

Residentie Elckerlijc Hofpoort 4, Turnhout

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
BESCHIKBAARHEDEN	13
RUIMTELIJKE ORDENING	15
PLANNEN	17
LASTENBOEK	34
KANTOREN	51

de boer & partners



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 op een plek met een verhaal

Sommige locaties zijn meer dan een adres. Ze maken deel uit van het collectieve geheugen van een stad. In het historische hart van Turnhout krijgt het iconische Hofpoorttheater Elckerlijc binnenkort een nieuw hoofdstuk. Met respect voor dit stukje cultureel erfgoed wordt deze bijzondere plek zorgvuldig gerenoveerd en uitgebreid tot een stijlvolle woonresidentie waar geschiedenis, architectuur en hedendaags wooncomfort elkaar ontmoeten.

Residentie Elckerlijc biedt een unieke kans om te wonen op een locatie die generaties Turnhoutenaren kennen en koesteren. Terwijl het theater zijn vertrouwde plaats behoudt, verrijzen er aan de Hofpoort 17 appartementen die naadloos aansluiten bij de omgeving en de rijke geschiedenis van de site.

Ruimte die zeldzaam wordt in het stadscentrum

Langs de zijde van de Hofpoort worden 4 appartementen met 1 slaapkamer gerealiseerd van circa 61,50 m². Dit zijn ideale appartementen voor alleenstaanden, starters en investeerders. Elk appartement beschikt over een slaapkamer met ensuite badkamer, een leefruimte met open keuken en bijzonder ruim terras tot 23 m².

In deze residentie kunnen we vervolgens 13 appartementen aanbieden met 2 slaapkamers. Oppervlaktes vanaf 76 tot 106 m², telkens met ruime terrassen tot wel 39 m².

Vanop uw terras kijkt u uit op een stadsparkje, een heerlijk stukje verscholen natuur. Of om het met de woorden van ir. arch. Peter Vervoort, researcher bij de Vlaamse Overheid, departement Omgeving te omschrijven: “De Hofpoort is een mooi voorbeeld van een ‘luwteoase’ in het stadshart, letterlijk op enkele meters van de winkelstraat.”


©3D rendering by STUDIO

Duurzaam wonen, klaar voor morgen

Residentie Elckerlijc combineert het karakter van een historische locatie met de prestaties van een moderne BEN-ontwikkeling. Een maximaal Epeil van 30 wordt gegarandeerd dankzij doorgedreven isolatie, energiezuinige technieken en hoogwaardige materialen. Daardoor voldoet elk appartement aan de strengste hedendaagse normen. Bovendien krijgt u de mogelijkheid om de afwerking volledig af te stemmen op uw eigen smaak en levensstijl, in samenwerking met gerenommeerde leveranciers uit de regio.

Het project wordt ontworpen en gerealiseerd door sterke lokale partners. AIM Architecten en ABHR staan garant voor een kwalitatieve uitvoering en een zorgeloos bouwproces, van de eerste steen tot de oplevering.

Investeren in een unieke locatie

De appartementen worden aangeboden vanaf 199.000 euro (1 slaapkamer) en 270.000 euro (2 slaapkamers). Langs de gasthuisstraat bevinden zich 4 ruime appartementen met 3 slaapkamers (vanaf 430.000 EUR).

Bergingen kunnen aangekocht worden vanaf 4.500 EUR.
Er is voldoende ruimte voor fietsen en bakfietsen.

De verkoop gebeurt onder registratierechten of onder het BTW-stelsel. Wij informeren u graag over de mogelijkheden.

U geniet bij de aankoop van de bescherming van de Wet Breyne, zodat u met maximale zekerheid investeert in uw nieuwe thuis. We lichten dit graag persoonlijk toe, of u kan alvast meer informatie nalezen via **www.deboerenpartners/wet-breyne**




Fiber





Ontdek Elckerlijc

Residentie Elckerlijc is geen standaard nieuwbouwproject. Het is een unieke combinatie van cultureel erfgoed, stadsvernieuwing, ruimte en woonkwaliteit op een locatie die de komende jaren alleen maar aantrekkelijker zal worden.

Wij maken graag tijd voor een vrijblijvend gesprek.

De nieuwe Gasthuisstraat

Wie vandaag investeert in Elckerlijc, investeert niet alleen in een appartement, maar ook in de toekomst van de binnenstad.

Vanaf 2027 ondergaat de Gasthuisstraat een complete transformatie tot één van de meest aantrekkelijke stadsstraten van Turnhout. De huidige verkeersfunctie maakt plaats voor een groene, aangename winkel- en wandelomgeving waar voetgangers en fietsers centraal staan.

Bomen, plantvakken, kwalitatieve zitplaatsen en een hoogwaardige publieke inrichting zullen zorgen voor een totaal nieuwe beleving tussen de Grote Markt en de Zeshoek. Het resultaat wordt een levendige stadsomgeving waar wonen, winkelen, ontmoeten en genieten moeiteloos samenkomen.





APPARTEMENTEN MET 1 SLAAPKAMER

Verdieping	Appartement	Oppervlakte*	Terras*	Aantal slaapkamers
1	1.3	62 m²	23 m²	1
2	2.3	61 m²	20 m²	1
3	3.3	61 m²	20 m²	1
4	4.3	61 m²	20 m²	1

APPARTEMENTEN MET 2 SLAAPKAMERS

Verdieping	Appartement	Oppervlakte*	Terras*	Aantal slaapkamers
1	1.2	107 m²	39 m²	2
2	2.2	106 m²	18 m²	2
2	2.4	76 m²	19 m²	2
2	2.5	79 m²	31 m²	2
2	2.6	104 m²	11 m²	2
3	3.2	105 m²	18 m²	2
3	3.4	76 m²	14 m²	2
3	3.5	79 m²	31 m²	2
3	3.6	104 m²	11 m²	2
4	4.2	105 m²	18 m²	2
4	4.4	76 m²	14 m²	2
4	4.5	79 m²	31 m²	2
4	4.6	104 m²	11 m²	2

*Oppervlaktes vermeld op plannen en prijslijsten zijn bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en statuten.




DOUGLAS
ICI PARIS

RUIMTELIJKE ORDENING

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN	JA
BESTEMMING	WOONGEBIED
DAGVAARDINGEN	NEE
RECHTERLIJKE UITSPRAKEN	NEE
VOORKOOPRECHT	NEE
VERKAVELINGSVERGUNNING	NEE
P-SCORE	B
G-SCORE	B









Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

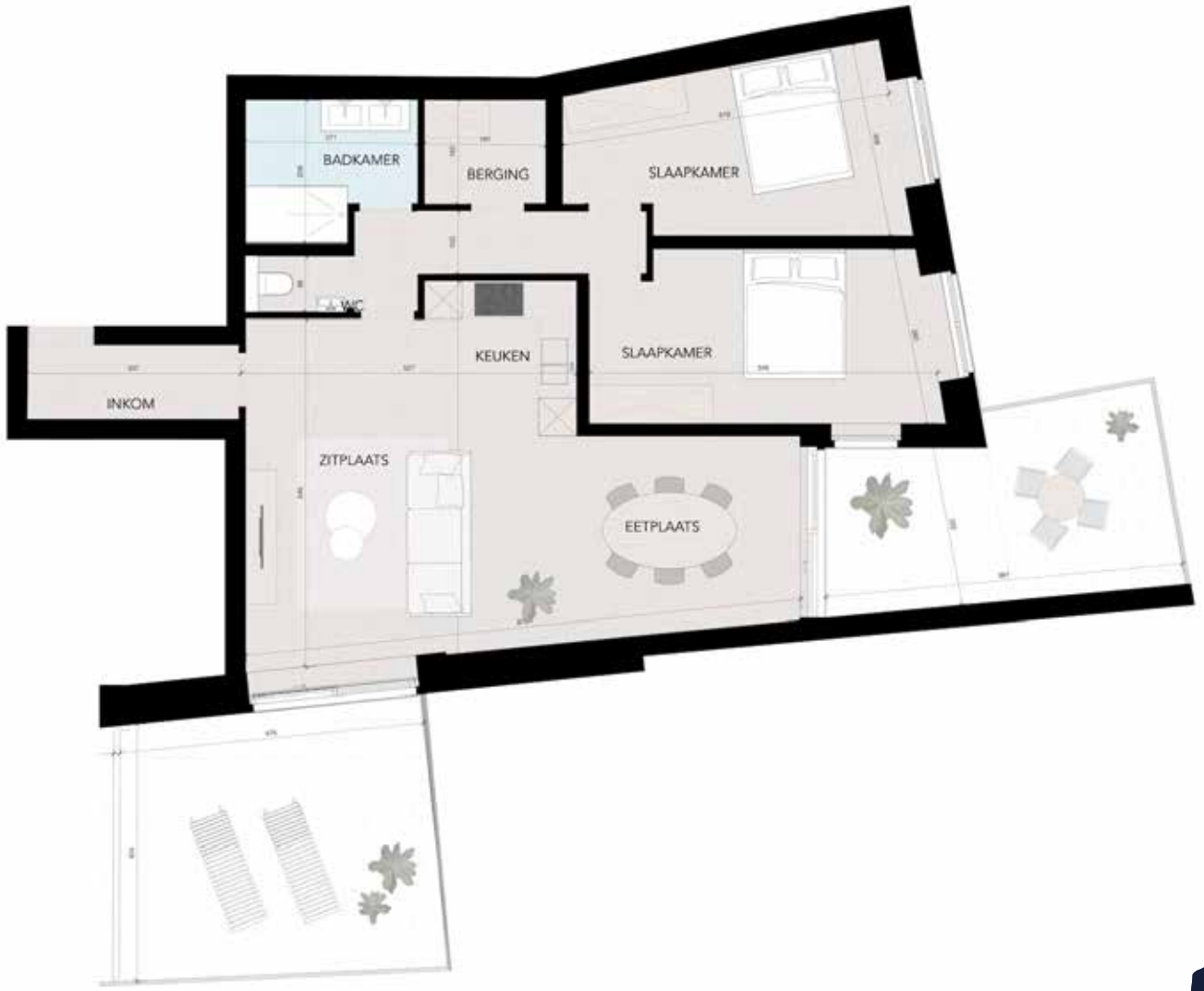
APPARTEMENT 1.2

107,00 m²	1x	2x	2x 17,42 m² 21,44 m²

Niveau +1







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 1.3

61,50 m² | 1x | 1x | 22,80 m²

Niveau +1







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

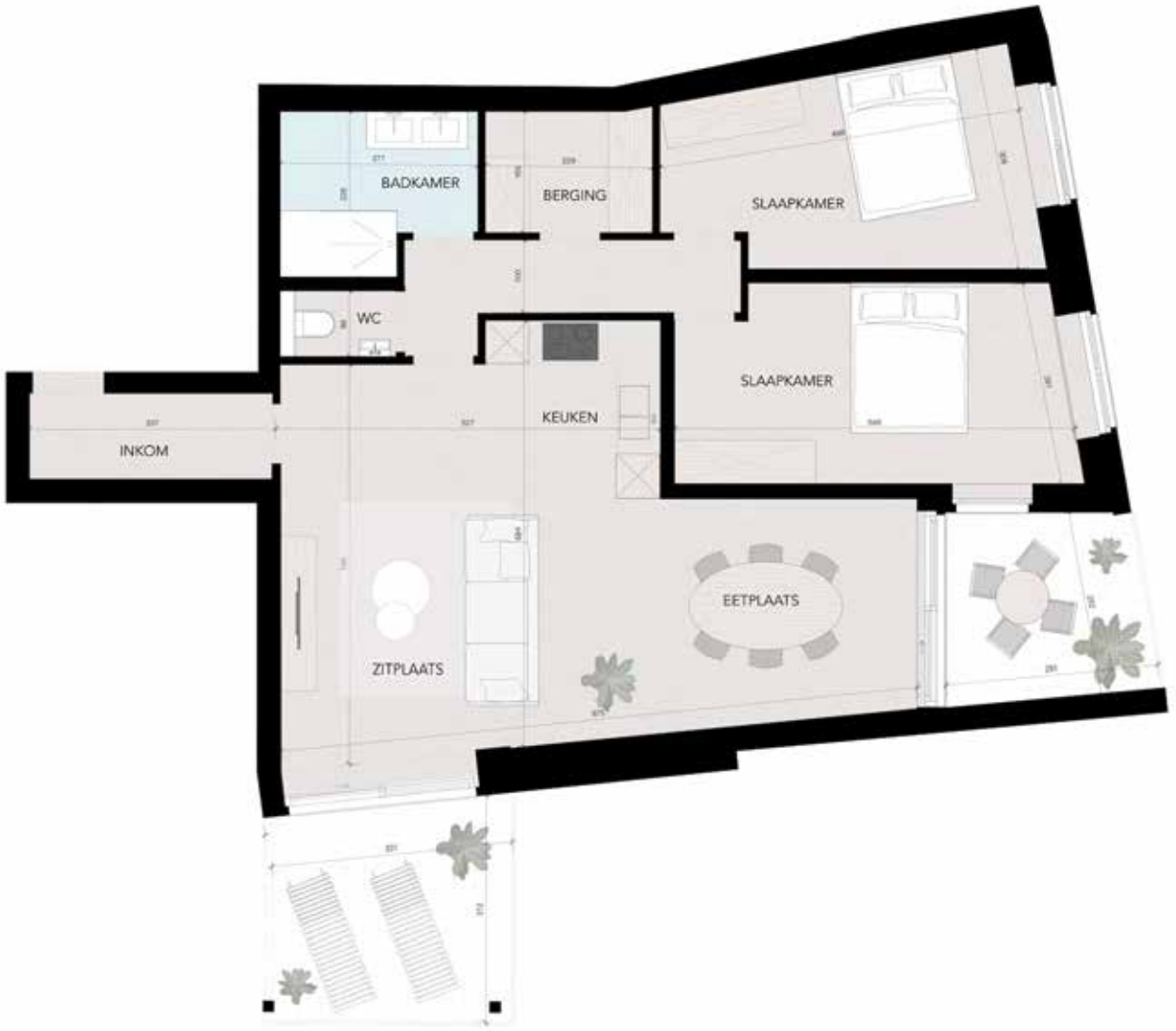
APPARTEMENT 2.2

106,02 m² | 1x | 2x | 2x 7,80 m² 10,31 m²

Niveau +2







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 2.3

61,48 m² | 1x | 1x | 1x 19,51 m²

Niveau +2







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 2.4

75,59 m² | 1x | 2x | 1x 18,52 m²

Niveau +2







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 2.5

79,04 m² | 1x | 2x | 1x 31 m²

Niveau +2







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

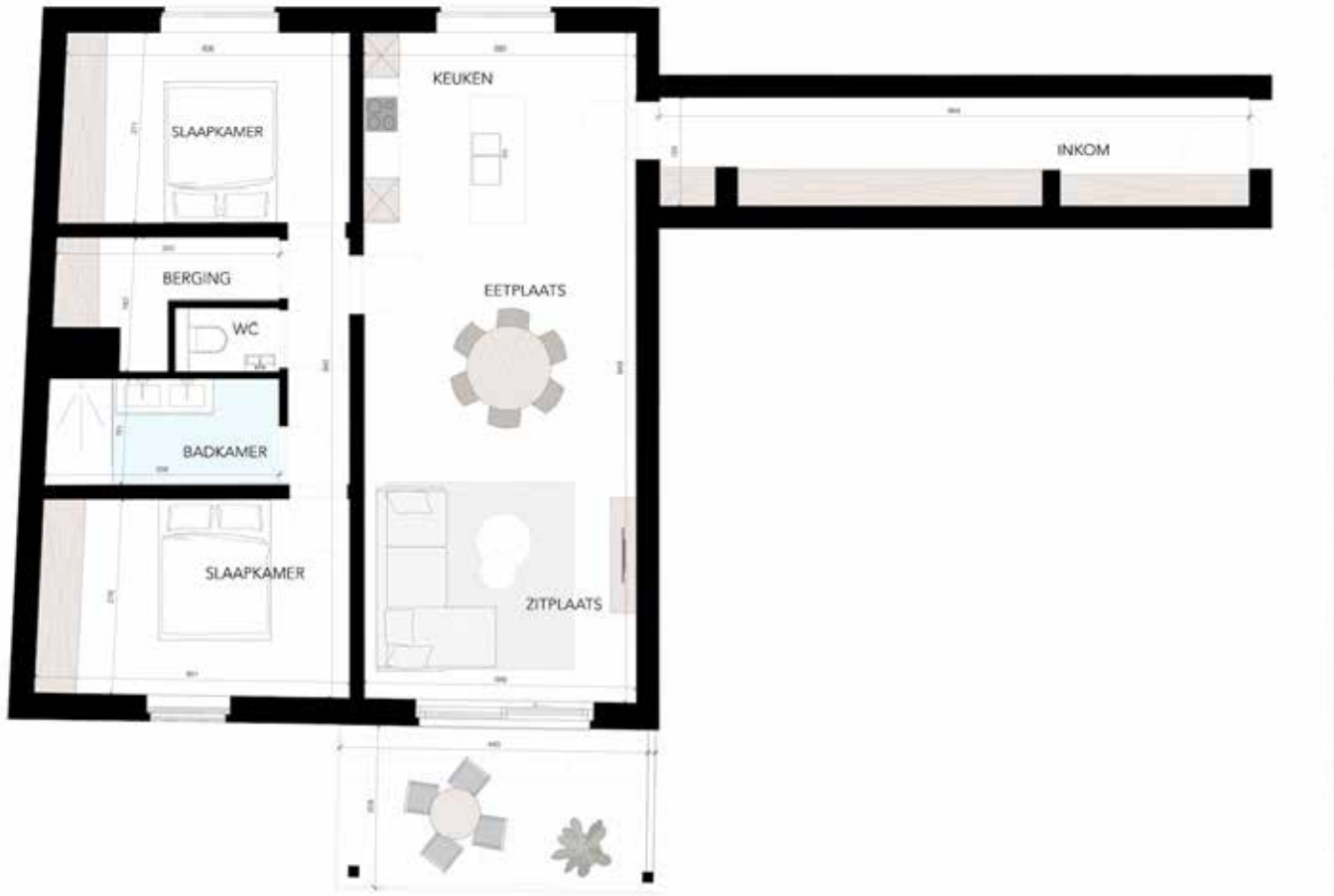
APPARTEMENT 2.6

104,37 m² | 1x | 2x | 10,60 m²

Niveau +2







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 3.2

105,41 m²	1x	2x	2x 7,80 m² 10,31 m²

Niveau +3







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 3.3

61,48 m² | 1x | 1x | 1x 19,51 m²

Niveau +3







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 3.4

75,59 m²	1x	2x	1x 14,02 m²

Niveau +3







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald
door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 3.5

79,04 m² | 1x | 2x | 1x 31 m²

Niveau +3







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 3.6

104,37 m² | 1x | 2x | 10,60 m²

Niveau +3







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

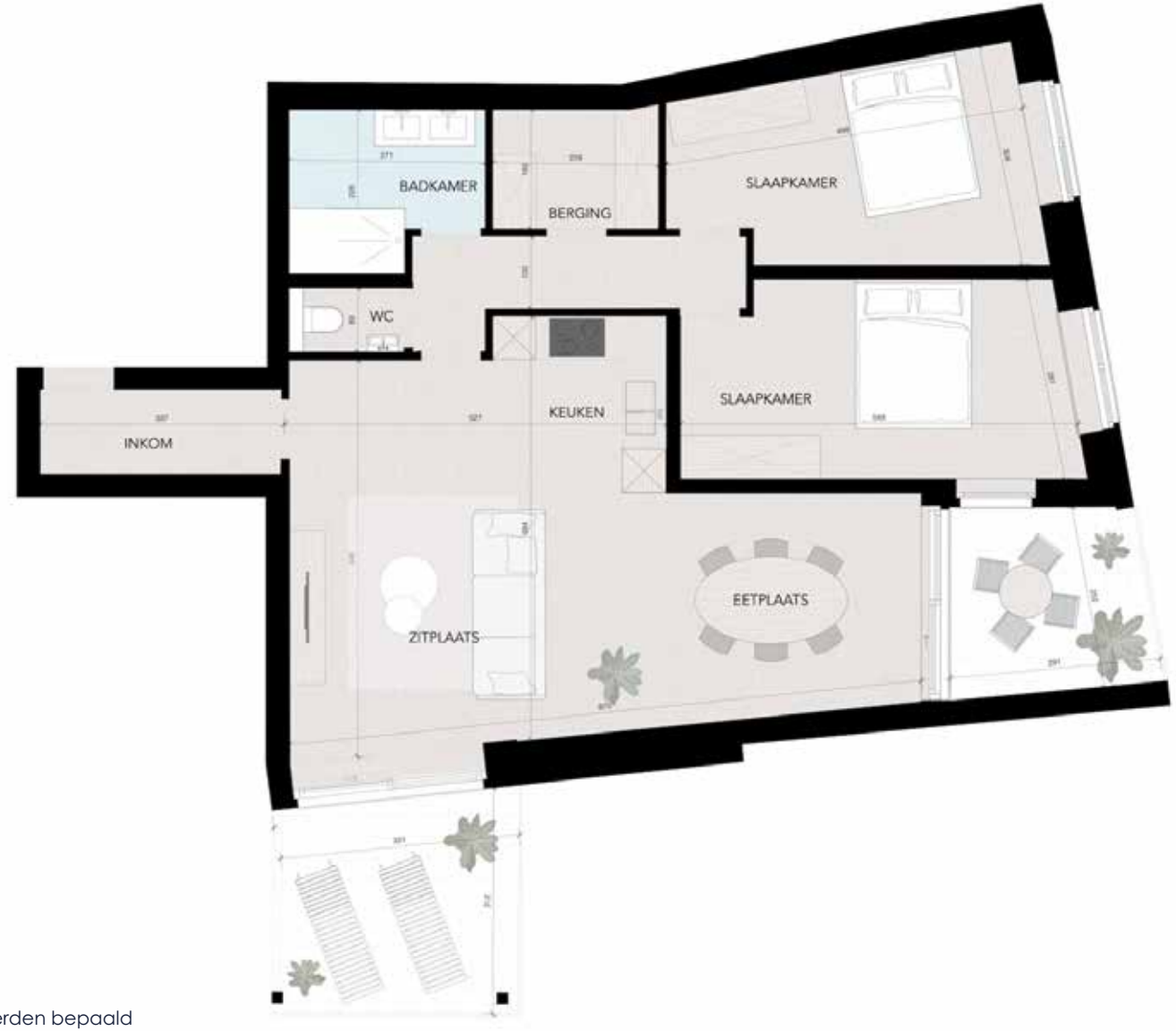
APPARTEMENT 4.2

105,41 m² | 1x | 2x | 2x 7,80 m² 10,31 m²

Niveau +4







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 4.3

61,48 m² | 1x | 1x | 1x 19,51 m²

Niveau +4







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 4.4

75,59 m² | 1x | 2x | 1x 14,02 m²

Niveau +4







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 4.5

79,04 m² | 1x | 2x | 1x 31m²

Niveau +4







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald
door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

Residentie "Elckerlijc"
Gasthuisstraat & Hofpoort Turnhout

APPARTEMENT 4.6

104,37 m² | 1x | 2x | 1x 10,60 m²

Niveau +4







De op de plannen en prijslijsten vermelde oppervlaktes werden bepaald door de landmeter in het kader van de prekadastratie en de statuten.
Alle afmetingen zijn indicatief en worden uitsluitend ter illustratie weergegeven.

LASTENBOEK

Bouwpromotor	AFA Projecten	
Aannemer	ABHR NV	
Architect	AIM (Architects In Motion)	
Bouwplaats	Gasthuisstraat en Hofpoort te Turnhout	
Studiebureau's	EPB	Groep Dirk De Groof
	Sloopopvolging	BE Consult
	Stabiliteit	Vestad
	Stikstof	Bureau DW
	Technieken	Vörtgang
	Veiligheid	Groep Dirk De Groof
Info en verkoop	De Boer en Partners Turnhout Grote Markt 22, 2300 Turnhout Turnhout@deboerenpartners.be +32 14 22 42 00	

VISIE

De residentie betreft een hoogwaardig nieuwbouwproject met een uitgesproken architecturale identiteit, gelegen op een toplocatie in Turnhout.

Het project richt zich op een cliënteel dat waarde hecht aan:
- kwaliteit en duurzaamheid
- comfort en afwerkingsgraad
- tijdloze esthetiek

Alle werken worden uitgevoerd volgens de regels van de kunst, met gebruik van duurzame en premium materialen en in overeenstemming met de geldende wetgeving en normen.

VOORWOORD

Onderhavig lastenboek omvat een beschrijving van de voorziene materialen, de wijze van uitvoering van de werken,
alsook de begeleiding van de koper vanaf aankoop tot en met de oplevering van het appartement.

De afwerking van de appartementen beantwoordt aan de hedendaagse normen inzake kwaliteit, comfort en duurzaamheid, met bijzondere aandacht voor een aangenaam akoestisch comfort. De geldende EPB-vereisten worden gerealiseerd door een doordachte combinatie van performante isolatie en een daarop afgestemd ventilatiesysteem, wat resulteert in een energiezuinig geheel met beperkte gebruikskosten.
De residentie zal worden gerealiseerd conform de goedgekeurde omgevingsvergunning en de bijhorende plannen, alsook overeenkomstig de toepasselijke voorschriften van de bevoegde overheden, behoudens eventuele wijzigingen die hieraan in de loop van het project worden aangebracht.

DEEL A: ALGEMENE BESCHRIJVING

A 1 PROJECT OMSCHRIJVING EN VOORWAARDEN

A 1.1 Ligging

Dit residentiële project is gelegen in de Gasthuisstraat en de Hofpoort te Turnhout, vlakbij de bruisende Grote Markt en op 15 minuten wandelen van de jachthaven.

A 1.2 Concept

De appartementen worden verkocht volgens het concept "sleutel-op-de-deur", conform de plannen en tekeningen van de architect en overeenkomstig dit lastenboek, waarvan de koper een exemplaar ontvangt.

Aangezien de appartementen bij aankoop doorgaans nog in opbouw zijn, gebeurt de verdere realisatie op basis van een duidelijke en transparante set van documenten, die samen een coherent geheel vormen:
1. de plannen, gehecht aan de basisakte en, indien van toepassing, de latere geactualiseerde plannen;
2. dit verkooplastenboek, waarin de gebruikte materialen en afwerkingsgraad helder worden omschreven;
3. de notariële basisakte met het bijhorend reglement van mede-eigendom.

Dit lastenboek heeft als doel u een duidelijk en volledig beeld te geven van de voorziene afwerking en kwaliteit van uw appartement. Het vormt een waardevolle aanvulling op de plannen en helpt u bij het maken van weloverwogen keuzes.

De plannen werden met de grootste zorg en in alle eerlijkheid opgemaakt door de architect. Om de kwaliteit en duurzaamheid van het project te waarborgen, behoudt de bouwheer zich evenwel het recht voor om, indien noodzakelijk, materialen te vervangen door gelijkwaardige alternatieven die beantwoorden aan dezelfde hoge kwaliteitsstandaarden.

De gepresenteerde visualisaties en renders geven u een realistisch en inspirerend beeld van het eindresultaat en de beleving van het project. Zij dienen echter als illustratie en kunnen op detailniveau afwijken van de uiteindelijke uitvoering.

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, omvat de verkoopprijs alle werken zoals beschreven in dit lastenboek. Bepaalde elementen behoren evenwel niet tot de standaarduitvoering, zie punt A 2.8 (niet-limitatief).

Deze elementen bieden de koper de mogelijkheid om het appartement verder naar eigen smaak en wensen af te werken en in te richten.

A 1.3 Omvang en concept van het project

Het project omvat de realisatie van een hoogwaardig en hedendaags appartementsgebouw, ontworpen met oog voor comfort, functionaliteit en esthetiek.

Het gebouw bestaat uit meerdere bovengrondse bouwlagen en omvat:
- 21 exclusieve appartementen
- een commerciële ruimte op het gelijkvloers
- 4 autostaanplaatsen en/of garagevoorzieningen
- 9 privatieve bergingen
- 2 gemeenschappelijke fietsenstallingen
- de nodige technische lokalen

A 1.4 Duurzaamheid en energieconcept

Bij de ontwikkeling van dit project werd resoluut gekozen voor een duurzame en toekomstgerichte energievisie.

De appartementen worden uitgerust met een energiezuinig verwarmingssysteem op basis van warmtepompen, waardoor geen gebruik wordt gemaakt van fossiele brandstoffen. Dit resulteert in een aanzienlijke beperking van de CO□-uitstoot en draagt bij tot een milieuvriendelijke woonomgeving.

In combinatie met:
- vloerverwarming
- een performant ventilatiesysteem type D (met warmterecuperatie)
- hoogwaardige isolatie

wordt een E-peil ≤ E30 bereikt, wat garant staat voor een laag energieverbruik en beperkte gebruikskosten. Voor de nieuwbouw appartementen kan er mits een individuele investering door, ofwel een hoger Wattage per zonnepaneel te installeren, ofwel maximaal 2 extra zonnepanelen te installeren, een E-peil ≤ E10 bereikt worden.

In overleg met de bouwheer kan, afhankelijk van de fase van het project, onderzocht worden of verdere optimalisaties mogelijk zijn om het energiepeil nog verder te verbeteren.

Voor bijkomende informatie met betrekking tot mogelijke fiscale voordelen, zoals een tijdelijke vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen, kan de koper terecht op de website van de Vlaamse overheid.

Het volledige project wordt gerealiseerd zonder gasaansluiting, volledig in lijn met de huidige en toekomstige duurzaamheidsnormen.

A 1.5 Voorzieningen voor elektrisch laden

Het project wordt voorbereid op de toekomst door het voorzien van de nodige infrastructuur voor elektrische mobiliteit.

Er wordt de mogelijkheid gecreëerd om in een latere fase laadpunten voor elektrische wagens en fietsen te installeren. De concrete uitwerking en implementatie hiervan zal in overleg met en goedkeuring door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) gebeuren.

A 2 VERKOOPVOORWAARDEN

A 2.1 Plannen

Alle op de plannen en in dit lastenboek vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen in beperkte mate afwijken. De exacte dimensionering en positionering van structurele elementen, zoals kolommen en balken, worden bepaald door de stabiliteitsingenieur en kunnen in functie van de technische uitwerking worden aangepast.

Zichtbare constructieve elementen, evenals bepaalde technische voorzieningen zoals leidingen, inspectieputten en andere installaties, maken inherent deel uit van het gebouw en worden als normaal beschouwd, ook indien deze niet expliciet op de verkoopplannen zijn weergegeven. In het kader van de verdere technische uitwerking kunnen bijkomend valse plafonds of verlaagde zones worden voorzien, onder meer voor de integratie van ventilatiekanalen.

Aanpassingen die noodzakelijk zijn om technische, constructieve of esthetische redenen, en die bijdragen tot de algemene kwaliteit van het project, kunnen worden doorgevoerd zonder voorafgaand akkoord van de kopers.

De op de verkoopplannen vermelde oppervlaktes werden te goeder trouw berekend door de architect, volgens de gebruikelijke meetmethodes (tot buitenzijde gevels, midden van scheidingsmuren en inclusief technische kokers).

Terrassen worden gemeten aan de buitenzijde. Deze oppervlaktes kunnen licht afwijken van berekeningen door derden, zoals landmeters of EPB-verslaggevers.

Eventuele verschillen worden beschouwd als aanvaardbare toleranties en geven geen aanleiding tot prijsherziening, schadevergoeding of ontbinding van de overeenkomst.

Enkel de plannen die werden ondertekend en gehecht aan de verkoopovereenkomst hebben contractuele waarde. Alle overige documenten, zoals schetsen, illustraties en renders, worden louter ter informatie en inspiratie verstrekt.

Het meubilair en kasten dat eventueel op de plannen wordt weergegeven, is indicatief en dient uitsluitend ter illustratie van de mogelijke inrichting. Er wordt geen meubilair noch kasten voorzien in de standaarduitvoering.

A 2.2 Wijzigingen

Wij bieden kopers de mogelijkheid om hun appartement naar eigen smaak en wensen te personaliseren. Aanpassingen aan de plannen of materiaalkeuzes kunnen, in overleg met de bouwheer, architect, aannemer en EPB-verslaggever, worden doorgevoerd voor zover deze technisch en praktisch haalbaar zijn.

De studie- en begeleidingskosten verbonden aan dergelijke wijzigingen (architect, aannemer, EPB-verslaggever, …) zijn ten laste van de koper. Voorafgaand aan de uitvoering ontvangt de koper een duidelijke prijsraming, die ter goedkeuring dient te worden ondertekend.

Eventuele meerwerken worden afzonderlijk gefactureerd. Wij verzoeken kopers om gewenste aanpassingen tijdig aan te vragen, zodat de globale planning van de werken optimaal kan worden gerespecteerd.

Het oorspronkelijke ontwerp voldoet aan de geldende EPB-eisen. Elke wijziging dient vooraf te worden afgetoetst bij de EPB-verslaggever en moet aan de geldende normen blijven voldoen. De hieraan verbonden kosten zijn eveneens ten laste van de koper.

Indien door gevraagde wijzigingen bijkomende uitvoeringstijd nodig is, zal de opleveringstermijn evenredig worden aangepast.

Indien een koper ervoor kiest om bepaalde volledige afwerkingsonderdelen niet via de door de bouwheer aangestelde aannemers te laten uitvoeren, kan hiervoor een verrekening plaatsvinden ten belope van 70% van de voorziene waarde. Dit geldt uitsluitend voor volledige onderdelen en niet voor gedeeltelijke werken. Niet-benutte budgetten worden niet terugbetaald en verrekeningen tussen verschillende afwerkingsposten zijn niet mogelijk.

Bij alternatieve materiaalkeuzes dient er rekening mee te worden gehouden dat de uiteindelijke meerkost kan afwijken van het verschil in voorziene budgetten, onder meer omwille van kleinere bestelhoeveelheden, aangepaste uitvoering of bijkomende handelingen.

Indien de koper zelf of via derden werken wenst uit te voeren, vallen deze buiten de verantwoordelijkheid van de bouwheer. In dat geval staat de koper zelf in voor de aanstelling en vergoeding van onder meer de veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever. Alle risico's, gevolgen en eventuele gebreken verbonden aan deze werken zijn integraal ten laste van de koper.

Dergelijke werken kunnen pas worden uitgevoerd na de voorlopige oplevering van het appartement en de gemeenschappelijke delen. De koper dient hierbij alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen en is aansprakelijk voor eventuele schade aan de gemeenschappelijke delen. Het gebruik van de liften voor materiaaltransport is niet toegestaan.

Tot slot behoudt de bouwheer zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk zijn om te voldoen aan wettelijke voorschriften, technische vereisten of aanbevelingen van onder meer de architect, stabiliteitsingenieur, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator of andere bevoegde instanties. Ook leveringsproblemen, beschikbaarheid of marktomstandigheden kunnen aanleiding geven tot aanpassingen. Dergelijke wijzigingen zullen steeds gebeuren met respect voor de kwaliteit, duurzaamheid en het comfortniveau van het project.

A 2.3 Materialen

Als gekozen materialen niet meer beschikbaar zijn of sterk in prijs stijgen, kan de verkoper alternatieven voorstellen. Deze zullen technisch en kwalitatief gelijkwaardig zijn.

De koper erkent het recht van de verkoper om de lijst van leveranciers te wijzigen.

A 2.4 Zettingen

Zoals bij elk nieuwbouwproject kan zich in de eerste periode na oplevering een lichte natuurlijke zetting van het gebouw voordoen. Dit is een normaal bouwkundig fenomeen, waarbij zich mogelijk fijne haarscheurtjes kunnen vormen, bijvoorbeeld ter hoogte van materiaalovergangen.

Deze verschijnselen zijn eigen aan nieuwbouw en hebben geen invloed op de stabiliteit of kwaliteit van het gebouw.
Bij de verdere afwerking, zoals schilderwerken in de privatieve delen, wordt aanbevolen om ter hoogte van aansluitingen en binnenhoeken gebruik te maken van een overschilderbare elastische voeg, zodat eventuele spanningen netjes kunnen worden opgevangen en een duurzaam esthetisch resultaat wordt gegarandeerd.

A 2.5 Oplevering

Voorlopige oplevering

Uw appartement wordt instapklaar en zorgvuldig afgewerkt opgeleverd.
De koper wordt uitgenodigd voor de voorlopige oplevering, die geldt als aanvaarding van de uitgevoerde werken.
Voor deze oplevering worden de appartementen verzorgd opgeleverd (ramen gereinigd en vloeren schoongemaakt),
zodat de koper het geheel in optimale omstandigheden kan beoordelen.
De oplevering van parkeerplaatsen en bergingen kan op een ander moment gebeuren dan die van het appartement.

Indien er op vraag van de koper extra verwarmd moet worden vóór oplevering (bijvoorbeeld om sneller te kunnen intrekken of voor bepaalde afwerkingen), worden deze kosten doorgerekend aan de koper.

De koper mag zich laten bijstaan door een expert bij de oplevering, maar deze kosten zijn voor eigen rekening.

Het is niet toegestaan om vóór deze oplevering zelf werken uit te voeren of derden aan te stellen.

Waarborgtermijn

Na de voorlopige oplevering start een waarborgperiode van één jaar, waarin eventuele opmerkingen kunnen worden gemeld.

Definitieve oplevering

Vanaf de voorlopige oplevering geldt de wettelijke 10-jarige aansprakelijkheid voor structurele gebreken.

De definitieve oplevering vindt plaats uiterlijk één jaar na de voorlopige oplevering, op verzoek van de koper. Bij gebrek aan verzoek binnen deze termijn wordt de oplevering automatisch als definitief beschouwd.

Verborgen gebreken moeten binnen dat jaar gemeld worden. Zichtbare gebreken moeten gemeld worden bij de voorlopige oplevering, anders vervalt de aansprakelijkheid.

A 2.6 Tienjarige aansprakelijkheid

Conform de bepalingen van artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek geniet het gebouw van de wettelijke tienjarige aansprakelijkheid. Deze waarborg heeft betrekking op de stabiliteit, stevigheid en essentiële structurele onderdelen van het gebouw.

De termijn van tien jaar vangt aan vanaf de datum van de voorlopige oplevering van zowel de privatieve als de gemeenschappelijke delen. Deze bescherming geldt niet alleen voor de eerste koper, maar blijft eveneens behouden ten voordele van de eventuele rechtsopvolgende eigenaars.

Hiermee wordt de duurzaamheid en constructieve kwaliteit van het gebouw op lange termijn bijkomend gewaarborgd.

A 2.7 Wederzijdse verbintenissen

De bouwheer verbindt zich ertoe het goed te leveren overeenkomstig de geldende wetgeving en de bepalingen van de basisakte.

De koper verbindt zich ertoe het goed te aanvaarden en zorg te dragen voor een correct onderhoud, zowel van het privatieve gedeelte als van de gemeenschappelijke delen, overeenkomstig de richtlijnen van Buildwise.

A 2.8 Verzekering

Voor de duur van de werken wordt een verzekering Alle Bouwplaatsrisico's (ABR) afgesloten. Deze biedt dekking tot aan de voorlopige oplevering of ingebruikname van het gebouw, zodat het project in alle sereniteit en veiligheid kan worden gerealiseerd.

A 2.9 Aansluitingen en nutsvoorzieningen

Om maximaal comfort en een vlotte ingebruikname van het appartement te garanderen, worden alle praktische en technische regelingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen gecoördineerd door de bouwheer.

De kosten voor aansluiting, activering, plaatsing, indienststelling en abonnementen van de nutsvoorzieningen — waaronder water, elektriciteit, riolering, telecom, internet en TV-distributie — zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs en vallen ten laste van de koper. Ook de individuele verbruikskosten van water en elektriciteit zijn rechtstreeks ten laste van iedere eigenaar voor zijn privatieve kavel.

Voor een vlotte opstart van de technische installaties verleent de koper bij ondertekening van de verkoopovereenkomst een volmacht aan de bouwheer om, indien nodig, de meters voor water en elektriciteit tijdelijk te openen in naam van de koper. De koperbegeleider zal de koper hierover tijdig informeren zodat alle noodzakelijke formaliteiten correct kunnen verlopen.

De koper engageert zich om tijdig een geldig leveringscontract af te sluiten met de gewenste energieleverancier, uiterlijk tegen de datum van voorlopige oplevering. Indien er op dat moment reeds actieve leveringscontracten bestaan, dienen deze door de koper te worden overgenomen.

Alle technische voorbereidingen voor de nutsvoorzieningen, zoals sleufwerken, doorvoeren, wachtleidingen, meterkasten en aansluitvoorzieningen, worden uitgevoerd en gecoördineerd door de bouwheer voor rekening van de koper. Op de aansluitingskosten wordt een coördinatievergoeding van 15% toegepast.

Ook de aansluiting op het openbaar rioleringsnet, evenals eventuele kosten voor inname van het openbaar domein tijdens de uitvoering van de werken, worden op dezelfde wijze verrekend.

Daarnaast behoudt de bouwheer zich het recht voor om, in het belang van de mede-eigendom en de technische organisatie van het gebouw, overeenkomsten af te sluiten met nutsmaatschappijen en dienstverleners met betrekking tot technische lokalen, installaties en leveringen. Hierbij kunnen desgevallend gebruiksrechten of toegangsrechten worden toegekend voor onderhoud en exploitatie van deze voorzieningen.

Door ondertekening van de verkoopovereenkomst verleent de koper van een privatieve kavel de bouwheer de nodige volmacht om alle administratieve en technische formaliteiten met betrekking tot deze aansluitingen en voorzieningen te regelen, indien nodig ook via notariële akte.

A 2.10 Niet inbegrepen in de verkoopprijs

Niet inbegrepen in de prijs zijn onder andere:
- decoratie en schilderwerken;
- verlichting;
- telefonie en internet;
- zonwering (tenzij verplicht);
- vast- en los meubilair, met uitzondering van keuken- en badkamermeubels;
- kosten verbonden aan individuele aansluitingen;
- en alle prestaties die niet expliciet in dit lastenboek zijn opgenomen.

De bouwheer treedt hierbij op als coördinator en zorgt voor een vlotte aansluiting van alle technieken.

A 2.11 Prijsbepaling

De vermelde verkoopprijzen zijn exclusief BTW, registratie- en notariskosten, evenals de kosten verbonden aan de basisakte. Deze kosten zijn ten laste van de koper.
De in dit lastenboek opgenomen bedragen gelden als richtwaarden (handelswaarden) voor levering en plaatsing, exclusief BTW.

A 2.12 Belastingen en taksen

De BTW of de registratie op de uitgevoerde werken is ten laste van de koper.

Vanaf de voorlopige oplevering staat de koper eveneens in voor alle belastingen en taksen met betrekking tot het aangekochte goed. De eventuele bouwtaks is ten laste van de koper en wordt afgerekend bij het verlijden van de aankoopakte.

De kosten voor de heraanleg van het openbaar domein worden gedragen door de bouwheer.

A 2.13 Verkooplastenboek

De in dit verkooplastenboek beschreven bepalingen hebben tot doel de koper op een transparante en duidelijke manier te informeren over de voorziene werken en de gebruikte afwerkingsmaterialen.

Dit verkooplastenboek vormt een aanvulling en verfijning van de plannen en draagt bij tot een volledig en correct beeld van het project.

A 2.14 Verkoopovereenkomst

De verschillende documenten (akte, overeenkomst, lastenboek, plannen…) vullen elkaar aan. Bij tegenstrijdigheden geldt een vaste volgorde van belangrijkheid. Wat niet expliciet vermeld is, zit niet in de prijs:

1. basisakte
2. notariële aankoopakte
3. onderhandse verkoopovereenkomst
4. verkoopplan (voor zover niet gewijzigd door uitvoeringsplannen)
5. verkooplastenboek
6. verkoopfiche

A 3 RUWBOUW

A 3.1 Ondergrondse ruwbouwwerken

A 3.1.1 Grondwerken

De grondwerken worden uitgevoerd met de grootste zorg en precisie, zodat een solide en duurzame basis wordt gegarandeerd voor het volledige project. Deze werken omvatten onder meer de voorbereiding voor funderingen, riolering en technische installaties, en gebeuren conform de geldende Vlaamse regelgeving (VLAREM).

A 3.1.2 Funderingen

De funderingen worden bepaald op basis van een grondige stabiliteitsstudie, rekening houdend met onder meer de bodemgesteldheid, belasting van het gebouw en de omgeving.

De uitvoering gebeurt onder toezicht van de stabiliteitsingenieur en garandeert een stabiele en betrouwbare draagstructuur. De fundering en structuur worden gerealiseerd in gewapend beton en/of andere geschikte materialen, volgens de regels van goed vakmanschap.

A 3.1.3 Riolering

Het rioleringsstelsel wordt ontworpen en uitgevoerd volgens de voorschriften van de ingenieur technieken en de geldende normen.

Alle afvoerleidingen voor regenwater en afvalwater worden aangesloten conform de richtlijnen van de bevoegde instanties. De nodige voorzieningen zoals regenwaterputten en inspectieputten worden geïntegreerd volgens het ontwerp.
Eventuele bijkomende technische voorzieningen, opgelegd door de overheid of noodzakelijk voor een correcte aansluiting, zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars. Zichtbare leidingen in technische zones, bergingen of parkeerruimtes worden beschouwd als een normaal onderdeel van het gebouw en worden verondersteld aanvaard te zijn door de koper.

A 3.2 Bovengrondse ruwbouwwerken

A 3.2.1 Stabiliteit

De volledige draagstructuur (vloeren, wanden, kolommen en balken) wordt ontworpen en uitgevoerd conform de studie van de stabiliteitsingenieur.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van hoogwaardige materialen en technieken, met als doel een duurzaam, stabiel en kwalitatief geheel te realiseren. De aanduidingen op de plannen zijn louter indicatief.

A 3.2.2 Binnenmuren

De binnenmuren worden opgebouwd uit kwalitatieve materialen, aangepast aan hun functie (dragend, scheidend of technisch). De maataanduidingen op de plannen zijn niet bindend, i.f.v. uitvoeringsplannen en stabiliteitsstudie kunnen zich wijzigingen van materialen en afmetingen voordoen.

Niet-dragende binnenwanden kunnen, binnen de technische mogelijkheden en planning, in zekere mate worden aangepast aan de wensen van de koper.

A 3.2.3 Gevels

De gevels vormen een essentieel onderdeel van de uitstraling van het project en worden uitgevoerd in hoogwaardige, duurzame materialen. Ze worden uitgevoerd in combinatie van aluminium, vezelcementplaten en steenstrips.

De architect waakt over een harmonieuze en tijdloze architectuur, waarbij materiaalkeuze en detaillering zorgvuldig op elkaar worden afgestemd. Om deze samenhang te bewaren, zijn individuele wijzigingen aan de gevel niet toegestaan.

De gevels worden uitgevoerd in:

- zijde van de Gasthuisstraat:
  - vezelcementplaat grijs, T20 Equitone
  - aluminium beplating, RAL 9005 (zwart)
- zijde van de Hofpoort:
  - steenstrips, Elsene Caparol, voegkleur Sand white Caparol, in een wildverband
  - aluminium beplating, RAL 1013 (beige)

A 3.2.4 Isolatie

Alle werken met betrekking tot thermische en akoestische isolatie - al dan niet wettelijk verplicht-, moeten bij alle appartementen worden uitgevoerd. Er worden hieromtrent geen wijzigingen/verrekeningen toegestaan.

Latere eventuele afwerkingen en toevoegingen van kopers dienen volgens de regels der kunst uitgevoerd, conform NBN S01-400-01.

Thermische isolatie

Het gebouw wordt gerealiseerd volgens de geldende EPB-normen, met een sterke focus op energie-efficiëntie en wooncomfort.

De isolatie van vloeren, muren en dak wordt afgestemd op de vereiste prestaties, zodat elk appartement voldoet aan de hedendaagse energie-eisen met een maximaal E- en K-peil dat voldoet aan de opgelegde ventilatie eisen.

Akoestische isolatie

Er wordt gestreefd naar een aangenaam akoestisch comfort, conform de geldende normen zoals voorgeschreven in NBN S01-400-01.

- woningscheidende wanden worden opgebouwd met aandacht voor geluidsisolatie
- vloeren worden voorzien van akoestische ontkoppeling
- kleine afwijkingen kunnen voorkomen waar ventilatie-eisen of specifieke indelingen dit vereisen

In twee situaties kan er worden afgeweken van het “normaal akoestisch comfort” zoals beschreven in NBN S01-400-01:

1. voor appartementen waarbij de inkomdeur van het appartement direct uitgeeft naar de leefruimte is het niet mogelijk te voldoen aan de opgelegde akoestische reductie.
2. voor de binnendeuren is het niet mogelijk de akoestische eis te combineren met de ventilatie-eis, die een ventilatieopening onder de deur vraagt, hetgeen de geluidskwaliteit van de deur reduceert.

A 3.2.5 Ventilatiekanalen

De appartementen worden uitgerust met een performant ventilatiesysteem. Voor de integratie van de leidingen kunnen plaatselijk verlaagde plafonds worden voorzien.
In technische ruimtes zoals bergingen kunnen leidingen zichtbaar blijven, wat eigen is aan dergelijke installaties en geen aanleiding tot discussies geven en wordt verondersteld aanvaard te zijn door de koper.

Indien het om bouwtechnische of stabiliteitsredenen niet mogelijk is om bepaalde ventilatiekanalen volledig in te werken in de structuur, of indien de vereiste kanaaldiameters (ten behoeve van het debiet en het vermijden van akoestische hinder) dit verhinderen, kan het noodzakelijk zijn om lokaal of structureel met verlaagde (valse) plafonds of omkastingen te werken.

A 3.2.6 Dakwerken

Plat dak

De platte daken worden uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van:

- dampscherm
- performante isolatie
- duurzame dakafdichting

Het dak wordt gedeeltelijk afgewerkt als extensief groendak, wat bijdraagt aan duurzaamheid en waterbuffering. Waar mogelijk worden zones voorzien voor de installatie van zonnepanelen.

Afwatering

Het regenwater wordt afgevoerd via een zorgvuldig ontworpen systeem, afgestemd op de architectuur en technische vereisten.
De terrassen zijn mogelijk aangesloten op een gemeenschappelijke regenwaterafvoerbuis.

Hemelwateropvang

Er is een hemelwateropvangsysteem voorzien bestaande uit een opvangbassin met een nuttige inhoud van +/- 35.000 liter. Het systeem is bestemd voor de opvang en buffering van regenwater afkomstig van de dakoppervlakken en/of andere aangesloten verharde oppervlakken.

A 3.2.7 Buitenschrijnwerk

De ramen en deuren worden uitgevoerd in hoogwaardig aluminium schrijnwerk, met thermische onderbreking, wat garant staat voor duurzaamheid, comfort en een strakke uitstraling.

- hoogrendementsbeglazing voor optimale isolatie
- kleur en afwerking volgens het architecturaal concept
- maximale aandacht voor luchtdichtheid en waterdichtheid

De ramen en deuren worden uitgevoerd in volgende kleur:

- zijde Gasthuisstraat, RAL 9004 (zwart)
- zijde Hofpoort, RAL 7006 (grijsbruin)

Voor de beglazing wordt er gebruik gemaakt van heldere, dubbele beglazing met een warmtegeleidingscoëfficiënt kleiner dan of gelijk aan 1,1 W/m²K. De typebeglazing wordt bepaald door de EPB-studie en de eisen omtrent akoestiek. De gelaagdheid van de beglazing wordt voorzien conform de norm NBN S23-002. De op het ogenblik van vergunning geldende glasnorm is van toepassing.

De ramen worden geplaatst met aangeduwde compribanden welke nadien vakkundig worden aan gespoten met een elastische kit, ten einde een perfecte dichting te garanderen.

De toegangsdeur van het gebouw wordt afgewerkt in lijn met het buitenschrijnwerk en voorzien van een videofoonsysteem voor extra comfort en veiligheid.

A 3.2.8 Terrasleuningen

De terrasleuningen worden uitgevoerd in staal met verticale spijlen, passend binnen het globale ontwerp en met aandacht voor veiligheid en esthetiek.

De leuningen worden uitgevoerd in volgende kleur:

- zijde Gasthuisstraat, RAL 9005
- zijde Hofpoort, RAL 7006

A 3.2.9 Terrassen

De terrassen worden:

- waterdicht uitgevoerd
- afgewerkt met keramische tegels op tegeldragers, 60 x 60 cm, beige gespikkeld
- voorzien van privacy-elementen waar nodig

Ze vormen een volwaardige buitenruimte met aandacht voor comfort en duurzaamheid.

De plafonds van terrassen worden uitgevoerd in:

- zijde Gasthuisstraat:
  - vezelcementplaat grijs, T20 Equitone
- zijde Hofpoort:
  - vezelcementplaat beige, T10 Equitone

A 3.2.10 Normering

Het project wordt gerealiseerd conform de geldende wet- en regelgeving op het moment van uitvoering.

Indien regelgeving wijzigt tijdens het bouwproces en aanpassingen noodzakelijk zijn, zullen deze worden doorgevoerd om te blijven voldoen aan de actuele normen.

DEEL B: AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

B 1 ALGEMEEN

Een sleutelplan is voorzien waarin gemeenschappelijke binnendeuren, algemene en individuele inkomdeuren en de toegangspoort naar de algemene garage zijn opgenomen. Bergingen hebben steeds een aparte sleutel.

Vluchtdeuren moeten steeds geopend kunnen worden. Zij zullen met een halve cilinder en deurkruk of zonder cilinder worden uitgevoerd.

Alle gemeenschappelijke delen worden voorzien van de nodige verlichting en noodverlichting, conform de vigerende normering. Het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen en installaties, de geautomatiseerde poort en de liftinstallaties is meetbaar door één of meerdere afzonderlijke teller(s).

Elk appartement beschikt over een eigen brievenbus, met slot, geplaatst overeenkomstig de geldende postnormen. Het brievenbussengeheel wordt geplaatst in overleg met de architect.

B 2 ELEKTRICITEIT

De installatie voor het gemeenschappelijke gedeelte omvat:
- leidingen voor de gemeenschappelijke ruimten
- aangepaste verlichtingsarmaturen voor de gemeenschappelijke toegangen, bediend met bewegingsdetectoren
- noodverlichtingstoestellen conform voorschriften brandweer
- elektrische aandrijving van de brandkoepel(s).

De verlichtingstoestellen van de gemeenschappelijke delen wordt gekozen door de leidinggevende architect.

De meterkasten en de hoofdschakelaars bevinden zich in de teller lokalen.

De kosten van het gemeenschappelijke elektrische verbruik inclusief de in huur name van de meters worden vastgesteld door de distributiemaatschappij in zake elektriciteit en verrekend door de syndicus.

De inkomhal zal verlicht worden met passende verlichting met bewegingsdetectoren op tijdschakelaar. De verlichtingsarmaturen worden door de architect gekozen in samenspraak met de bouwheer.

In de inkomsassen worden panelen met camera en individuele deurbellen geplaatst die rechtstreeks in verbinding staan met een videofooninstallatie met kleurscherm in het appartement. Vanuit de teller lokalen worden coax- en telefoonleidingen in glasvezel voorzien naar de bergingen van de individuele wooneenheden.

B 3 LEUNINGEN

De leuningen in de gemeenschappelijke traphallen worden uitgevoerd in hoogwaardig staal of aluminium, afgewerkt in een kleur die harmonieert met het architecturaal geheel.

Ze voldoen volledig aan de geldende veiligheidsnormen en dragen bij aan een stijlvolle en veilige circulatie binnen het gebouw.

B 4 INKOMDEUREN

De inkomdeuren van de appartementen worden aan de zijde van de gemeenschappelijke delen uitgevoerd volgens het architecturaal concept, zodat een uniform en kwalitatief geheel wordt gegarandeerd.
Deze deuren zijn voorzien van:
- een cilinderslot volgens sleutelplan
- hoogwaardig inox deurbeslag
- geïntegreerde afdichtingen voor optimale akoestiek, luchtdichtheid en brandweerstand

De brandwerende eigenschappen beantwoorden aan de geldende normen. De afwerking aan de gemeenschappelijke zijde wordt verzorgd en geschilderd uitgevoerd.

B 5 AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS

De gemeenschappelijke delen worden zorgvuldig en esthetisch afgewerkt, volgens de visie van de architect.
- wanden en plafonds worden afgewerkt met pleisterwerk of gelijkwaardige systemen en nadien geschilderd
- kleuren en afwerkingsdetails worden afgestemd op een tijdloos en kwalitatief interieurconcept

De toegelaten toleranties inzake afwerkingsgraad zijn in overeenstemming met de Technische Voorlichting van het WTCB nr. TV 199 (WTCB 1996).

Zoals eigen aan nieuwbouw kunnen zich in de eerste periode krimpscheurtjes voordoen ter hoogte van materiaalovergangen. Deze zijn normaal, hebben geen invloed op de stabiliteit en kunnen bij een latere schilderbeurt eenvoudig worden bijgewerkt.

B 6 AFWERKING VLOEREN

De inkomhallen en circulatieruimtes worden afgewerkt met hoogwaardige keramische tegels, zorgvuldig gekozen door de architect.
- trappen worden afgewerkt in gepolierd beton voorzien van een antislipstrook of keramische tegels
- aan de inkom wordt een ingewerkte vloermat voorzien voor extra comfort en netheid

Het geheel zorgt voor een representatieve en duurzame uitstraling van de gemeenschappelijke delen.

B 7 LIFTINSTALLATIE

Het gebouw wordt uitgerust met een moderne en comfortabele liftinstallaties, die alle bouwlagen bedient en voldoet aan de actuele Europese normen.
De lift is voorzien van:
- een 24/7 noodoproepsysteem
- een kwalitatieve en stijlvolle afwerking, afgestemd op het interieur van het gebouw

B 8 NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement beschikt over individuele tellers voor water en elektriciteit.

Daarnaast wordt het gebouw voorbereid op moderne connectiviteit:
- aansluiting voor coax en glasvezel per appartement
- centrale distributie vanuit het technisch lokaal

De praktische organisatie van aansluitingen verloopt via de aannemer, zoals verder beschreven in het bouwproces.

B 9 BRANDVEILIGHEID

Het gebouw wordt uitgerust met een volledig brandveiligheidssysteem, conform de geldende normen en het advies van de brandweer.

Dit omvat onder meer:
- branddetectie en alarmsystemen
- noodverlichting en signalisatie
- brandbestrijdingsmiddelen in de gemeenschappelijke delen

Alles wordt geïntegreerd met oog voor veiligheid, discretie en gebruikscomfort.

DEEL C: AFWERKING PRIVATIEVEN

C 1 ALGEMEEN

De wanden en plafonds van de appartementen worden afgewerkt met een hoogwaardige pleisterlaag, uitgevoerd in gips of gelijkwaardig systeem, en zorgvuldig vlak en schilderklaar opgeleverd.

Deze afwerking betekent dat de ondergrond klaar is voor verdere schilderwerken, waarbij de uiteindelijke voorbereiding (zoals licht opschuren en plamuren) door de schilder wordt uitgevoerd.
- hoeken worden beschermd met duurzame hoekprofielen
- raamopeningen worden volledig afgewerkt
- deurdagkanten worden standaard niet afgewerkt indien er binnendeuren worden voorzien

Schilderwerken zijn niet inbegrepen, zodat u als koper volledige vrijheid behoudt in de persoonlijke afwerking van uw interieur.

Om een optimaal eindresultaat te garanderen, wordt aangeraden de schilderwerken pas uit te voeren nadat het gebouw volledig is uitgedroogd.

C 2 VLOEROPBOUW

De appartementen worden voorzien van een zwevende chape op isolerende onderlagen, wat bijdraagt aan zowel thermisch als akoestisch comfort.

Deze vloeropbouw:
- is afgestemd op de voorziene vloerafwerking (+/- 12 mm)
- zorgt voor een aangenaam loopcomfort
- voldoet aan de geldende energie- en isolatienormen

Eventuele aanpassingen in functie van de gekozen vloerafwerking zijn mogelijk, mits tijdige beslissing.

Aangezien het hier gaat om een cementgebonden dekvloer, moet volgens de Belgische norm rekening gehouden worden met het gevaar voor scheurvorming ten gevolge van hydraulische krimp.

C 3 VLOERAFWERKING

Alle ruimtes worden afgewerkt met een kwalitatieve vloerbekleding en bijhorende plinten, passend binnen het high-end karakter van het project.

Technische zones worden discreet geïntegreerd in het geheel.

C 4 SANITAIR

C 4.1 Algemeen

De sanitaire installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en gecontroleerd door een erkend organisme, wat garant staat voor een betrouwbare en duurzame installatie.

Ten einde alle installaties te kunnen testen dienen de nutsinstallaties te beschikken over een geldig leveringscontract.

C 5 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

C 5.1 Algemeen

De elektrische installatie voldoet volledig aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Alle elektrische leidingen, stopcontacten en schakelaars op de bovengrondse verdiepingen worden netjes ingewerkt, wat zorgt voor een strak en esthetisch geheel (met uitzondering van enkele functionele leidingen in de berging).

De bekabeling voor voeding en bediening van plafondverlichting wordt slim weggewerkt onder de cementdekvloer of het hellingsbeton van bovenliggende niveaus of platte daken. Dit garandeert niet alleen een nette afwerking, maar ook een duurzame en efficiënte installatie.

Wenst u inbouwspots? Houd er rekening mee dat deze optie gepaard gaat met het plaatsen van valse plafonds, wat extra mogelijkheden biedt voor een moderne en sfeervolle verlichting. Om de kwaliteit en stabiliteit van het gebouw te waarborgen, worden inbouwspots niet in de structurele vloerplaten geplaatst.

Tot slot wordt elke installatie grondig getest, zodat u zeker bent van een perfect werkend geheel bij oplevering. Hiervoor is het belangrijk dat de nutsvoorzieningen beschikken over een actief leveringscontract, zodat alles correct en zorgeloos in gebruik kan worden genomen.

C 5.2 Verlichting

De appartementen worden opgeleverd met voorbereide lichtpunten. Mits verrekening kunnen armaturen geleverd en geplaatst worden en dit in samenspraak met uw koperbegeleider.

Op de terrassen wordt een buitenarmatuur voorzien, afgestemd op het gevelontwerp.

C 5.3 Videofoon

Elk appartement beschikt over een videofooninstallatie die comfort en veiligheid combineert en bediening van de inkomdeur mogelijk maakt.

C 5.4 Data en connectiviteit

De appartementen worden voorbereid op moderne communicatie:
- aansluiting voor telefonie en internet
- bekabeling naar centrale verdeelpunten
- mogelijkheid tot latere aansluiting door de koper

C 5.5 Zonnepanelen

De mogelijkheid tot installatie van zonnepanelen wordt voorzien, in lijn met de duurzaamheidsvisie van het project.

C 6 VERWARMING

C 6.1 Algemeen

Elk appartement wordt uitgerust met een individuele lucht/water warmtepomp, die instaat voor zowel verwarming als sanitair warm water.

Het systeem combineert:
- energiezuinigheid
- comfort
- duurzaamheid

Vloerverwarming wordt voorzien in alle leefruimtes, wat zorgt voor een gelijkmatige en aangename warmteverdeling. Transportleidingen, komende van de collector naar andere ruimtes, kunnen een afwijkendetemperatuur geven.

C 6.2 Warmtepomp

De woning wordt uitgerust met een energiezuinige warmtepompinstallatie die instaat voor zowel de verwarming als de productie van sanitair warm water. Dankzij deze moderne techniek geniet u van een aangenaam binnenklimaat, een hoog wooncomfort en een lager energieverbruik.

Bij een lucht/water warmtepomp wordt warmte uit de buitenlucht efficiënt omgezet naar bruikbare energie voor de vloerverwarming en het sanitair warm water. De buitenunit haalt energie uit de omgevingslucht, terwijl de binnenunit deze warmte verdeelt naar de vloerverwarming en de boiler voor warm water.

De combinatie met vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige en comfortabele warmteverdeling in de woning. Bovendien draagt dit systeem bij aan een duurzame en toekomstgerichte woonoplossing die voldoet aan de actuele EPB-eisen.

Om een optimale werking, maximale energie-efficiëntie en perfecte afstemming op het project te garanderen, worden merk, type en opstelling van de installatie zorgvuldig bepaald door de bouwheer en het studiebureau. Hierdoor blijft de technische kwaliteit en energieprestatie van de woning maximaal gewaarborgd.

C 6.3 Leidingen en aansluitingen

Alle nodige aan- en afvoerleidingen worden voorzien en zorgvuldig ingewerkt.
- aansluiting voor wasmachine is standaard voorzien
- droogkasten dienen van het type condens te zijn
- afvalvergruizers zijn niet toegelaten

De afvoerleidingen zijn uitgevoerd in PVC of PE naar keuze van de architect en ingewerkt in vloer/muur of schacht.

C 6.4 Warm water

Het sanitair warm water wordt geleverd via de individuele warmtepompinstallatie met geïntegreerde boiler, afgestemd op het gebruik van het appartement.

C 6.5 Regenwater

Regenwaterrecuperatie is voorzien conform de vergunningsvoorschriften.

Een buitenkraan kan optioneel voorzien worden, mits tijdige aanvraag.

C 6.6 Prestaties

Het systeem is ontworpen om een comfortabel binnenklimaat te garanderen, zelfs bij lage buitentemperaturen.

C 6.7 Temperatuurregeling

De temperatuur wordt geregeld via een kamerthermostaat met klokfunctie en koppelbaar met een app, waardoor u eenvoudig uw verbruik en comfort kunt optimaliseren.

C 6.8 Onderhoud

Voor de uitvoering van de verschillende technieken en afwerkingen wordt beroep gedaan op gespecialiseerde en ervaren aannemers. De keuze van deze vakmensen gebeurt met de grootste zorg, zodat kwaliteit, betrouwbaarheid en een optimale dienstverlening ook na oplevering gegarandeerd blijven.

Om het rendement, de betrouwbaarheid en de levensduur van de verwarmingsinstallatie te behouden, adviseren wij om een jaarlijks onderhoudscontract af te sluiten met de installateur. Regelmatig onderhoud draagt bij aan een optimale werking van de installatie, een lager energieverbruik en een langdurig wooncomfort.

C 7 VENTILATIE

C 7.1 Algemeen

De appartementen worden uitgerust met een performant ventilatiesysteem, conform de geldende EPB-regelgeving.
- leidingen worden discreet geïntegreerd
- installatie wordt nauwkeurig afgeregeld voor oplevering
- eenvoudig onderhoud zorgt voor een blijvend gezond binnenklimaat

C 7.2 Regeling

Het ventilatiesysteem wordt vóór oplevering zorgvuldig en optimaal afgeregeld, zodat een correcte luchtverdeling en een efficiënte werking gegarandeerd zijn. Na de afregeling van alle ventilatiemonden is de installatie volledig gebruiksklaar en afgestemd op een gezond en comfortabel binnenklimaat.

C 7.3 Onderhoud

Voor de uitvoering van technische installaties wordt beroep gedaan op gespecialiseerde aannemers met de nodige expertise. Deze doordachte keuze draagt bij aan een kwalitatieve uitvoering én een betrouwbare naservice voor de bewoners.

Om de optimale werking, energie-efficiëntie en levensduur van het ventilatiesysteem te behouden, adviseren wij een tweejaarlijks onderhoudscontract af te sluiten met de installateur. Regelmatig professioneel onderhoud zorgt ervoor dat het systeem blijvend performant en hygiënisch functioneert.

Het dagelijks onderhoud, zoals het reinigen of vervangen van filters volgens de voorschriften van de fabrikant en installateur, valt onder de verantwoordelijkheid van de bewoner.

C 8 BRANDVEILIGHEID

Elk appartement wordt voorzien van de nodige rookmelders, conform de voorschriften van de brandweer.

C 9 BINNENINRICHTING

Standaard wordt geen vast meubilair voorzien, met uitzondering van de keuken en badkamer.

Indien gewenst kan via de bouwheer beroep gedaan worden op een gespecialiseerde partner voor maatwerkinterieur, zodat uw appartement volledig naar wens kan worden afgewerkt, eventueel nog vóór de oplevering.

DEEL D: AFWERKING PRIVATIEVEN - INDIVIDUEEL

D 1 Kopersbegeleiding

Na aankoop wordt u begeleid door een professionele kopersbegeleider, die gedurende het volledige bouwproces uw vaste aanspreekpunt is. Deze zorgt voor een persoonlijke en vlotte opvolging en begeleidt u bij elke stap van de realisatie van uw appartement.

Elk appartement wordt aangeboden met een doordachte basisafwerking, zoals beschreven in dit lastenboek en de verkoopfiche.

Binnen dit kader krijgt u de mogelijkheid om uw appartement volledig naar uw eigen smaak te personaliseren:

- keuzes en eventuele wijzigingen worden transparant besproken en schriftelijk bevestigd
- meer- en minwerken worden duidelijk en vooraf geprijsd
- u bent vrij om samen te werken met een interieurarchitect naar keuze

Indien u bepaalde werken in eigen beheer wenst uit te voeren, kan dit pas na de voorlopige oplevering en onder uw eigen verantwoordelijkheid. Voor meer informatie, zie “2. Verkoopvoorwaarden”, “2.2 Wijzigingen”.

D 2 KEUZES EN WIJZIGINGEN

Om u optimaal te begeleiden, ontvangt u tijdig een duidelijke keuzeplanning met alle belangrijke deadlines.

Uw keuzes gebeuren:

- in zorgvuldig geselecteerde toonzaallocaties
- onder begeleiding van gespecialiseerde adviseurs
- met finale bevestiging via de kopersbegeleider

Pas na schriftelijke goedkeuring (max. 15 werkdagen) worden keuzes definitief uitgevoerd. Niet-tijdige beslissingen leiden automatisch tot uitvoering volgens de voorziene basis-afwerking, zodat de voortgang van de werken gegarandeerd blijft.

De koper mag op eigen initiatief geen wijzigingen aanbrengen, noch werken uitvoeren of laten uitvoeren. Wijzigingen zijn mogelijk, op voorwaarde dat:

- de technische haalbaarheid gegarandeerd blijft
- de planning niet wordt verstoord
- de EPB-, ventilatie- en stabiliteitsvereisten behouden blijven

Eventuele meerkosten of termijnverlengingen (min. 10 werkdagen om dit administratief te verwerken) worden steeds correct en gemotiveerd bepaald.

D 3 BESLISSINGSTERMIJNEN

Een vlotte uitvoering van het project vereist een tijdige besluitvorming. Wij vragen u om binnen een termijn van 8 kalenderdagen te reageren op verzoeken met betrekking tot uw appartement. Bij het uitblijven van een antwoord behoudt de bouwheer zich het recht voor om:

- het appartement verder af te werken volgens de standaardafwerking, of
- de uitvoeringstermijn aan te passen in functie van de vertraging

Eventuele bijkomende kosten die hieruit voortvloeien, kunnen worden doorgerekend.

D 4 HANDELSWAARDEN

De vermelde "handelswaarden" verwijzen naar de richtprijzen van materialen (excl. BTW). Deze vormen een kwalitatief referentiekader voor uw keuzes.
Bij afwijkingen wordt het prijsverschil transparant verrekend.

D 5 VLOERAFWERKING – KERAMISCHE TEGELS

In de leefruimtes (met uitzondering van de slaapkamers) wordt een hoogwaardige keramische vloer voorzien, geplaatst volgens de regels van de kunst.

- plaatsing in recht verband met kwalitatieve voegafwerking
- keramische plinten inbegrepen waar van toepassing (niet achter keukenkasten of ter plaatse van muurtegels)
- tegelkeuze via een geselecteerde toonzaal

Standaard voorzien, plaatsing inbegrepen:

- € 35/m² (excl. BTW) voor tegels in keuken, badkamer, bergingen en toilet
  - min. formaat 30/30, max. formaat 60/60, voegspecie wit of grijs
- € 10/lm (excl. BTW) voor keramische plinten

Afwijkende formaten, patronen of uitvoeringen zijn mogelijk, mits een meerprijs.

D 6 WANDAFWERKING

De badkamers worden afgewerkt met kwalitatieve wandtegels, met bijzondere aandacht voor duurzaamheid en waterdichtheid.

- douchezones volledig betegeld tot plafond
- toiletwanden deels betegeld tot ca. 1.20 m hoogte (incl. betegelde tablet met een PVC profiel)

Standaard voorzien, plaatsing inbegrepen:

- € 40/m² (excl. BTW) voor tegels in keuken, badkamer en toilet
  - formaat 20/20, 30/30 of 30/60 met voegspecie wit of grijs

De keuken wordt niet betegeld, zodat u volledige vrijheid behoudt in de keuze van uw wandafwerking.

Afwijkende formaten, patronen of uitvoeringen zijn mogelijk, mits een meerprijs.

D 7 VLOERAFWERKING LIVING EN SLAAPKAMERS

In de living en slaapkamers wordt een kwalitatieve laminaatvloer voorzien, inclusief bijpassende plinten en plaatsing inbegrepen:

- handelswaarde: € 25/m² (excl. BTW)
- MDF plinten: € 10/lm (excl. BTW)

Voor plaatsing dient de chape voldoende uitgedroogd te zijn, conform de technische voorschriften. Uitdrogingstijd is niet inbegrepen in de voorziene uitvoeringstermijn.

D 8 RAAMTABLETTEN

De raamtabletten worden uitgevoerd in MDF 18 mm met grondlaag en afkit, netjes afgewerkt en geïntegreerd in het interieur.

D 9 SANITAIR

De badkamers en toiletten worden uitgerust met een kwalitatieve sanitaire basis-uitrusting, zoals beschreven in de verkoopfiche.

- posities van toestellen zijn indicatief weergegeven op de plannen
- keuzes gebeuren binnen het voorziene budget via een toonzaal
- aanpassingen zijn mogelijk mits technische haalbaarheid en verrekening

Voorzien budget per appartement, plaatsing inbegrepen, € 3.120 excl. BTW.
Voor volgende appartementen is een hoger budget voorzien, plaatsing inbegrepen:

- 2.4/2.6 / 3.4/3.6 / 4.4 en 4.6, € 3.870 excl. BTW
- 1.1/2.1/3.1 en 4.1, € 5.615 excl. BTW

D 10 ELEKTRISCHE VOORZIENINGEN

Elk appartement wordt uitgerust met een doordachte en kwalitatieve elektrische installatie, afgestemd op hedendaags wooncomfort. De basisvoorzieningen omvatten voldoende stopcontacten, schakelaars en lichtpunten, zorgvuldig ingepland volgens de standaardindeling.

De schakelaars en stopcontacten zijn uitgevoerd in een tijdloos en kwalitatief design (type Niko of gelijkwaardig). Wenst u een meer gepersonaliseerde invulling, dan kan dit uiteraard besproken en uitgewerkt worden in samenspraak met de kopersbegeleider.

Bij een afwerking op maat wordt een individueel elektriciteitsplan opgesteld, volledig afgestemd op uw wensen. Eventuele uitbreidingen of aanpassingen worden transparant verrekend.

Basisvoorziening elektrische uitrustingen in een appartement:
- Inkomhal: 2 lichtpunten, 3 schakelaars, 1 enkel stopcontact.
- Nachthal: 2 lichtpunten, 2 schakelaars, 1 enkel stopcontact.
- Woonkamer: 2 lichtpunten, 2 schakelaars, 5 dubbele stopcontacten, 1 TV/ telefoonaansluiting, 1 thermostaat, 1 videofoon.
- Keuken: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 5 enkele stopcontacten, 2 dubbele stopcontacten.
- Badkamer: 2 lichtpunten, 2 schakelaars, 1 dubbel stopcontact.
- Afzonderlijk toilet: 1 lichtpunt, 1 schakelaar.
- Slaapkamer: 1 lichtpunt, 2 schakelaars, 3 enkele stopcontacten.
- Berging: 1 lichtpunt, 1 schakelaar, 3 dubbele stopcontacten, voeding CV en voeding ventilatie.
- Terras: 1 lichtpunt, 1 schakelaar.

D 11 Verwarming en comfortregeling

Alle appartementen zijn standaard uitgerust met comfortabele en energiezuinige vloerverwarming. Deze wordt individueel gedimensioneerd door de installateur, zodat een optimale warmteverdeling en wooncomfort gegarandeerd zijn in elke ruimte.

D 12 Inkomdeur

De inkomdeur van het appartement wordt uitgevoerd als een hoogwaardige, stijlvolle en veilige deurconstructie die perfect aansluit bij de architectuur van het gebouw en bijdraagt aan het wooncomfort van de bewoners.

De deur voldoet aan de geldende normen inzake veiligheid, stabiliteit, akoestische en thermische prestaties. Hierdoor wordt niet alleen een optimale bescherming geboden tegen ongewenste toegang, maar ook een uitstekende geluidsisolatie tussen de gemeenschappelijke delen en het privatieve appartement gegarandeerd

De appartementdeur wordt voorzien van:
- een meerpuntsveiligheidssluiting;
- degelijk veiligheidsbeslag;
- hoogwaardige scharnieren;
- een aangepaste brandwerende uitvoering conform de geldende regelgeving;
- de nodige dichtingen voor een optimale akoestische en thermische afsluiting;
- geschilderde buitenzijde.

Afwerking, kleur en uitvoering worden bepaald door de architect en bouwheer in functie van het globale esthetische concept van het gebouw en de uniforme uitstraling van de gemeenschappelijke delen. Voorzien budget plaatsing inbegrepen: € 700 excl. BTW

D 13 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als stijlvolle schilderdeuren met een strakke en tijdloze afwerking. Ze zijn voorzien van kwalitatief beslag en inox deurkrukken.

Om te voldoen aan de ventilatienormen worden de deuren geplaatst met een minimale speling onderaan.

Aan de binnendeuren van het appartement zelf zijn volgende aanpassingen mogelijk:
- het veranderen van de positie van de deur in de wand
- het veranderen van de draairichting van de deur
- het toevoegen of verwijderen van deuren
- het aanpassen van afmetingen van deuren (breedte en/of hoogte)
- het vervangen van een standaard binnendeur door een glazen en/of schuifdeur

U heeft de mogelijkheid om via de aangeduide leverancier een alternatieve deurkeuze te maken, zodat deze perfect aansluit bij uw interieurstijl. Voorzien budget per binnendeur plaatsing inbegrepen: € 300 excl. BTW

D 14 Keuken

De keuken vormt het hart van uw appartement en wordt voorzien als een volwaardig en kwalitatief uitgerust geheel. Binnen het voorziene budget kan u uw keuken volledig personaliseren naar smaak en gebruik.

De standaarduitrusting omvat onder meer:
- inductie kookplaat
- recirculatiedampkap
- multifunctionele oven met magnetronfunctie
- geïntegreerde koelkast met vriesvak
- geïntegreerde vaatwasser
- spoeltafel

De voorgestelde visualisaties geven een inspirerend beeld van de mogelijkheden en het potentieel van uw toekomstige keuken. Voorziene handelswaarde: € 10.000 excl. BTW per appartement

D 15 Overzicht budgetten

Vloerafwerking	Keramische tegels:	€ 35/m²
	Laminaat:	€ 25/m²
	Plinten:	€ 10/m²
Wandafwerking	Wandtegels:	€ 40/m²
	Keuken:	€ 0/m²
Inkomdeur		€ 700/stuk
Binnendeur		€ 300/stuk
Keuken	Budget:	€ 10.000
Badkamer (alle):		€ 3.120
Badkamer type 2.4 / 2.6 / 3.4 / 3.6 / 4.4 / 4.6:		€ 3.870
Badkamer type 1.1 / 2.1 / 3.1 / 4.1:		€ 5.615
Toilet	Apart toilet:	€ 650

Prijzen inclusief plaatsing, exclusief BTW.

D 16 Forfaitaire tussenkomst kosten koper

Naast de aankoopprijs van het privatieve lot verbindt de koper zich ertoe een forfaitaire kost ten bedrage van € 7.500 excl. BTW te betalen aan de verkoper, ter dekking van diverse projectgebonden kosten en prestaties, waaronder onder meer en niet-limitatief:

- architectuur- en uitvoeringsplannen;
- studie- en advieskosten;
- EPB-, stabiliteits- en veiligheidscoördinatie;
- aansluitingskosten van nutsvoorzieningen;
- kosten voor inname van het openbaar domein;
- administratieve en dossierkosten;
- werf- en coördinatiekosten;
- eventuele taksen, rechten en retributies verbonden aan het project;
- en alle overige kosten die gebruikelijk of noodzakelijk zijn in het kader van de realisatie en oplevering van het project en die geheel of gedeeltelijk ten laste van de koper kunnen worden gelegd.

Deze forfaitaire tussenkomst is ondeelbaar verschuldigd door de koper en dient integraal betaald te worden bij het verlijden van de notariële aankoopakte.
Behoudens uitdrukkelijke andersluidende bepaling dekt deze forfaitaire kost alle bovenvermelde posten, zonder dat de koper hiervoor nog afzonderlijke facturen of afrekeningen kan opvragen.

DEEL E: HET BOUWPROCES

E 1 Vergunning en plannen

Het project wordt gerealiseerd conform de geldende wetgeving en stedenbouwkundige voorschriften. De architect staat in voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en de opmaak van de uitvoeringsplannen, in samenwerking met alle betrokken studiebureaus.

E 2 Erelonen

De erelonen van architect, ingenieurs, EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Enkel bij ingrijpende wijzigingen op vraag van de koper kan een bijkomend ereloon van toepassing zijn.

E 3 Droogstoken

Om een optimale plaatsing en duurzaamheid van de afwerkingsmaterialen te garanderen, worden de appartementen indien nodig tijdelijk verwarmd tijdens de bouwfase. Dit bevordert het droogproces en de kwaliteit van de afwerking.

E 4 Toegang tot de werf

Om veiligheids- en organisatorische redenen is de werf enkel toegankelijk onder begeleiding en na afspraak. Alle bezoeken gebeuren volgens de geldende veiligheidsvoorschriften en richtlijnen van de betrokken partijen (architect, aannemer, veiligheidscoördinator, …).

Volledige toegang tot het appartement krijgt men pas na de voorlopige oplevering en na volledige betaling. Eventuele kosten door overtreding van deze regels worden doorgerekend.

E 5 Uitvoeringstermijnen

De contractuele startdatum en uitvoeringstermijn van de bouwwerken worden vastgelegd in de verkoopsovereenkomst.

Bij de bepaling van deze termijn wordt rekening gehouden met de realiteit van het bouwproces en de omstandigheden waarin de werken dienen uitgevoerd te worden.

Niet meegerekend als werkbare dagen zijn onder meer:
- zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen;
- jaarlijkse vakantie- en compensatierustdagen van de bouwsector;
- onwerkbare dagen en weerverletdagen.

De vakantiekalender van de provincie waar de aannemer gevestigd is, is hierbij van toepassing.

Om de kwaliteit van de uitvoering en de veiligheid op de werf te waarborgen, kunnen bepaalde weersomstandigheden aanleiding geven tot tijdelijke onderbreking van de werken. Dit geldt onder andere bij:
- aanhoudende regenval;
- sneeuwval;
- vrieskou;
- storm of hevige wind;
- omstandigheden waarbij de bodem of werf niet veilig of technisch verantwoord bewerkbaar is.

Ook de gevolgen van slechte weersomstandigheden — zoals verzadigde ondergronden, bevroren materialen of noodzakelijke herstellingswerken — kunnen bijkomende onwerkbare dagen veroorzaken. Voor vorstgevoelige werkzaamheden zoals pleisterwerken, chape-werken en afwerkingen worden bijkomende beschermingsmaatregelen en wachttijden gerespecteerd om de kwaliteit van de uitvoering te garanderen.

De bepaling van de weerverletdagen gebeurt conform de officiële gegevens van het KMI en de richtlijnen van de bouwsector. Deze onwerkbare dagen verlengen de uitvoeringstermijn automatisch in dezelfde mate.

Daarnaast kunnen onvoorziene omstandigheden buiten de wil van de bouwheer, zoals opgelegde archeologische onderzoeken of bijkomende maatregelen van overheidsinstanties, aanleiding geven tot een verlenging van de uitvoeringstermijn. Eventuele vertragingen die hieruit voortvloeien, maken geen deel uit van de oorspronkelijk voorziene bouwtermijn.

E 6 Kwaliteitspartners

Voor de realisatie van dit project wordt samengewerkt met zorgvuldig geselecteerde leveranciers en vakmensen, zodat een hoogstaand en homogeen afwerkingsniveau gegarandeerd is.

E 7 Garantie en nazorg

Na oplevering blijft de bouwheer gedurende één jaar verantwoordelijk voor eventuele lichte verborgen gebreken. Deze worden professioneel en efficiënt opgevolgd, zodat u met een gerust hart kan genieten van uw nieuwe woonst.

E 8 Toonzalen

Keukens	Verlo Keukens, Kasterlee
Sanitair	Desco, Wijnegem
Inkomdeur	Ronny Wens, Retie
Binnendeuren	Ronny Wens, Retie
Vloer- en wandtegels	UTB, Zandhoven
Parket / laminaat	UTB, Zandhoven

ONZE KANTOREN

Wist u dat we ook actief zijn in het buitenland? ✈
Meer info op www.deboerenpartners.be/tweede-verblijf

ANTWERPEN CENTRUM
+32 3 232 53 53
Leopoldstraat 77 · 2000 Antwerpen
antwerpen@deboerenpartners.be

ANTWERPEN 'T EILANDJE
+32 3 232 53 53
Napoleonkaai 41 · 2000 Antwerpen
antwerpen@deboerenpartners.be

BRASSCHAAT
+32 3 653 01 01
Dokter Roosensplein 47 · 2930 Brasschaat
brasschaat@deboerenpartners.be

BREDA
+31 76 2 111 000
Ginnekenmarkt 3 · 4835 JC Breda
breda@deboerenpartners.be

DEURNE
+32 3 369 69 39
Ter Rivierenlaan 1 · 2100 Deurne
deurne@deboerenpartners.be

HOOGSTRATEN
+32 3 314 52 10
Vrijheid 137 · 2320 Hoogstraten
hoogstraten@deboerenpartners.be

HOVE
+32 3 460 30 30
Kapelstraat 71 · 2540 Hove
hove@deboerenpartners.be

KALMTHOUT
+32 3 685 75 70
Heidestatiestraat 24 · 2920 Kalmthout
kalmthout@deboerenpartners.be

KEERBERGEN
+32 16 41 51 51
Haachtsebaan 119 · 3140 Keerbergen
keerbergen@deboerenpartners.be

KONTICH
+32 3 440 90 60
Antwerpsesteenweg 55 · 2550 Kontich
kontich@deboerenpartners.be

LIER - KONINGSHOOIKT
+32 3 302 42 32
Koningsplein 5 · 2500 Koningshooikt
koningshooikt@deboerenpartners.be

MALLE
+32 3 302 45 95
Dorpsplaats 4 · 2390 Oostmalle
malle@deboerenpartners.be

MECHELEN
+32 15 33 14 14
Brusselsesteenweg 6 · 2800 Mechelen
mechelen@deboerenpartners.be

SCHILDE
+32 3 466 10 66
Schoolstraat 2 · 2970 Schilde
schilde@deboerenpartners.be

TURNHOUT
+32 14 22 42 00
Grote Markt 22 · 2300 Turnhout
turnhout@deboerenpartners.be

WAAS & DENDER
+32 3 377 55 00
Vossekotstraat 90 · 9100 Sint-Niklaas
waasendender@deboerenpartners.be

de boer & partners

immobiliën groep