodig de architect.

## 5.9 DEFINITIEVE OPLEVERING

De definitieve oplevering van de gemeenschappelijke en privatieve delen moet plaatsvinden binnen het jaar na de voorlopige oplevering. Tenzij op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek van de syndicus (in het geval van de gemeenschappelijke delen) of van de koper (in geval van privatieve delen), is de oplevering één jaar na de voorlopige oplevering stilzwijgend definitief verworven en loopt dan de garantietermijn af overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake.

Het doel van de definitieve oplevering is na te gaan of geen verborgen gebreken werden ontdekt gedurende deze periode van één jaar en of alle opmerkingen uit de voorlopige oplevering daadwerkelijk werden ingelost.

## 5.10 VERZEKERING – RISICO - AANSPRAKELIJKHEID

De bouwheer onderschrijft de eerste verzekeringspolissen tot dekking van de risico's inzake brand, ontploffing, bliksem, ea. De afgesloten polissen zullen door de VME bij de voorlopige oplevering worden overgenomen en zal er dan ook de verschuldigde premies voor betalen tot aan de volgende vervaldatum. Naderhand staat het de VME vrij om de markt te consulteren en andere polisvoorwaarden en/of premies te bedingen.

De overdracht van het risico zal geschieden vanaf de datum van de voorlopige oplevering van respectievelijk de verworven privatieve en gemeenschappelijke gedeelten en komt dit ten goede aan de achtereenvolgende eigenaars. Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid voor zware gebreken aanvang bij de voorlopige oplevering. De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade en/of vergoeding uitgesloten is.

Eens er schriftelijk overgegaan werd tot voorlopige oplevering is de bouwheer en/of aannemer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken (artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek).

## 5.11 AANKOOPKOSTEN

De kosten voor de aankoopakte zijn voor rekening van de koper. Het betreft onder meer het ereloon van de notaris, de registratierechten, BTW, aktekosten, kosten opmaak basisakte, kosten overschrijving en eventuele kosten kredietakte. Alle voorgaande kosten zullen ofwel bij akte ofwel in de loop van het bouwproces gefactureerd worden.

## 5.12 AFWERKINGSSCHIJVEN IN KADER VAN WET BREYNE

### 5.12.1 Per kavel

Fase 1: 15% Plaatsen funderingsplaat van de kelder  
Fase 2: 15% Plaatsen van de vloerplaat van het gelijkvloers  
Fase 3: 15% Plaatsen van de vloerplaat van de eerste verdieping  
Fase 4: 15% Plaatsen van de vloerplaat van de tweede verdieping  
Fase 5: 10% Plaatsen van de dakbedekking  
Fase 6: 10% Plaatsen van het buitenschrijnwerk  
Fase 7: 5% Beëindigen chapewerken van betrokken kavel  
Fase 8: 5% Plaatsen van het pleisterwerk van betrokken kavel  
Fase 9: 5% Plaatsen van de vloeren van betrokken kavel  
Fase 10: 5% Bij de voorlopige oplevering



### 5.12.2 Garage en berging

Fase 1: 50% Plaatsen van de funderingsplaat van de kelder

Fase 2: 45% Plaatsen van de vloerplaat van het gelijkvloers

Fase 3: 5% Bij de voorlopige oplevering

### 5.13 VERWERKING PERSOONSgegevens

De bouwheer, architect, projectontwikkelaar en verkoopkantoor verzamelt en verwerkt onder meer de identiteitsgegevens, contactgegevens, financiële identiteitsgegevens, bouwkenmerken van de woning en beeldmateriaal die betrekking hebben op de koper zelf, zijn personeel, medewerkers, aangestelde en andere nuttige contactpersonen. De doeleinden voor de verwerkingen van deze gegevens zijn de uitvoering van deze overeenkomst, het klantenbeheer, de boekhouding en direct marketing activiteiten zoals het toesturen van promotionele of commerciële informatie. De rechtsgronden van de verwerking van de voornoemde gegevens zijn de uitvoering van de overeenkomst, het vervullen van wettelijke en reglementaire verplichtingen en/of het gerechtvaardigd belang van de bouwheer, architect, projectontwikkelaar en/of verkoopkantoor.

Voor direct marketingdoeleinden per e-mail (zoals een nieuwsbrief of uitnodiging voor events), geeft de klant/koper hiermee zijn uitdrukkelijke en vrije toestemming aan de bouwheer, architect, projectontwikkelaar en verkoopkantoor om zijn persoonsgegevens, met inbegrip van fotomateriaal te gebruiken.

De verwerkingsverantwoordelijke is respectievelijk de bouwheer, de architect, de projectontwikkelaar en het verkoopkantoor.

De voormelde persoonsgegevens zullen verwerkt worden in overeenstemming met de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming en zullen enkel worden doorgegeven aan verwerkers, ontvangers en/of derden voor zover dit noodzakelijk is in het kader van de voormelde doeleinden van de verwerking. De koper draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid en het up-to-date houden van de persoonsgegevens die hij aan de bouwheer, de architect, de projectontwikkelaar en het verkoopkantoor bezorgt en verbindt er zich toe de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming strikt na te leven ten aanzien van de personen van wie hij de persoonsgegevens aan de bouwheer, de architect, de projectontwikkelaar en het verkoopkantoor heeft overgemaakt, evenals met betrekking tot alle mogelijke persoonsgegevens die hij van de bouwheer, de architect, de projectontwikkelaar en/of het verkoopkantoor én hun eventueel personeel, medewerkers, en aangestelde zou ontvangen.

De koper bevestigt dat hij afdoende werd geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en over zijn rechten op inzage, verbetering wissen en bezwaar. Voor verder toelichting verwijst de bouwheer, de architect, de projectontwikkelaar en het verkoopkantoor uitdrukkelijk naar de Privacyverklaring, zoals terug te vinden op de website van respectievelijk de bouwheer, de architect, de projectontwikkelaar en het verkoopkantoor. De klant/koper bevestigt kennis te hebben genomen van deze Privacyverklaring en de inhoud ervan te aanvaarden.

## ONZE KANTOREN

#### ANTWERPEN CENTRUM

+32 3 232 53 53

Leopoldstraat 77 · 2000 Antwerpen

antwerpen@deboerenpartners.be

#### HOVE

+32 3 460 30 30

Kapelstraat 71 · 2540 Hove

hove@deboerenpartners.be

#### MALLE

+32 3 302 45 95

Dorpsplaats 4 · 2390 Oostmalle

malle@deboerenpartners.be

#### ANTWERPEN 'T EILANDJE

+32 3 232 53 53

Napoleonkaai 41 · 2000 Antwerpen

antwerpen@deboerenpartners.be

#### KALMTHOUT

+32 3 685 75 70

Heidestatiestraat 24 · 2920 Kalmthout

kalmthout@deboerenpartners.be

#### MECHELEN

+32 15 33 14 14

Brusselsesteenweg 6 · 2800 Mechelen

mechelen@deboerenpartners.be

#### BRASSCHAAT

+32 3 653 01 01

Dr. Roosenplein 47 · 2930 Brasschaat

brasschaat@deboerenpartners.be

#### KEERBERGEN

+32 16 41 51 51

Haachtsebaan 119 · 3140 Keerbergen

keerbergen@deboerenpartners.be

#### SCHILDE

+32 3 466 10 66

Schoolstraat 2 · 2970 Schilde

schilde@deboerenpartners.be

#### DEURNE

+32 3 369 69 39

Ter Rivierenlaan 1 · 2100 Deurne

deurne@deboerenpartners.be

#### KONTICH

+32 3 440 90 60

Antwerpsesteenweg 55 · 2550 Kontich

kontich@deboerenpartners.be

#### TURNHOUT

+32 14 22 42 00

Grote Markt 22 · 2300 Turnhout

turnhout@deboerenpartners.be

#### HOOGSTRATEN

+32 3 314 52 10

Vrijheid 137 · 2320 Hoogstraten

hoogstraten@deboerenpartners.be

#### LIER - KONINGSHOOIKT

+32 3 302 42 32

Koningsplein 5 · 2500 Koningshooikt

koningshooikt@deboerenpartners.be

#### WAASLAND

+32 3 377 55 00

Vossekotstraat 90 · 9100 Sint-Niklaas

waasland@deboerenpartners.be

Wist u dat we ook actief zijn in het buitenland? ↗

Meer info op [www.deboerenpartners.be/tweede-verblijf](http://www.deboerenpartners.be/tweede-verblijf)



**de boer & partners**  

---

**immobiliën groep**

