



### **Syndicus**

VASTGOED N BEHEER BV  
Hovenierstraat 36  
BE 9090 Merelbeke-Melle

KBO: 0650.595.133  
BIV: 506.884

Tel: 09 225 78 58

e-mail: [info@vastgoednbeheer.be](mailto:info@vastgoednbeheer.be)  
Web: [www.vastgoednbeheer.be](http://www.vastgoednbeheer.be)

### **Residentie**

VME HIGHWAY RESIDENCE  
Hogeweg 165 - 173  
BE 9000 Gent

Dossier nummer: 060

## **Lastenboek Highway Residence**

# HIGHWAY

RESIDENCE

COMMERCIEEL  
LASTENBOEK





# INHOUDSOPGAVE

## 1.INLEIDING

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 1.1. Woord vooraf                   | 4  |
| 1.2. Voorstelling van het project   | 4  |
| 1.2.1. Het gebouw – samenstelling   | 4  |
| 1.3. Ligging                        | 5  |
| 1.4. Architecturale visie & project | 5  |
| 1.5. Dwd invest nv                  | 6  |
| 1.6. Projectteam                    | 7  |
| 1.6.1. Projectontwikkelaar          | 7  |
| 1.6.2. Architect                    | 7  |
| 1.6.3. Stabiliteitsingenieur        | 7  |
| 1.6.4. Ingenieur technieken         | 7  |
| 1.6.5. Tuinarchitect                | 7  |
| 1.6.6. Epb                          | 7  |
| 1.6.7. Eeiligheidscoördinatie       | 7  |
| 1.6.8. Coördinatie                  | 7  |
| 1.6.9. Notaris                      | 7  |
| 1.6.10. Verkoop                     | 7  |
| 1.7. Realisatie van het project     | 7  |
| 1.7.1. Grondwerken                  | 7  |
| 1.7.2. Funderingen                  | 8  |
| 1.7.3. Rioleringen                  | 8  |
| 1.7.4. Structuur                    | 8  |
| 1.7.5. Vloeren                      | 8  |
| 1.7.6. Gevelmaterialen              | 8  |
| 1.7.7. Scheidingswanden             | 8  |
| 1.7.8. Isolatie                     | 8  |
| 1.7.9. Verluchtingskanalen          | 8  |
| 1.7.10. Daken en terrassen          | 9  |
| 1.7.11. Buitenschrijnwerk           | 9  |
| 1.7.12. Elektrische installatie     | 10 |

|   |                                                    |           |
|---|----------------------------------------------------|-----------|
| 4 |                                                    |           |
| 4 | 1.7.13. Liftinstallatie                            | 12        |
| 4 | 1.7.14. Gemeenschappelijke delen                   | 13        |
| 4 | 1.7.15. Sanitaire installatie                      | 13        |
| 5 | 1.7.16. Verwarmingsinstallatie                     | 14        |
| 5 | 1.7.17. Muur- en vloerbekleding                    | 14        |
| 6 | 1.7.18. Binnenschrijnwerk                          | 16        |
| 7 | 1.7.19. Keuken                                     | 16        |
| 7 | 1.7.20. Brievenbussen                              | 16        |
| 7 | 1.7.21. Buitenruimte                               | 16        |
| 7 | <b>1.8. Algemene voorwaarden</b>                   | <b>17</b> |
| 7 | 1.8.1. Wijzigingen door de kopers                  | 17        |
| 7 | 1.8.2. Tienjarige aansprakelijkheid                | 18        |
| 7 | 1.8.3. Tegenstrijdigheden                          | 18        |
| 7 | 1.8.4. Leveranciers                                | 19        |
| 7 | 1.8.5. Werkdagen                                   | 19        |
| 7 | 1.8.6. Betalingsvoorwaarden                        | 20        |
| 7 | 1.8.7. Uitvoeringsvoorwaarden                      | 21        |
| 7 | 1.8.8. Opleveringen                                | 22        |
| 7 | 1.8.9. Werken na de voorlopige oplevering          | 24        |
| 8 | 1.8.10. Onderhoud van het gebouw                   | 24        |
| 8 | 1.8.11. Wijziging door de projectontwikkelaar      | 24        |
| 8 | 1.8.12. Toegang tot de werf / het gebouw           | 25        |
| 8 | 1.8.13. Maat- en oppervlakteaanduidingen           | 25        |
| 8 | <b>Nutsaansluitingen</b>                           | <b>26</b> |
| 8 | 1.8.14. Erelonen                                   | 26        |
| 8 | 1.8.15. Postinterventiedossier                     | 26        |
| 8 | 1.8.16. Epb-regelgeving en ventilatieverslaggeving | 27        |
| 9 | 1.8.17. Volmacht                                   | 27        |
| 9 | 1.8.18. Verkoopprijs                               | 27        |
| 0 | 1.8.19. Slotbepaling                               | 28        |

# 1. INLEIDING

## 1.1. Woord vooraf

Highway Residence is een uniek en progressief gemengd project gelegen binnen een rustige en groene omgeving aan de rand van Gent. Het bestaat uit 20 grote appartementen rond een ruime tuin en achterliggende artisanale ruimte.

## 1.2. Voorstelling van het project

### 1.2.1. Het gebouw – samenstelling

#### 1.2.1.1. Kelder

- Gemeenschappelijke berging
- Technische lokalen: 2

#### 1.2.1.2. Gelijkvloers en binnenplein

- Inkomhal met verbinding naar 2 liftsassen en traphallen
- Private binnentuin met toegang tot parkeerplaatsen en fietsenberging
- Private en afgesloten half-ondergrondse fietsenberging met groendak
- Inrit parkeerplaatsen
- Parkeerplaatsen
- Algemene berging
- Technische lokalen: 2 stuks
- Gemeenschappelijke leefruimte ( zie verder – uitwerking )

- Studio's: 1 stuk
- 2-slaapkamerappartementen: 2 stuks
- 3-slaapkamerappartementen: 1 stuk

#### 1.2.1.3. Eerste verdieping

- Traphal en lift: 2 stuks
- 1-slaapkamerappartementen: 1 stuk
- 2-slaapkamerappartementen: 3 stuks
- 3-slaapkamerappartementen: 1 stuk

#### 1. 2.1.4. Tweede verdieping

- Traphal en lift: 2 stuks
- 1-slaapkamerappartementen: 1 stuk
- 2-slaapkamerappartementen: 3 stuks
- 3-slaapkamerappartementen: 1 stuk

#### 1.2.1.5. Derde verdieping

- Traphal en lift: 1 stuk
- 1-slaapkamerappartementen: 1 stuk
- 2-slaapkamerappartementen: 1 stuk
- 3-slaapkamerappartementen: 1 stuk

#### 1.2.1.6. Vierde verdieping

- Traphal en lift: 1 stuk
- 1-slaapkamerappartementen: 1 stuk
- 2-slaapkamerappartementen: 1 stuk
- 3-slaapkamerappartementen: 1 stuk

De appartementen zijn ingedeeld volgens de bouwplannen zoals bijgevoegd bij de bouwvergunning. Het woonproject voldoet volledig aan de wettelijke energiescores, zoals van toepassing op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag, en streeft hieromtrent zelf een betere score na, in een zoektocht naar maximale duurzaamheid.

In overleg met de promotor en architect kunnen er wijzigingen gevraagd worden. De extra kosten die dit teweeg kan brengen zijn ten laste van de koper. De haalbaarheid ervan wordt bekeken vanuit technisch en organisatorisch oogpunt en in relatie met de bouwvergunning en de basisakte, en moet steeds in overeenstemming zijn met de architectuur en bouwkundige karakteristieken van het gebouw. Ze mogen oa. geen betrekking hebben op de dragende muren en de dakbedekking. Wijzigingen die het uitzicht van het gebouw wijzigen, zoals de ramen, zijn evenmin toegelaten. Ook afwijkingen van de beschikbare keuzes, bijbestellingen of extra opties, worden als wijzigingen aangeduid.

De projectontwikkelaar zal in de mate van het mogelijke gevolg geven aan de gevraagde wijzigingen, maar het staat hem steeds vrij de door de koper gevraagde wijzigingen te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan, zij mogen in ieder geval geen vertraging voor de bouwwerken van de andere kopers meebrengen.

De oppervlakte van de privatieve delen zoals weergegeven op de plannen zijn berekend van de buitenkant van de buitenmuren tot en met de ½ gemeenschappelijke muren palend aan de gemene delen en tot en met de as van de aanpalende appartementen. Dit commercieel lastenboek heeft tot doel de kopers van een woonentiteit een duidelijke en overzichtelijke beschrijving te geven van de woonkwaliteit in het woonproject High Way, gelegen in de

Hogeweg 165 te Gent; met duiding van de algemene opbouw en afwerking van de woonentiteiten, en opgave van de gebruikte materialen.

Dit lastenboek vormt een ondeelbaar geheel met de verkoopsovereenkomst en de verkoopplannen. Indien in de bijzondere voorwaarden geen afwijkingen zijn bepaald, blijft het lastenboek integraal van toepassing. De plannen zijn met de meeste zorg te goeder trouw opgemaakt door de architect. Mochten er verschillen voorkomen, hetzij in meer hetzij in min, zullen die beschouwd worden als aanvaardbare afwijkingen die in geen geval de overeenkomst op één of andere wijze kunnen wijzigen . Het commerciële lastenboek heeft niet de bedoeling om alle verwerkingsmethoden weer te geven. De individuele kopers kunnen bij de promotor alle nuttige informatie bekomen omtrent het project.

## 1.3. Ligging

Highway Residence is gelegen op de Hogeweg 165, 9000 Gent. Het project heeft alles dichtbij: van een bakker en buurtwinkel tot een sportschool en speeltuin. Maar toch kan je in alle rust genieten. Dat komt doordat we gelegen zijn aan de noordrand van Gent. Er is een uitstekende verbinding met R4 en E17, openbaar vervoer en het Gentse stadscentrum ligt op 10 minuten fietsen.

## 1.4. Architecturale visie & project

Ontdek Highway Residence, een nieuw project waarin we 30 jaar ervaring in projectontwikkeling bijeenbrengen. Dat deden we in nauwe samenwerking met Stad Gent, Arch & Teco.

Het resultaat? Een prachtige residentie met 20-tal moderne appartementen die kwaliteit en klasse uitstralen.

We kiezen voor robuuste baksteen om de harmonie met de omgeving te bewaren, voorzien de residentie van gedetailleerd bronskleurig schrijnwerk en bieden jou de mogelijkheid om zelf je afwerking te kiezen. Alles werd zeer goed overwogen, zélf het Belgisch weer. Dankzij onze inpandige terrassen, in de meeste gevallen zuidwest gericht, geniet je onophoudelijk van die gezellige momenten buiten - ook op regenachtige dagen.

## 1.5. Dwd invest nv

Het project sluit aan bij de omgeving en creëert een uitgebalanceerde mix tussen een residentieel gebouw aan de straatzijde en een bedrijvencluster voor maakbedrijvigheid aan de achterzijde. Beiden worden gekoppeld door een gemeenschappelijke buitenruimte met fietsenberging.

De residentiele meergezinswoning aan de straatzijde heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen en sluit aan de linkerzijde aan bij de bestaande woning. Halverwege de gevellijn plooit deze terug en verhoogt het gebouw zich tot 5 bouwlagen. Door deze knik en wijziging in bouwhoogte vormt het gebouw een overgang tussen de bestaande typologieën in de straat. Bovendien wordt er een grotere groene zone gecreëerd aan de staatzijde en leidt de ontkoppeling van het gebouw met de buur tot een extra vrije gevel die de leefkwaliteit van de appartementen achter deze gevel laat stijgen. De gevels worden opgebouwd uit grijze/beige gevelstenen waarin raam- en terrasopeningen worden geaccentueerd door kaders uit architectonisch beton. Het geheel wordt afgewerkt

met bronskleurig schrijnwerk en dakranden.

Alle leefruimtes zijn gericht naar het westen, zuidwesten en zuidoosten zodat de lichtinval in deze ruimtes voor het grootste gedeelte van de dag optimaal is. De terrassen zijn steeds geschakeld aan de leefruimte en worden inpandig voorzien om de privacy van de gebruikers te verhogen.

Aan de achtergevel van het wooncomplex wordt er een ruime gemeenschappelijke tuinzone ingericht. Deze wordt begrensd door de oprit, de verzonken fietsenstalling en de grensmuur. Een pad in beton verbindt de oprit en de fietsenstalling met de toegang tot de collectieve ruimte in het gebouw. Langs dit pad wordt er een gemeenschappelijk terras voorzien. In deze collectieve tuin worden er twee wadi's voorzien die de infiltratie van het overvloedige water van de naastgelegen verharding voor hun rekening zullen nemen. De aangrenzende verzonken fietsenstalling heeft een hellend groendak, waardoor de groene tuinzone visueel wordt uitgebreid en het zicht op de bedrijvencluster en parking/evenementenplein deels wordt weggenomen.

Huidig project werd in nauwe samenwerking met de diensten van Stad Gent ontwikkeld, waar vanuit ons standpunt in zeer grote mate rekening werd gehouden met oa de richtlijnen van “de kwaliteitskamer”.

Dit resulteerde in een gemengd project, met een residentieel en een ambachtelijk gedeelte. Beiden worden gescheiden door een tuin met wadi's, verzonken fietsenstalling en een groene parking.

Er wordt een aanzet gegeven om de bewoners van het gebouw meer interactief met elkaar contacten te laten leggen, daarvoor wordt een multifunctionele ruimte voorzien op het gelijkvloers, centraal gelegen en rechtstreeks in verbinding met de tuin.

Het is de bedoeling om deze ruimte samen met de bewoners/ eigenaars in te vullen en daarvoor zal de projectontwikkelaar de eerste kopers aanspreken om dit samen uit te werken.

## 1.6. Projectteam

### 1.6.1. Projectontwikkelaar

Projectontwikkelaar: DWD invest nv  
Grondeigenaar: FID

### 1.6.2. Architect

ARCH & TECO Architecture & Planning

### 1.6.3. Stabiliteitsingenieur

ARCH & TECO Engineering

### 1.6.4. Ingenieur technieken

ARCH & TECO Engineering

### 1.6.5. Tuinarchitect

Buro Voor Vrije Ruimte

### 1.6.6. epb

Greenshore Consultants

### 1.6.7. Veiligheidscoördinatie

Feys BV

### 1.6.8. Coördinatie

Belbo - Belgische bouwprojecten opvolging - Deinze

### 1.6.9. Notaris

Gheeraert, Coorevits & Verhoeve, geassocieerde notarissen -  
Antoon Catriestraat 18, 9031 Drogen

### 1.6.10. Verkoop

Frank Vanderschueren, erkend vastgoedmakelaar, BIV503762.  
Robbie Van Kerkhove, erkend vastgoedmakelaar, BIV514042.

## 1.7. Realisatie van het project

### 1.7.1. Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd conform de afmetingen op de plannen en omvatten de nodige uitgravingen en aanvullingen voor de uitvoering van de ondergrondse ruimtes, funderingen en rioleringen.

### 1.7.2. Funderingen

De fundering is aangepast aan de naburige constructies en geografie, en houdt rekening met de verschillende overlasten van bovenliggende structuren. De funderingen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en plannen opgemaakt door het studiebureau stabiliteit.

### 1.7.3. Rioleringen

Alle rioleringen worden uitgevoerd conform de gemeentelijke bepalingen en de plannen van de architect en/of het studiebureau en in PVC uitgevoerd. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Er wordt gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel.

De diameters, lengtes en materialen van de buizen worden bepaald door de bevoegde architect en/of het studiebureau om een vlotte afwatering te garanderen. Volgens de voorwaarden van de bouwvergunning worden de nodige septische putten en regenwaterputten voorzien. Bufferbekkens of infiltratievoorzieningen worden voorzien indien dit opgelegd wordt door de bevoegde instanties.

### 1.7.4. Structuur

De dragende structuur bestaat uit gewapend beton, staal en metselwerk, volgens de studies van de stabiliteitsingenieur. De afmetingen van de constructieve elementen van de muren en eventuele kolommen op de architectuurplannen zijn richtinggevend.

De definitieve afmetingen worden door de ingenieur bepaald en gewijzigd indien nodig tijdens de uitvoering.

### 1.7.5. Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in gewapend beton met behulp van welfsels en/of breedvloerplaten als verloren bekisting, gedimensioneerd door het studiebureau stabiliteit. De chapes zijn van het “zwevende” type, wat wil zeggen dat de dekvloer en de draagvloer van elkaar gescheiden zijn door een tussenliggende akoestische isolatie.

### 1.7.6. Gevelmaterialen

De gevelafwerking bestaat uit parament metselwerk en verder ook uit een samengestelde afwerking van aluminiumbekleding en accenten uit aluminium.

### 1.7.7. Scheidingswanden

De scheidingsmuren tussen de wooneenheden worden opgetrokken als ontdubbelde muren uit silicaatsteen, in combinatie met gipsblokken aangevuld met minerale wol als thermische en akoestische isolatie. De niet dragende binnenmuren worden uitgevoerd in gipsblokken.

### 1.7.8. Isolatie

De isolatie is in overeenstemming met de geldende EPB-regelgeving op het moment van de stedenbouwkundige aanvraag

### 1.7.9. Verluchtingskanalen

De ventilatie van de woonentiteiten gebeurt met een individueel ventilatiesysteem systeem D. Dit is een elektrisch aangedreven balansventilatiesysteem. Het systeem zuigt de gebruikte en vervuilde lucht op in de vochtige ruimtes (badkamer, berging, keuken,...) en voert deze af naar buiten via een warmtewisselaar die de verse lucht voorverwarmt naar de droge ruimtes (slaapkamers, living). De ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst. Alle technische leidingen in de berging blijven zichtbaar aan het plafond/wand. Om een goede werking van het systeem te garanderen, wordt onder de binnendeuren een voldoende grote spleet voorzien om luchtcirculatie toe te laten.

Er wordt geen afvoer voor een droogkast voorzien. De koper kan gebruik maken van een condensatie droogkast.

De keuken wordt uitgerust met een recirculatie-dampkap. Er wordt geen afzonderlijk afvoerkanaal voorzien voor dampkappen.

De uitvoering van de ventilatie gebeurt in nauwe samenwerking met de EPB- en ventilatie-verslaggever. Er wordt gestreefd naar een zo laag mogelijk E-peil; zonder energieverblindende en milieuonvriendelijke technieken.

Zowel de leidingen van de bovenliggende appartementen en regenwaterafvoer van de bovenliggende daken kunnen als geheel worden verwerkt in een verlaagd plafond. Deze worden naar boven gebracht in leidingschachten zoals aangeduid op de plannen.

### 1.7.10. Daken en terrassen

De platte daken en terrassen worden uitgevoerd in een dakbedekkingssysteem met minimum 10-jaar garantie op de waterdichting. Als isolatie wordt er gekozen voor een dakisolatie van de beste kwaliteit; type en dikte volgens EPB-berekeningen. De dakopbouw voldoet aan alle technische voorschriften, heeft een technische goedkeuring Butgb en is geschikt voor de voorgestelde toepassing. Op bepaalde delen van de platte daken zijn groendaken voorzien, overeenkomstig de verordening hemelwaterafvoer. Eventueel stilstaand water kan geen aanleiding geven om de dakverdichting af te keuren.

De terrassen worden uitgevoerd afgewerkt met tegels of tropisch hardhout op een draagstructuur, volgens keuze van de projectontwikkelaar en de architect.

### 1.7.11. Buitenschrijnwerk

#### 1.7.11.1. Ramen

De ramen worden uitgevoerd in bronskleurig gemoffeld aluminium volgens keuze van de projectontwikkelaar en de architect. De ramen zijn schuif-, draai- of draai-kipramen beantwoorden aan de algemene prestatiecriteria zoals luchtdichtheid, waterdichtheid, mechanische sterkte, bestendigheid tegen winddruk en warmtedoorlatingscoëfficiënt. De beglazing wordt geoptimaliseerd in samenspraak met de EPB-verslaggever. In elke ruimte kan er minstens één raam open.

1.7.11.2. Deuren

De beglaasde deur van de gemeenschappelijke inkompartij heeft een elektrische deurontgrendeling.

1.7.11.3. Balustraden

De borstweringen worden uitgevoerd volgens het ontwerp van de architect als een metalen borstwering met verticale spijlen.

1.7.11.4. Raamdorpels en dakranden

De raam- en buitendeurdorpels worden uitgevoerd in aluminium, natuursteen en/of sierbeton; dit volgens keuze van de architect.  
De dakranden worden uitgevoerd in aluminium.

1.7.12. Elektrische installatie

1.7.12.1. Elektriciteit

Elke installatie wordt uitgevoerd conform de voorschriften van de maatschappij die voor de elektriciteitsverdeling zorgt en zal gekeurd worden door een erkend organisme. Elke woonentiteit beschikt over zijn eigen dag- en nachtmeter in het tellerlokaal. Een zekeringkast met automaten wordt voorzien in de berging of het toilet van elke woonentiteit. Voor de gemeenschappelijke delen wordt een afzonderlijke meter en zekeringkast voorzien. De gemeenschappelijke delen (inkomhal, traphal en tuin) worden uitgerust met verlichtingsarmaturen. Hier wordt verlichting met een timer of verlichting met bewegingsdetectie of een combinatie van beiden voorzien. De noodverlichting wordt geplaatst volgens

de aanduidingen van de brandweer en de normen ter zake. De koper heeft de vrije keuze van energieleverancier en sluit zelf een leveringscontract af met de gekozen leverancier. De kopers zullen hiertoe tijdig uitgenodigd worden door de promotor. Er worden geen verlichtingsarmaturen geplaatst in de appartementen. De aansluitkosten en het plaatsen van de teller zijn ten laste van de koper. De aansluitkosten en het plaatsen van de teller van de gemene delen worden verdeeld over het totale aantal entiteiten. Het verbruik wordt verrekend via de syndicus. Het verbruik van de gemeenschappelijke delen is ten laste van de promotor tot aan de voorlopige oplevering.

1.7.12.2. Tv – radio – telefoon – internet

In elke woonentiteit is een aansluitmogelijkheid voorzien voor telefoon en internet. De aansluiting zelf dient door de koper aangevraagd te worden bij de maatschappij van zijn/haar keuze. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

De bedrading voor de aansluiting op het kabelnet (TV/radio) is voorzien. De aansluiting zelf dient door de koper aangevraagd te worden bij de maatschappij van zijn/haar keuze. De aansluitkosten zijn ten laste van de koper.

1.7.12.3. Zonnepanelen

Elke woonentiteit is voorzien van zonnepanelen zoals bepaald door de EPB verslaggever. De panelen worden geplaatst op het dak, dit volgens keuze van architect en ingenieur technieken. De bijhorende individuele omvormer wordt geplaatst in de berging binnen het appartement.

1.7.12.4. Lichtpunten en stopcontacten privatieve delen

Er worden standaard in de privatieve delen geen armaturen of lichttoestellen aangeboden behalve voor de terrassen waar de armaturen worden bepaald door de architect teneinde eenvormigheid te garanderen.

De koper ontvangt een elektriciteitsplan waarop de voorziene configuratie van stopcontacten en lichtpunten is uitgewerkt. De koper mag de plaatsen van de aangegeven punten wijzigen of vermeerderen. Extra stopcontacten, lichtpunten en/of andere elektrische uitrustingen zullen verrekend worden. Ook het wijzigen van de plaats kan een meerprijs tot gevolg hebben. Voorgaande wijzigingen zullen het voorwerp uitmaken van een verrekening.

De wijzigingen kunnen enkel uitgevoerd worden door een erkende installateur van de projectontwikkelaar, na afspraak en schriftelijke bevestiging van de wijzigingen door de koper. Wijzigingen moeten uiterlijk 2 maand voorafgaand de bestelling en de uitvoering van de betreffende werken worden doorgegeven; teneinde de coördinatie tijdig en correct te laten verlopen.

Er worden rookmelders geplaatst volgens de geldende wetgeving.

De elektrische installatie in de woonentiteiten wordt voorzien zoals als volgt omschreven:

INKOMHAL

- Voorzien van de digitale woonconciërge Bringme Bell;
- Bij verlichting : toevoegen - sfeerverlichting in gemeenschappelijke delen - Led;
- In functie van de grootte en indeling, 1 tot 3 lichtpunt(en) met bediening;
- 1 enkel stopcontact.

NACHTHAL (INDIEN VOORKOMEND)

- In functie van de grootte en indeling, 1 tot 3 lichtpunt(en) met bediening;
- 1 enkel stopcontact.

BERGING (INDIEN VOORKOMEND)

- 1 lichtpunt met 1 bediening;
- 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (tenzij deze op plan voorzien zijn in de badkamer);
- 1 aansluiting voor de ventilatie unit;
- 1 aansluiting voor de warmtepomp;
- 1 dubbel stopcontact voor aansluiting TV-modem;
- 1 elektrisch bord van de woonentiteit.

TOILET (INDIEN VOORKOMEND)

- 1 lichtpunt met 1 bediening (verklikkerlichtje) buiten de ruimte.

## LEEFRUIMTE

- 2 lichtpunten met 2 bedieningen;
- In functie van de grootte en indeling, 3 tot 5 enkele stopcontacten;
- In functie van de grootte en indeling, 2 tot 3 dubbele stopcontacten;
- Aansluitpunt data (internet/telefonie) + aansluiting TV;
- Aansluitpunt videofoon;
- Voeding thermostaat.

## KEUKEN

- Aansluiting voor oven/microgolf, kookplaat, koelkast, dampkap en vaatwas;
- 2 dubbele stopcontacten boven werkblad;
- Voeding met schakelaar voor verlichting boven werkblad.

## SLAAPKAMER 2 PERSONEN

- 2 lichtpunten met bediening;
- 3 dubbele stopcontacten;
- Aansluitpunt data (internet/telefonie) + aansluiting TV.

## SLAAPKAMER 1 PERSOON

- 2 lichtpunten met bediening;
- 2 dubbele stopcontacten;
- Aansluitpunt data (internet/telefonie) + aansluiting TV.

## BADKAMER

- In functie van de indeling, 2 tot 3 lichtpunten met 1 bediening;
- 2 stopcontacten voor wasmachine en droogkast (tenzij deze op plan voorzien zijn in de berging);
- 1 enkel en 1 dubbel stopcontact;
- 1 voeding voor badkamermeubel (apart bediend door schakelaar bij badkamermeubel).

## TERRAS

- 1 armatuur met schakelaar (binnen);
- 1 buitenstopcontact.

### 1.7.13. Liftinstallatie

De personenliften zijn van het type elektrisch zonder machinekamer met telescopische automatische deuren en conform de recentste Europese normen. De lift zal pas in gebruik gesteld worden na goedkeuring van een door de overheid erkend controleorganisme. Om beschadigingen door onderaannemers en bij de verhuis door de bewoners te voorkomen zal de lift slechts in de allerlaatste bouwphase in gebruik genomen worden.

De liftkooi van de lift wordt afgewerkt met wanden en plafonds uit geborsteld roestvrij staal, een keramische vloerbekleding, telescopische deuren, eenzijdige spiegel en eenvoudige bedieningstoetsen. De lift voldoet aan de Europese Richtlijn EN 81-1 en 95/16/EG. De lift is voorzien van een alarm- en telefooninstallatie. De lift is toegankelijk voor rolstoelgebruikers (deurbreedte 90cm, liftkooi 110x140cm).

## 1.7.14. Gemeenschappelijke delen

### 1.7.14.1. Inkomhal en gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke inkomhal en de gemene delen op de verdiepingen worden voorzien van een keramische vloerbekleding met bijhorende plinten, en een ingewerkte vloermat.

De inkomhal en gangen zullen verlicht worden met passende verlichting. De verlichtingsarmaturen worden door de projectontwikkelaar en architect gekozen, en vormen een mooi geheel met de inrichting van de inkomhal. Sfeerverlichting in gemeenschappelijke delen - Led.

Het elektriciteitsverbruik in de algemene delen is meetbaar door een afzonderlijke teller. Alle gemeenschappelijke delen zijn voorzien van de nodige branddeuren, brandblusapparatuur, rookkoepels, rookmelders, veiligheidsverlichting en pictogrammen conform de geldende wetgeving.

Het trappenhuis is afgesloten met brandwerende deuren volgens de vergunde plannen, bestudeerd door de brandweer. De trappen worden voorzien in gepolierd beton.

### 1.7.14.2. Deel-ruimte

De gemeenschappelijke deelruimte wordt voorzien van vast meubilair volgens keuze van architect en projectontwikkelaar. De voorgestelde inrichting op plan is hierbij indicatief. De ruimte wordt voorzien van een keramische vloerbekleding met bijhorende plinten en zal verlicht worden met passende verlichting gekozen door de projectontwikkelaar en architect.

## 1.7.15. Sanitaire installatie

### 1.7.15.1. Leidingen

De sanitaire installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de watermaatschappij en de van toepassing zijnde normen en reglementeringen. De diameters van afvoer- en toevoerleidingen zijn gedimensioneerd op basis van het aantal sanitaire toestellen opgenomen op de verkoopplannen en op basis van standaard kraanwerk. Elke woonentiteit beschikt over een afzonderlijke meter opgesteld in het tellerlokaal en collectoren in de woonentiteit zelf waarop alle aftappunten koud en warm water worden aangesloten.

Er wordt een afvoer voor de wasmachine voorzien in de berging of de badkamer. Er kan enkel gewerkt worden met een condenserende droogkast. In het gemeenschappelijk tellerlokaal is de waterteller van de maatschappij geplaatst. De aansluiting (koud water) gebeurt met een hoofdteller en subtelers per appartement. De aansluitingskosten zijn ten laste van de koper.

### 1.7.15.2. Sanitaire toestellen

Alle sanitaire toestellen zijn van eerste keus kwaliteit, en zijn te bezichtigen in de door de bouwheer aangeduide toonzaal waar u de opstelling vindt. In de douchekamer en/of badkamer is een thermostatische kraan voorzien. Per appartement zal er een dossier voorhanden zijn waarin beschreven staat welke toestellen en handswaarde er worden voorzien. Dit kan worden ingekeken bij de verkoper.

1.7.16. Verwarmingsinstallatie

Elke woonentiteit wordt individueel verwarmd door middel van een lucht-water warmtepomp. De binnenunit, die beschikt over een geïntegreerde boiler voor aanmaak van het sanitair warm water (inhoud ± 180 liter), wordt opgesteld in de berging; de buitenunit op het platte dak.

Deze vooruitstrevende technologie werkt volledig gasloos en behaalt zeer hoge rendementen in combinatie met lagetemperatuurverwarming. Alle ruimtes van de woonentiteiten, behalve de berging, worden daarom verwarmd door middel van vloerverwarming. In de badkamer wordt bijkomend een radiator, type handdoekdroger, op lage temperatuur voorzien en uitgerust met een thermostatische kraan.

De sturing van de installatie gebeurt met een ruimtethermostaat die zich bevindt in de leefruimte.

Bij de berekening van de installatie wordt uitgegaan van een buitentemperatuur van -8°C cfr NBN EN 12831 en een binnentemperatuur van:

- Inkomhal en toilet: +16°C;
- Leefruimte / keuken: +21°C;
- Slaapkamers: +18°C;
- Badkamer: +24°C.

1.7.17. Muur- en vloerbekleding

1.7.17.1. Muurbekleding

De wanden en plafonds worden waar nodig voorzien van een bezetting met pleisterwerk. De toegelaten toleranties zijn conform de voorschriften van het WTCB. De schilder van de koper staat in voor de voorbereiding van de wanden en (valse) plafonds (schuren, opstopwerken, kitwerken en plamuren). De koper neemt er nota van dat het optreden van scheurtjes gedurende de eerste jaren inherent is aan de constructie (o.a. zetting gebouw, temperatuurschommelingen, overgang tussen verschillende materialen,...). De bovengrondse delen van de gemeenschappelijke inkomhal(len), deel-ruimte en de gemene delen op de verdieping(en) worden geschilderd. Daarbij worden zowel de muren als de deuren geschilderd, met inbegrip van de buitenzijde van de inkomdeuren van de private woonentiteiten, en dit in een kleur naar keuze van promotor en architect.

De overige gemene delen, zoals ondergrondse ruimten, afvalberging(en), en fietsenstallingen, worden niet geschilderd.

Er worden geen schilderwerken voorzien in de private delen.

De wanden van de badkamer zijn deels voorzien van een witte faience, formaat 30 x 60cm, keuze uit mat of glanzend, witte voeg, handelswaarde faience: € 25/m2 excl. BTW (excl. plaatsing).

De wandtegels worden verlijmd op een gecementeerde ondergrond, aangebracht op de ruwbouwmuren

uit silicaatsteen, gipsblokken of op een watervaste gipskartonplaat. Rondom de baden en douchecellen worden een bijkomende afdichtingsdoek voorzien tussen de betegeling en cementering, of tussen de betegeling en de watervaste gipskartonplaat. De tegels worden recht op recht geplaatst volgens de geldende normen.

De wandbetegeling wordt voorzien:

- Achter het lavabomeubel over de volle wandhoogte;
- In de douches over de volle wandhoogte;
- Onderaan en rondom het bad over de volle wandhoogte.

1.7.17.2. Vloerbekleding

De vloeren van de gemeenschappelijke inkomhal(len), deel-ruimte en de gemene delen op de verdieping(en) worden afgewerkt in een keramische vloerbekleding met bijhorende plinten. Type, formaat en kleur volgens keuze van de projectontwikkelaar en de architect.

De vloer van de ondergrondse verdiepingen wordt afgewerkt in gepolierd beton, kleur grijs en zonder plintafwerking.

Alle vloeren worden recht geplaatst, en worden geplaatst op een vlakke chape. Teneinde een optimale akoestische isolatie te bekomen wordt de ondervloer opgebouwd uit 3 lagen: een uitvullingslaag, akoestische isolatie en een ‘zwevende’ cementgebonden dekvloer.

De uitvullingslaag (al dan niet in een geïsoleerde uitvullingsbeton of gespoten PU) bestaat uit een lichte cellulaire mortel en dient ter nivellering van de verschillende leidingen die op de

draagvloer liggen. De dikte en het materiaal volgens de EPB-berekening. De vloeren van de woonentiteiten worden over hun gehele oppervlakte voorzien van een geluidsisolatie. De eigenlijke ondervloer bestaat uit een zandcement mengsel, eventueel verstevigd met een netwapening of vezels. De dikte wordt bepaald door de architect.

Vloeren en plinten worden niet doorgeplaatst onder baden en douches, noch onder de keukenkasten. De onderstaande afwerking voor de vloeren van de privatieve delen is voorzien volgens het voorgestelde gamma:

De leefruimte, slaapkamers en inkomhal worden voorzien van een vloerbekleding in verlijmd half parket volgens het voorgestelde gamma. Het parket is geschikt voor het stookregime van de vloerverwarming (40-35°C). De plinten worden voorzien als mdv schilderplinten. Handelswaarde excl. BTW: € 60/m² (excl. plaatsing).

De berging en toilet worden voorzien van een keramische tegel met geresectificeerde kanten, formaat 60 x 60cm. Keuze uit 5 kleuren. De plinten worden voorzien als mdv schilderplinten. Handelswaarde excl. BTW: € 30/m2 (excl. plaatsing).

De badkamers worden voorzien van een keramische tegel met geresectificeerde kanten, antislip, formaat 60 x 60cm, handelswaarde excl. BTW: € 35/m2 (excl. plaatsing).

Voor alle andere plaatsingswijzen, materialen of formaten (groter of kleiner) zal een verrekeningsvoorstel aan de koper overgemaakt worden. Standaard is een grijze voeg voorzien. Een voeg meegaand met de kleur van de tegel kan een meerprijs inhouden.

### 1.7.18. Binnenschrijnwerk

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren, type tubespaan. Ze zijn voorzien van L-vormige deurkrukken en scharnieren in geborsteld roestvrij staal. Rondom de deuren wordt een rechthoekige omlijsting voorzien in MDF.

De beveiligde, brandwerende inkomdeur van de woonentiteit is standaard uitgerust met een driepuntsluiting en veiligheidscilinder. De sleutel is gelijksluitend met de inkomdeur en is eigen aan elke woonentiteit. Per woonentiteit worden 3 sleutels van de woonentiteit voorzien. Na de voorlopige oplevering kunnen sleutels via de syndicus worden bijbesteld. De kleur van de buitenzijde van deze inkomdeur wordt bepaald door de projectontwikkelaar en de architect. De binnenzijde is om te schilderen (door de koper).

Gordijnkasten en vast meubilair zoals vestiairekasten en ander meubilair dat gebruikelijk wordt voorgesteld op de plannen zijn nergens inbegrepen.

### 1.7.19. Keuken

Voor een appartement met 1 slaapkamer beschikt de klant over een budget van € 6.800 excl. BTW handelswaarde voor kasten, toestellen, werkbladen en lichtarmaturen eigen aan het keukenmeubilair.

Voor een appartement met 2 slaapkamer beschikt de klant over een budget van € 7.500 excl. BTW handelswaarde voor kasten, toestellen, werkbladen en lichtarmaturen eigen aan het keukenmeubilair.

Voor een appartement met 3 slaapkamer beschikt de klant over een budget van € 7.800 excl. BTW handelswaarde voor kasten, toestellen, werkbladen en lichtarmaturen eigen aan het keukenmeubilair.

Voor een studio beschikt de klant over een budget van € 6.500 excl. BTW handelswaarde voor kasten, toestellen, werkbladen en lichtarmaturen eigen aan het keukenmeubilair.

Het ontwerp van de keuken wordt in gemeen overleg tussen de klant en de leverancier van de promotor opgemaakt. Er wordt bijzondere aandacht op gevestigd dat wijzigingen in de opstelling van het meubilair eveneens aanleiding kunnen geven tot wijzigingen in de elektriciteit en/of sanitair (positie af- en toevoeren). De klant zal ten gepaste tijde uitgenodigd worden in de toonzaal van de door de promotor gekozen leverancier ter bespreking van het ontwerp en de uitvoering van de keuken.

### 1.7.20. Brievenbussen

De brievenbussen zijn uitgevoerd volgens de normering van de Belgische post en zijn geplaatst naast de gemeenschappelijke inkomdeur, worden eenvormig ontworpen. Per brievenbus worden 2 sleutels voorzien. In het geheel van de brievenbussen wordt ook de videofooninstallatie ingewerkt.

### 1.7.21. Buitenruimte

De gemeenschappelijke delen van het terrein zijn ontworpen door de landschapsarchitect in functie van de nodige

brandweertoegankelijkheid, inrit naar de achterliggende parkeerplaatsen, fietsenberging en commerciële ruimte. De privatieve tuin sluit aan met de gemeenschappelijke deel-ruimte en de half-ondergrondse fietsenberging met groendak. Het ontwerp creëert een rust- en ontmoetingsplek voor de bewoners en wordt voorzien van van een gevarieerde en streekeigen aanleg inclusief beplanting. De omgevingswerken worden afgewerkt na beëindiging van de bouwwerken. Het planten van bomen en struiken is seizoensgebonden.

## 1.8. Algemene voorwaarden

Onderhavig lastenboek beschrijft de bouw van een meergezinswoning. Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame materialen en vrij van alle gebreken die de stabiliteit of de esthetische waarde van het gebouw kunnen schaden.

Alle tekeningen, foto's en illustraties van dit lastenboek zijn enkel ten aanschouwelijke titel en hebben geen enkele contractuele waarde. Enkel de uitgeschreven tekst geldt; en in geval van tegenstrijdigheid primeert de beschrijving van het commercieel lastenboek op het commercieel plan.

De getekende kasten, meubilering of ander niet vaste interieurinrichting zijn niet voorzien en werden enkel ten titel van inlichting op het plan vermeld. Ze geven enkel de mogelijkheden aan voor de interieurinrichting.

Volgende documenten vormen één geheel met de verkoopsovereenkomst:

De architectuurplannen;  
Het commercieel lastenboek met haar algemene voorwaarden;  
Werken die niet expliciet beschreven zijn maken geen deel uit van de verkoopsovereenkomst. Alle afbeeldingen en illustraties opgenomen in dit lastenboek zijn louter ten informatieve titel.

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd, zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De secties van de kolommen en balken worden vastgelegd door het studiebureau, onder toezicht van de architect. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen al of niet vermeld op de plannen.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aanzien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot enige vorm van schadeloosstelling of vergoeding in te stellen, of ontbinding van de koop te eisen.

### 1.8.1. Wijzigingen door de kopers

De koper verbindt er zich toe de materialen te kiezen bij de leveranciers voorzien door de projectontwikkelaar. De koper zal binnen de beschreven handelswaarden kunnen kiezen uit een gamma aan producten.

Indien voor een duurder product of materiaal dan voorzien wordt gekozen zal een verrekening worden opgemaakt op basis van het verschil in handelswaarde. Het is ook mogelijk dat een toeslag wordt gerekend voor de plaatsing indien

hiervoor extra voorbereidingen, bewerkingen en/of prestaties nodig zijn. Een toeslag kan ook verrekend worden indien de verkoper volumekortingen verliest door afwijking van het aangeboden standaardprogramma.

In overleg met de kopersbegeleiding kunnen ook wijzigingen aan de private delen van het gekochte goed worden gevraagd. Voor elke wijziging zal een verrekening worden opgemaakt, waarin de financiële consequenties en de gebeurlijke impact op de planning zullen worden weergegeven. Bij elke verrekening zal een coördinatiekost van 15% in rekening worden gebracht. Deze coördinatiekost moet de kosten dekken van de projectontwikkelaar en architect, en zal berekend worden op de bruto prijs van de aannemer, uitvoerder of leverancier.

De koper is verplicht om binnen de veertien dagen te antwoorden op elk verzoek door de verkoper tot hem gericht met betrekking tot de keuze van de materialen en de afwerking van zijn privaatief. Bij uitblijven van een antwoord van de koper kan de verkoper overgaan tot plaatsing van de standaardmaterialen.

Het voorwerp van de overeenkomst kan worden gewijzigd op vraag van de koper door wijzigings-, meer- of minwerken tijdens de uitvoering. De uitvoering van meerwerken of wijzigingswerken zijn onderworpen aan de voorafgaande en schriftelijke akkoord van de koper met de beschreven werken en met hun prijs. De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt voor de uit te voeren werken en uiterlijk voor de voorlopige oplevering.

1.8.2. Tienjarige aansprakelijkheid

Overeenkomstig artikels 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek neemt de tienjarige aansprakelijkheid respectievelijk een aanvang op datum van de voorlopige oplevering van de verworven privatieve en gemene delen en komt dit ten goed aan de achtereenvolgende eigenaars.

De waarborgen beperken zich tot de vervanging of tot de herstelling van slecht uitgevoerde werken (verborgen gebreken), waarbij elke andere schade of vergoeding is uitgesloten. Eens er schriftelijk overgegaan werd tot de voorlopige oplevering, is de bouwheer niet meer verantwoordelijk voor zichtbare gebreken.( artikel 1642 van het Burgerlijk Wetboek)

1.8.3. Tegenstrijdigheden

De beschrijvingen in dit lastenboek heeft steeds voorrang op de plannen. De plannen dienen als basis voor het opstellen en tot stand komen van de verkoopsovereenkomst. Alle documenten zijn met de grootste zorg samengesteld. Als er echter toch tegenspraak is tussen verschillende documenten, primeren de documenten in de volgende volgorde en enkel indien ondertekend door de bouwpromotor:

- 1. Basisakte
  - 2. Aankoopakte
  - 3. Compromis
  - 4. Verkooplastenboek
  - 5. Compromis plannen ( voor zover deze niet worden gewijzigd door de uitvoeringsplannen)
- Werken die niet expliciet vermeld staan in voorgaande

beschrijvingen zijn niet in de verkoopprijs inbegrepen. Alle meubilair op de plannen getekend dienen enkel ten titel van inlichting en maken geen deel uit van de huidige bovenvermelde overeenkomsten of aktes.

1.8.4. Leveranciers

Enkel leveranciers aangeduid door de bouwpromotor mogen tot één maand na de voorlopige oplevering werken aan dit project . Leveranciers van de nieuwe eigenaars mogen enkel vanaf één maand na de voorlopige oplevering werken uitvoeren aan de privatieven van de nieuwe eigenaar.

1.8.5. Werkdagen

Worden niet aanzien als werkdagen voor de bouw: onwerkbaar dagen (oa weersomstandigheden), zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen, jaarlijkse vakantiedagen, compensatie rustdagen en dagen verhinderd door stakingen en gebeurtenissen die de bouwsector stilleggen.

Weerverlet :

Volgens de officiële KMI-weerverlettabellen, verlet op basis van vorst( vriezen om 7u ‘smorgens), regen (3u regen) of wind ( 12m/s of meer).

Wanneer door verschillende regenverletdagen of vriesverletdagen er na deze verletdagen niet meteen kan worden gewerkt door de gevolgen van sneeuw/regen of het vriezen zal eenextra weerverletdag toegekend worden. Ook het redelijkerwijs niet kunnen uitvoeren van ale

vorstgevoelige werkzaamheden zoals bezetting, chapewerken etc., zullen ook als vriesverletdagen beschouwd worden.

Bij discussie omtrent het aantal weerverletdagen kan de koper de officiële tabellen van het KMI opvragen, tevens word er dan verwezen naar de instanties van de bouwnijverheid.

De weerverletdagen hebben een verlenging van de leverings- of uitvoeringstermijn tot gevolg. Deze leveringstermijn verlengt in dezelfde mate als de weerverletdagen

Overmacht :

Elke gebeurtenis die een onoverkomelijke hinderpaal vormt voor de normale uitvoering van de verplichtingen van de aannemer of die hem dwingt de werken tijdelijk of definitief stop te zetten, wordt beschouwd als een geval van overmacht( algemene of gedeeltelijke stakingen, oproer,onlusten, machinebreuk, brand, gebrek aan drijfkracht, besmettelijk ziekten, weersomstandigheden zoals vorst en uitzonderlijke regenperiodes, overstromingen, grote droogte, ongevallen, oorlogen en de daaraan verbonden gevolgen, lock-out, archeologisch onderzoek, onnaspeurbare bodemverontreiniging,etc ).

De tijdelijke onderbreking van de werken wegens overmacht brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de voorziene uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd, in gemeen overleg met de architect, met de tijdspanne welke normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten. De verlenging van de termijn is

in geen geval een reden tot vernietiging van de koop of tot het eisen van een schadevergoeding.

1.8.6. Betalingsvoorwaarden

Ieder eisbaar bedrag moet betaald worden binnen de zeven kalenderdagen na factuurdatum. De betalingsaanvragen door de projectontwikkelaar kunnen gebeuren acht dagen vóór de voorziene datum van eisbaarheid. Aangezien de betalingen gewoonlijk eisbaar zijn volgens de verschillende stadia van afwerking, zal het voldoende zijn, ingeval van betwisting, een certificaat van de architect voor te leggen als bewijs dat de werken voldoende gevorderd zijn. Partijen komen overeen dat de facturen en alle correspondentie via elektronisch mail worden overgemaakt.

Na verloop van de betalingstermijn brengt het verschuldigd bedrag, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest op ten belope van tien ten honderd (10%) per jaar, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling, onverminderd de mogelijkheid voor de projectontwikkelaar alle andere rechtsmiddelen aan te wenden, zoals ontbinding van de aanneming en de stopzetting van de werken aan het betreffend privaatief.

Elk eisbaar bedrag, hetwelk niet op de vervaldag vereffend is, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling verhoogd worden met een vaste en onverminderbare forfaitaire vergoeding van tien ten honderd (10%) van het verschuldigde bedrag.

Indien de koper niet betaalt binnen de veertien kalenderdagen

na factuurdatum, behoudt de projectontwikkelaar zich het recht voor de werken te doen stilleggen of te vertragen tot op het ogenblik dat de eisbare sommen betaald zijn.

De nadelige gevolgen van het stilleggen of vertragen van de werken zijn uitsluitend ten laste van de koper en dit zonder afbreuk te doen aan mogelijke vervolgings- en uitvoeringsmaatregelen. De koper zal alle kosten dragen die voortvloeien uit de niet naleving van zijn verbintenissen.

Geen enkel geschil, welke er ook de oorzaak van zou zijn, geeft de koper het recht zijn betaling te schorsen.

Indien er meerdere kopers zijn van éénzelfde kavel zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar verbonden, zowel hun erfgenamen of opvolgers ten algemene titel.

Gedurende de uitvoering van de werken en tot de volledige betaling is het de koper niet toegestaan zijn rechten af te staan zonder de toelating van de projectontwikkelaar.

Ingeval de koper de verschuldigde bedragen overeenkomstig de betalingsschaal niet tijdig betaalt, zal de projectontwikkelaar, onverminderd het recht om de werken aan het privaatief stil te leggen of te vertragen, de koper per aangetekend schrijven aanmanen de schuld binnen de dertig dagen aan te zuiveren.

Blijft de koper hierna verder in gebreke, dan heeft de projectontwikkelaar de keuze om ofwel langs gerechtelijke weg de betaling van de achterstallige bedragen te vorderen

ofwel om op eenvoudige vaststelling van de contractuele wanprestatie in hoofde van de koper, de ontbinding van de overeenkomst in rechte te vorderen.

De koper zal aan de projectontwikkelaar uit hoofde van de ontbinding van rechtswege, alle kosten o.a. van de te verlijden authentieke akte, registratierechten, ... , alsook een schadevergoeding van vijftien ten honderd (15%) van de overeengekomen totale prijs, verschuldigd zijn.

Bij het verlijden van de authentieke akte van ontbinding, zal de projectontwikkelaar aan de koper de reeds betaalde sommen terugbetalen onder aftrek van alle kosten van de ontbinding en de hierboven gemelde schadevergoeding.

1.8.7. Uitvoeringsvoorwaarden

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

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

De termijn zal eveneens verlengd worden indien de wijzigingen of keuzes niet binnen de bepaalde termijnen beslist en goedgekeurd zijn en wanneer de wijzigingen van die aard zijn dat ze een verlenging van de termijn noodzaken.

Tenslotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met een zelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. De uitvoeringstermijn zal tevens verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in betaling, verhoogd met de tijd die normaal nodig is om de werf opnieuw in werking te stellen, ongeacht het feit of de werken al dan niet effectief door de projectontwikkelaar stilgelegd of vertraagd werden.

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

De dagen van weerverlet (regen, vorst, hevige wind, enz ... ) worden niet meegerekend in de uitvoeringstermijn.

De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst. Bij gebrek aan oplevering van de privaatieve delen in staat van bewoonbaarheid binnen de overeengekomen uitvoeringstermijn, uitgezonderd in de gevallen van overmacht, louter toeval of de hierboven gestelde gevallen, heeft de koper recht op een schadevergoeding wegens vertraging, forfaitair vastgesteld per kalenderdag. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn bij uitsluiting van gelijk welke andere, vanaf de ingebrekestelling per aangetekend schrijven aan de projectontwikkelaar.

De aanvraag van voorlopige oplevering door de projectontwikkelaar stelt een einde aan de verschuldigde schadevergoedingen voor vertraging in de uitvoering.

1.8.8. Opleveringen

Het volledige gebouw wordt borstelschoon opgeleverd, met inbegrip van de verwijdering van alle puin, afval en vuilnis. De ramen en beglazing worden ontdaan van alle stickers en schoongemaakt. Het staat de koper vrij zich bij de oplevering van de werken te laten bijstaan door een architect, juridische of technische raadgever als expert. Echter de hieraan verbonden kosten zijn integraal voor rekening van de koper. De projectontwikkelaar zal zich niet binden aan een uitspraak van de aangeduide persoon.

1.8.8.1. Voorlopige oplevering

Wanneer de privatieve gedeelten van het verkochte goed voldoende afgewerkt zijn om te kunnen gebruikt worden overeenkomstig hun bestemming, zal worden overgegaan tot de voorlopige oplevering, zelfs wanneer nog onvolmaaktheden bestaan welke binnen de waarborgtermijn kunnen uitgevoerd worden.

Een inbezitname, zelfs tijdelijk, zal aanzien worden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief. Worden als dusdanig aanzien: het opnemen van de sleutels van het privé-gedeelte, het plaatsen van de meubels, het uitvoeren van inrichtingswerken of binnenschilderwerken. Zolang de voorlopige oplevering niet heeft plaatsgevonden,

is het de koper, tenzij schriftelijke toelating van de projectontwikkelaar, niet toegestaan werken door derden te laten uitvoeren. Wordt dit toch gedaan dan zal dit eveneens gelden als aanvaarding en voorlopige oplevering van het privaatief.

In de andere gevallen zal de oplevering geschieden zoals bepaald door de wet, namelijk de projectontwikkelaar zal de koper per aangetekend schrijven uitnodigen om binnen de vijftien dagen volgend op de aangetekende zending tegensprekelijk vast te stellen dat de werken uitgevoerd werden in overeenstemming met de plannen en de beschrijving van de materialen.

Indien de koper binnen de voorziene termijn van vijftien dagen aan deze uitnodiging geen gevolg heeft gegeven en die binnen de vijftien dagen na aanmaning per deurwaardersexploot om op een bepaalde datum tot oplevering over te gaan niet is verschenen, wordt hij vermoed de voorlopige oplevering te aanvaarden.

Een eventuele weigering van de koper om over te gaan tot de voorlopige oplevering dient te worden gemeld bij een met redenen omkleed aangetekend schrijven binnen een termijn van vijftien dagen die volgt op de dag waarop de bouwheer het verzoek tot oplevering per aangetekend schrijven heeft verstuurd.

De barstjes en/of scheurtjes veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw enerzijds en anderzijds als gevolg van de technische en fysische eigenschappen van gebruikte materialen zijn geen reden tot weigering van de voorlopige

oplevering, noch tot het formuleren van bezwaren of voorbehoud bij de voorlopige oplevering, noch tot het uitstellen van betalen, en ressorteren niet onder de verantwoordelijkheid van projectontwikkelaar, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

Als de met redenen omklede weigering om tot de voorlopige oplevering van het werk over te gaan of het te aanvaarden aan de projectontwikkelaar werd betekend, kan deze ofwel de redenen van weigering aanvaarden en na de gewenste herstellingswerken te hebben uitgevoerd een nieuwe oplevering vragen ofwel in der minne of gerechtelijk om de benoeming van een deskundige verzoeken die de gegrondheid van de weigering tot oplevering moet onderzoeken en de eventuele kosten der herstellingswerken.

De projectontwikkelaar zal zich ertoe verbinden binnen redelijke termijn aan de gegronde opmerkingen van de koper tegemoet te komen, zonder dat deze opmerkingen aanleiding kunnen geven tot inhouding van gehele of gedeeltelijke factuurbedragen.

Er zal worden overgegaan tot voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen wanneer de werken in zoverre beëindigd zijn dat deze gemeenschappelijke delen de functie kunnen vervullen waartoe zij bestemd zijn.

De voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal gebeuren in het bijzijn van de syndicus van het gebouw die optreedt als gevolmachtigde en afgevaardigde van al de mede-eigenaars.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring in van de opgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De tienjarige verantwoordelijkheid vangt aan bij de voorlopige oplevering, zowel wat betreft de privatieve als de gemeenschappelijke delen.

Schade voortkomend door vroegtijdige schilderwerken in de privatieven kan niet verhaald worden op de projectontwikkelaar, architect of aannemer. Deze scheurvorming kan dan ook nooit worden beschouwd als een verborgen gebrek. Om deze reden wordt de koper aangeraden om zijn decoratiewerken pas 1 jaar na de voorlopige oplevering uit te voeren.

Tot minstens anderhalf jaar na oplevering kan er in het volledige gebouw resterend bouwvocht vrijkomen. Dit is eigen aan het gebouw en kan vochtvlekken en/of kalkafzetting veroorzaken. De projectontwikkelaar, architect en aannemer zullen in geen geval aansprakelijk kunnen gesteld worden wanneer enige vorm van schade, gevolgschade of andere ongemakken worden vastgesteld.

1.8.8.2. Definitieve oplevering

De koper zal ten laatste in de loop van de 11de maand na de voorlopige oplevering van het privaatief gedeelte en voor zover de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen reeds plaatsvond, de projectontwikkelaar in kennis stellen per aangetekend schrijven van de opmerkingen welke hij nog heeft in verband met de werken vermeld in het proces-verbaal van de voorlopige oplevering en in verband met eventuele

verborgen gebreken welke sindsdien tot uiting gekomen zijn. De projectontwikkelaar dient na ontvangst van deze opmerkingen, zijn opmerkingen hierop te formuleren en zich akkoord te stellen met de koper over de uitvoeringsmodaliteiten van de nog uit te voeren werken. Indien de projectontwikkelaar nalaat binnen de twee maanden te antwoorden op de opmerkingen van de koper wordt hij verondersteld niet akkoord te zijn.

Indien de koper daarentegen nalaat in de loop van de hiervoor bepaalde termijn zijn opmerkingen te formuleren dan wordt hij verondersteld de wooneenheid zonder voorbehoud definitief aanvaard te hebben.

Een jaar na de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen zal worden overgegaan tot de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen met dien verstande echter dat ook hier de syndicus van het gebouw uitgenodigd wordt en dat hij overgaat tot deze definitieve oplevering in zijn hoedanigheid van gevolmachtigde van alle mede-eigenaars.

Voor zoveel als nodig geeft iedere koper reeds nu volmacht aan de syndicus om hem te vertegenwoordigen bij de oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen dit zowel bij de voorlopige als bij de definitieve oplevering.

1.8.9. Werken na de voorlopige oplevering

De door de koper uitgevoerde werken, na voorlopige oplevering, mogen de in het lastenboek beschreven prestaties met betrekking tot de technische performanties niet nadelig

beïnvloeden. Het betreft hier draagvermogen van structuren, thermische en akoestische isolatie. Hetzelfde geldt voor de goede werking van de elektrische en sanitaire luchttechnische installatie zowel van de andere woonentiteiten als van de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

1.8.10. Onderhoud van het gebouw

De mede-eigenaars moeten het gebouw onderhouden overeenkomstig de richtlijnen van de Handleiding van het Onderhoud van Gebouwen uitgegeven door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf (W.T.C.B.). Indien dit niet gebeurt en hierdoor beschadigingen veroorzaakt worden aan de gebouwen, zal de projectontwikkelaar ontslagen zijn van alle verantwoordelijkheid terzake.

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

1.8.11. Wijziging door de projectontwikkelaar

De projectontwikkelaar behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen aan onderhavig lastenboek en/of in de keuze van de materialen, voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien vanuit een verplichting door de overheid, of uit economische of commerciële redenen (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, prijsstijgingen, minderwaarde in de kwaliteit, leveringstermijnen onverenigbaar met de normale gang van werken, enzovoort) of om reden van afwezigheid,

faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers. Alle materialen moeten evenwel passen in het algemene architecturale concept, en bouwkundig en technisch verenigbaar zijn met de reeds aanwezige materialen. In voorkomend geval zal de projectontwikkelaar een nieuwe lijst van materialen voorleggen aan de koper. De koper erkent ook het recht van de projectontwikkelaar om de lijst van leveranciers te wijzigen en een nieuwe lijst voor te leggen.

De projectontwikkelaar en de architect hebben elk het recht aan de plannen wijzigingen aan te brengen die zij nuttig of noodzakelijk zouden achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard. De betreffende wijzigingen, voor zover ingrijpend, worden ter kennis gebracht aan de koper.

In het lastenboek wordt een aantal keer de benaming ‘handelswaarde’ gehanteerd. Hieronder dient verstaan te worden de particuliere verkoopprijs, excl. BTW van de materialen. Enkel indien expliciet vermeld is de plaatsingskost in de opgegeven waarde omvat.

1.8.12. Toegang tot de werf / het gebouw

De koper krijgt slechts toegang tot zijn woonentiteit na de voorlopige oplevering en wanneer de koopsom, eventueel vermeerderd met het bedrag van de verrekeringen, en de kosten voor nutsmaatschappijen (niet limitatieve lijst), voor 100% werd betaald.

Het is niet toegelaten dat de koper de werf / het gebouw betreedt voor de voorlopige oplevering van de werken. Elk bezoek tot op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen en/of privatieve delen vindt plaats op eigen risico van de koper, waarbij hij geen verhaal kan uitoefenen tegen de projectontwikkelaar en/of architect en aannemer in geval van een ongeval tijdens een bezoek aan de werf. Het is tevens niet toegelaten om op zijn kosten werken te laten uitvoeren of zelf uit te voeren voor de voorlopige oplevering. Hierdoor ontslaat de koper de projectontwikkelaar van zijn verantwoordelijkheid en garantie met betrekking tot de reeds uitgevoerde werken. Elke vorm van ingebruikname geldt eveneens als aanvaarding van de geleverde werken en stilzwijgende voorlopige oplevering. De koper kan geen werken in eigen beheer uitvoeren.

Nadat de chape- en pleisterwerken voltooid zijn kan de koper uitgenodigd worden om een bezoek aan de werf te brengen. De koper dient steeds vergezeld te zijn van de projectontwikkelaar, of diens vertegenwoordiger. Dit werfbezoek heeft plaats op afspraak en tijdens de werkuren, en op eigen risico en zonder dat de koper, in geval van ongeval, enig verhaal kan uitoefenen tegen de projectontwikkelaar en/of architect en aannemer.

1.8.13. Maat- en oppervlakteaanduidingen

Maat- en oppervlakteaanduidingen op de plannen en contractuele documenten zijn aangeduid ten titel van inlichting. De oppervlakte van de privatieve delen zoals weergegeven op de plannen zijn berekend van de buitenkant van de buitenmuren tot en met de ½ gmeenschappelijke muren palend

aan de gemene delen en tot en met de as van de aanpalende appartementen.

Er kunnen verschillen ontstaan tussen de bouwaanvraagplannen en de uitvoeringsplannen en de effectieve werken die te wijten zijn aan verschillende factoren zoals o.a. stabiliteitsberekeningen, sonderingen, nieuwe verplichtingen opgelegd door overheden en nutsmaatschappijen,...

**Nutsaansluitingen**

De kosten voor de aansluiting aan de openbare riolering, hoogspanningscabine, nutsleidingen (water, elektriciteit, telefoon, internet, riolering, TV-FM distributie, etc...), de abonnementskosten, de indienststellingskosten, de keuringskosten, de aankoppelingskosten, en de levering en plaatsing van de hiertoe noodzakelijke installaties en infrastructuur (meters, kabels, lokalen,...) zullen afzonderlijk verrekend worden aan de koper door de projectontwikkelaar of door de respectievelijke nutsmaatschappijen. Deze kosten zijn niet inbegrepen in de koopprijs van het privaatief.

Op alle aansluitingskosten, inclusief de inrichting van de nutsvoorzieningen (water en elektriciteit), zal een coördinatiekost van 15% worden gerekend.

Ook het eigen werk van de projectontwikkelaar ten behoeve van deze nutsvoorzieningen, zoals het maken van sleuven, doorboren en dichten van muuropeningen en de wachtkabels- en buizen plaatsen, gebeurt op kosten van de koper, met inachtnaame van een coördinatiekost van 15%. De koper zal op eerste verzoek zijn aandeel in de kosten van de

nutsvoorzieningen, ofwel aan de projectontwikkelaar voldoen, op voorlegging van een factuur, ofwel aan de nutsmaatschappijen. De verbruikskosten van elektriciteit en water tijdens de duur van de werken, zullen door iedere koper volgens zijn privaatieve kavel gedragen worden van zodra zijn definitieve aansluiting geactiveerd is. Alle leveringscontracten worden in naam van de projectontwikkelaar of aannemer geopend.

**1.8.14. Erelonen**

De erelonen van de architect zijn begrepen in de verkoopprijs en behelzen de verplichtingen die normaler wijze eigen zijn aan zijn beroep. Dit met uitzondering van het ereloon voor versieringswerken en wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers. Ook de erelonen van de studiebureaus, de veiligheidscoördinator, de EPB-raadgever en de ventilatieverslaggever zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Dit eveneens met uitzondering van het ereloon voor wijzigingen aan de plannen aangevraagd door de kopers.

**1.8.15. Postinterventiedossier**

Het postinterventiedossier (PID) is aangepast aan de kenmerken van het bouwwerk en bevat de voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden. Indien het gaat om een bouwplaats van minder dan 500m² mag een vereenvoudigde versie van het PID worden opgesteld. Dit document is verplicht op alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het is aan de veiligheidscoördinator om het dossier te openen, aan te vullen en bij te werken. De projectontwikkelaar zal per privaatief een

geïndividualiseerd PID opmaken die hij aan elke respectievelijke koper zal overdragen. Dit uiterlijk binnen de 6 maanden na voorlopige oplevering. De koper zal dit dossier aanvullen met de handleidingen en keuringsverslagen.

**1.8.16. Epb-regelgeving en ventilatieverslaggeving**

De projectontwikkelaar bouwt een woonproject dat volledig voldoet aan de geldende EPB- en ventilatie-eisen op het ogenblik van de bouwaanvraag. Hij stelt de EPB- en ventilatieverslaggever aan en zorgt ervoor dat binnen de wettelijke voorziene termijnen na ingebruikname van de woonentiteiten, de EPB-aangifte en ventilatie aangifte worden ingediend. Daarmee wordt aangetoond dat de woonentiteiten voldoen aan deze regelgeving voor energieverbruik en binnenklimaat. De verslaggever maakt hiervoor een berekening op basis van de plannen, gedane vaststellingen, lastenboeken, facturen, ...

Het is de taak van de verslaggever om correct te rapporteren. Op basis van de EPB-aangifte levert de EPB-verslaggever het verplichte energieprestatiecertificaat af.

**1.8.17. Volmacht**

De koper geeft onherroepelijk volmacht aan de projectontwikkelaar om alle wijzigingen aan te brengen aan de affectatie der gemene delen van de gebouwen, aan de erfdiensbbaarheden, aan de beschikkingen van de statuten en geeft eveneens onherroepelijk volmacht voor wat betreft de wijziging van de verdeling der eenheden, of andere fracties in de gemene delen, en om in zijn naam te stemmen op de

algemene vergadering met het oog op het aanbrengen van hogervermelde wijzigingen aan de basisakten dit alles zonder verhaal, noch vergoeding. In het algemeen geeft de koper onherroepelijk volmacht om alle wijzigingen of aanvullingen te laten aanbrengen aan de statuten van het gebouw in de meest uitgebreide zin, dit alles zonder verhaal, noch vergoeding, voor zover er niet geraakt wordt aan zijn privaatief gedeelte.

**1.8.18. Verkoopprijs**

De verkoopprijs, aangegeven in de verkoopsovereenkomst, is ten laste van de koper en worden aangerekend zoals aangegeven in de verkoopsovereenkomst. De volgende elementen, exhaustieve oplijsting, zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- BTW, registratie en notariskosten;
- Het aandeel in de kosten van de basisakte;
- De kosten voor de aansluitingen, installaties en infrastructuur voor water, elektriciteit, gas, telefoon, internet, kabel-TV, riolering en hoogspanningscabine, en de daarbijkorende coördinatiekosten, zoals omschreven in voorgaande;
- De verbruikskosten voor water, elektriciteit en gas vanaf de voorlopige oplevering;
- Verrekeningen voor wijzigingen en afwijkende keuzes, en de daarbijkorende coördinatiekosten, zoals omschreven in voorgaande;
- Alle gemeentelijke, provinciale en gewestelijke taksen op de bouwwerken.

### 1.8.19. Slotbepaling

De koper en verkoper verklaren dat er geen andere afspraken werden gemaakt dan deze opgenomen in onderhavig commercieel lastenboek. Indien wel, staat dit vermeld op de verkoopsovereenkomst en/of de notariële aktes.

Versie dec 2019 – datum ondertekening

.....

.....

Voor akkoord en ontvangst van alle documenten:

.....

.....

Koper :

.....

.....

Privatieve delen:

.....

.....

Handtekening :

.....

.....





# HIGHWAY

RESIDENCE

# HIGHWAY

RESIDENCE

Hogeweg 165, 9000 Gent  
**[www.highwayresidence.be](http://www.highwayresidence.be)**

## **Projectontwikkelaar:**

DWD Invest

## **Architect:**

**ARCH  
TECO**

## **Verkoop:**

0800 50 118 - [verkoop@highwayresidence.be](mailto:verkoop@highwayresidence.be)