



Lastenboek

Beschrijving van jouw appartement



Residentie: La Tourbiere

“Rentrer chez soi”, de Fransen zeggen het zo mooi. Ze gaan niet naar huis, maar komen tot zichzelf. En zo verwoorden ze precies wat wij bedoelen met thuiskomen.

Dat iedereen mag thuiskomen is onze drijfveer. Hoe we dit waarmaken? “Door betaalbare, duurzame woonoplossingen aan te bieden met passie en respect voor mens en milieu.” Of het nu een projectwoning, een appartement of een nieuwbouw op jouw grond is, iedereen verlangt immers naar die ene thuis waar je geschiedenis kan schrijven.

Een thuis waar verhalen kunnen ontstaan, waar je je kan omringen met je vrienden en familie. Dat ene nest dat helemaal in het teken staat van jouw behoeftes en dromen. Een bron van jeugdherinneringen: jouw eigen kamer, de keuken die je omarmt met de geur van nostalgie, ... Zeg maar, een echte thuis van liefde, rust en geluk.

Al bijna 50 jaar zijn passie, wendbaar en waardengedreven ondernemen de leidraad in ons familiebedrijf.

Door de steeds veranderende wereld zijn onze uitdagingen bovendien niet min. Ze brengen maatschappelijke evoluties op gang die een aanzienlijke impact hebben op gezondheid, energie, huisvesting, veiligheid en mobiliteit.

Ook voor onze partners en medewerkers koesteren we een persoonlijke en professionele sfeer zodat ze zinvol meerwaarde kunnen leveren en met “goesting” komen werken. Verbondenheid, waardering en bezieling staan centraal. Wij vormen een gemeenschap van flexibel en gedreven medewerkers die stuk voor stuk hun verantwoordelijkheid opnemen voor de volgende generaties.

Francis Bostoen wou reeds in 1973 huizen bouwen voor iedereen. Bijna 50 jaar later keren we terug naar de essentie, naar de oorspronkelijke gedachte, mits één kleine nuance.

We bouwen niet zomaar een huis maar een thuis. We plaatsen de “T” vóór het huis omdat iedereen op zoek is naar die ene plek waar het puurste geluk kiemt: “Thuiskomen”.

Residentie : La Tourbiere

VK: 2208

Lot: A001 tem A302

Adres: Albrechtlaan 15 – 9300 Aalst

Dossiernummer: 72208001 tem 72208011

Naam kopers:

.....

.....

.....

Dossiernummer appartement:

Lot:

Adres:

.....

Autobox/parkeerplaats/carport:

Berging:

Inhoud

Inhoud	1
Deel 1 Algemene uitvoering en voorbereiding van de werken.....	3
Deel 2 De ruwbouw.....	5
2.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen.....	5
2.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming.....	5
2.3 Funderingen.....	5
2.3.1 Vloerplaat kelderverdieping	5
2.3.2 Ondergrondse wanden	5
2.4 Rioleringen.....	5
2.4.1 Algemene bepalingen	5
2.4.2 Septische putten.....	6
2.4.3 Regenwaterputten (7500L+15000L)/infiltratie (19000L)	6
2.4.4 Doorvoeren	6
2.4.5 Binnenrioolnet	6
2.5 Draagstructuur en gevels.....	7
2.5.1 Metselwerken.....	7
2.6 Dragende en niet-dragende binnenwanden.....	7
2.7 Natuursteen.....	7
2.8 Gewapend beton/betonelementen	7
2.8.1 Vloerplaten.....	7
2.9 Buitenschrijnwerk	7
2.9.1 Borstweringen	8
2.10 Dakafwerking.....	8
2.10.1 Platte daken.....	8
2.10.2 Lichtkoepels	8
2.10 Isolatie	8
2.11.1 Hydro-isolatie	8
2.11.2 Thermische isolatie.....	8
2.11.3 Akoestische isolatie	8
2.12 Terrassen	9
Deel 3 Afwerking gemeenschappelijke delen.....	10
3.1 Inkom gemeenschappelijke toegang.....	10
3.2 Inkom appartementen	10
3.3 Trappenhuizen	10
Deel 4 De afwerking van het gebouw.....	11
4.1 Pleisterwerken – cementering - spuitplamuur.....	11
4.2 Wandbetegeling	11
4.3 Vloeren en vloerbekleding in het algemeen.....	11
4.3.1 Tegelvloeren.....	11

4.3.2	Plinten.....	12
4.3.3	Venstertabletten en deurdorpels.....	12
4.4	Binnenschrijnwerk.....	12
4.4.1	Binnenschrijnwerken.....	12
4.4.2	Sluitwerk.....	12
4.5	Keuken.....	12
4.6	Sanitaire installatie.....	13
4.6.1	Afvoerleidingen.....	13
4.6.2	Leidingen voor warm en koud water.....	13
4.6.3	Warmwaterproductie.....	13
4.6.4	Sanitaire toestellen.....	13
4.7	Elektriciteit.....	15
4.7.1	Gemeenschappelijke delen.....	15
4.7.2	Appartementen.....	16
4.7.3	Zonnepanelen (volgens EPB studie).....	16
4.7.4	Laadpalen.....	17
4.8	Video en parlofonie.....	17
4.9	Telefonie en internet.....	17
4.10	Radio en TV.....	17
4.11	Mechanische ventilatie.....	17
4.12	Verwarming: warmtepomp/vloerverwarming.....	17
4.13	De lift.....	18
4.14	Brandbeveiliging.....	18
4.15	Zetting van het gebouw.....	18
4.16	Schilderwerken.....	18
4.17	Omgevingswerken.....	19
4.18	Oplevering.....	19
	Deel 5 Klantenbegeleiding.....	20
	Deel 6 Algemene verkoopvoorwaarden.....	21
6.1	Principe.....	21
6.2	Plannen en tekeningen.....	21
6.3	Wijzigingen.....	21
6.4	Uitvoeringsvoorwaarden.....	22
6.5	Materialen.....	23
6.6	Bouwtaksen/aansluitingen op nutsvoorzieningen/reiniging appartement.....	23
6.7	Erelonen.....	23
6.8	Toegang tot de werf.....	23

Deel 1 Algemene uitvoering en voorbereiding van de werken

Energetisch performant gebouw

Om het niveau van een energetisch performant gebouw te behalen, zijn volgende maatregelen voorzien:

- een doordacht bouwontwerp
- een goede inplanting
- zeer sterk doorgedreven isolatie
- maximaal luchtdicht maken van het appartement
- individuele balansventilatie (type D) voor aanvoer van verse lucht en afvoer van vochtige lucht
- het elektriciteitsverbruik wordt beperkt door het gebruik van energiezuinige toestellen
- beglazing met hoge isolerende prestaties

BEN -appartementen

BEN staat voor bijna-energie neutraal. Dit is een energienorm waaraan alle nieuwbouwwoningen en -appartementen moeten voldoen sinds 2021. BEN-gebouwen verbruiken weinig energie voor verwarming, ventilatie, koeling en warm water.

Al onze projecten zijn BEN-appartementen, die beschikken over moderne en milieuvriendelijke technieken op vlak van verwarming, isolatie en ventilatie.

Onze appartementen zijn volledig opgetrokken in materialen die voldoen aan de BEN-normen.

De 7 voorwaarden zijn:

- Een E-peil van maximaal E30
- Een S-peil van maximaal 28
- Een maximale warmtedoorgangscoefficiënt van de verschillende constructiedelen
- Een netto-energiebehoefte voor verwarming van maximaal 70 kWh/m²
- Een minimaal risico op oververhitting
- Verplichte ventilatievoorzieningen
- Een minimum hoeveelheid hernieuwbare energie

De voordelen van deze energiezuinige appartementen zijn:

- Minder warmteverlies en minder tocht, dus meer comfort
- Een lagere energierekening
- Minder schadelijke invloed op het milieu
- Kleinere afhankelijkheid van fossiele brandstoffen
- Behoud van de waarde van het appartement, ook later

Architectuur en stabiliteit

Het gebouw wordt opgericht volgens de architectuurplannen en het uitvoeringsdossier van Prisma Architecten. De bouwheer en alle aannemers zullen de werken uitvoeren volgens de plannen van het studie- en architectenbureau. Nochtans kunnen de architect en ingenieur wijzigingen of aanpassingen aanbrengen die nuttig of noodzakelijk zijn omwille van esthetiek, techniek of vereist zijn door de administratie en/of gemeentelijke verordeningen.

EPB-regelgeving

Wie in Vlaanderen bouwt of verbouwt, is verplicht om de energieprestatieregelgeving (EPB) te respecteren. EPB staat voor 'Energieprestatie en Binnenklimaat'.

De studies die nodig zijn om aan de norm te voldoen (de EPB-voorberekening + eindaangifte en ventilatievoorontwerp + verslaggeving), zijn voorzien in de contractprijs. Daarnaast wordt ook een luchtdichtheidstest voorzien, om de EPB-berekeningen te vervolledigen bij eindaangifte.

Eveneens zijn alle posten nodig om de stabiliteit van het gebouw te verzekeren (studie ingenieur), de EPB voorberekening en de eindaangifte om aan het definitieve E-peil te voldoen, voorzien in de contractprijs.

Veiligheidscoördinatie

Bostoent stelt alles in het werk om de veiligheid van zijn werknemers te vrijwaren. De veiligheidscoördinator kijkt toe of de veiligheidsregels gerespecteerd worden. De veiligheidscoördinator en het ontwerp van het veiligheidsplan worden standaard voorzien.

Werfinrichting

De totaalkost bevat de nodige veiligheidsmaatregelen, het aanvoeren van de nodige materialen en het uitpalen van het gebouw volgens de gegevens van de goedgekeurde architectuurplannen.

Het gebouw wordt uitgezet volgens de gegevens van de plannen, de richtlijnen van de omgevingsvergunning en de instructies van de gemeente en de architect. De aannemer zorgt voor een zorgvuldige stapeling van de aangevoerde bouwmaterialen en zal de werf op regelmatige tijdstippen opruimen. Op het einde van de werken zal hij zijn werfinstallatie, alle overgebleven materialen en alle verpakkingen van bouwmaterialen wegvoeren. Ook het afvoeren van het bouwafval is voor rekening van de aannemer/promotor. Het gebouw wordt borstelschoon opgeleverd.

Afsluiting van de werf

De aannemer zorgt voor de voorlopige afsluiting van de bouwplaats. Deze afsluiting moet beletten dat derden zich toegang zouden verschaffen tot de werf. De bouwheer wijst alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats kunnen voordoen. De afsluiting beantwoordt aan de voorschriften van de plaatselijke gemeente. Haar onderhoud valt ten laste van de bouwheer gedurende de ganse tijd van de onderneming. De bouwheer behoudt zich het recht voor om publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen van de werken wordt de afsluiting verwijderd.

Diverse aansluitingen

De voorlopige werfaansluitingen voor water en elektriciteit vallen ten laste van de bouwheer. De definitieve aansluiting en abonnement(en) (indien van toepassing), water, elektriciteit, radio/TV/internet zijn ten laste van de bouwheer. Distributie en telefoon worden aangevraagd door de bouwheer, de kosten vallen ten laste van de koper.

Keuringen

De keuringen, riolering, elektriciteit en water om te voldoen aan de wettelijke normeringen, zijn inbegrepen.

Uitvoeringsplannen

Het uitvoeringsdossier wordt door de koper ter goedkeuring ondertekend en is vanaf de ondertekening definitief. Waar mogelijk kan er nog een materiaalkeuze gemaakt worden. Er zijn nooit aanpassingen mogelijk aan de vergunde bouwschil (zie ook *Deel 6 Algemene bepalingen art. 6.3 wijzigingen*).

Deel 2 De ruwbouw

2.1 Beschrijving van de werken, materialen en leveringen

Het appartementsgebouw wordt opgetrokken in degelijke en duurzame materialen, functioneel ontworpen met esthetisch verantwoorde materialen.

2.2 De grondwerken – uitgravingen – grondopruiming

In functie van de heersende grondwaterstand worden indien nodig bemalingswerken uitgevoerd ten behoeve van het grondverzet en de ondergrondse werkzaamheden.

De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, riolen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. In de aannemingsom zijn begrepen:

- alle uitgravingen in het algemeen,
- het uitbreken en wegvoeren van oud metselwerk,
- het stutwerk, de beschoeiingen, enz.

De grondwerken omvatten alle uitgravingswerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen.

De gronden afkomstig van uitgravingen zullen, zoveel als mogelijk, terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd. Het bodemonderzoek wordt toevertrouwd aan een bevoegd ingenieur die zich met de studie en de conceptie gelast.

2.3 Funderingen

De aanduiding van de funderingen op de plannen van de architect zijn louter indicatief en worden definitief bepaald door de studie van de ingenieur die zich baseert op de resultaten van het bodemonderzoek en de berekening van de belastingen van het gebouw met de nuttige belastingen. Aldus bepaalt de ingenieur het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling.

2.3.1 Vloerplaat kelder verdieping

Uitvoering en samenstelling wordt bepaald door de ingenieur.

2.3.2 Ondergrondse wanden

De kelderwanden en liftschachtwanden worden voorzien in beton, volgens de eisen van de ingenieur. Het binnenmetselwerk in de volledige kelder verdieping wordt voorzien in betonblokken, achter de hand opgevoegd.

2.4 Rioleringen



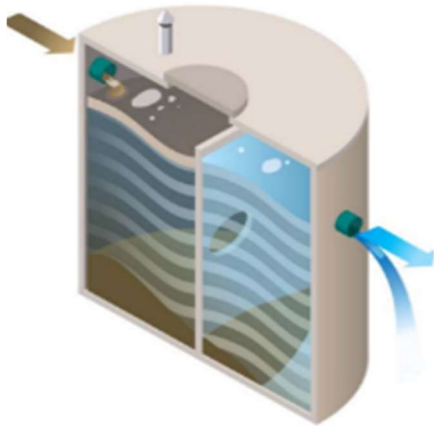
2.4.1 Algemene bepalingen

Buitenriolering en riolering in volle grond wordt uitgevoerd met buizen in kunststof met Benor-garantie, conform de stedelijke verordeningen. De diameter van de buizen is aangepast om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Het rioleringsnet wordt voorzien van bijhorende hulpstukken zoals ellebogen, T-stukken evenals de nodige

schepputten en/of controleputten, uitgerust met de vereiste reukafsluiters, volgens de studie van de ingenieur technieken.

2.4.2 Septische putten

De toepassing ervan wordt getoetst aan de eventuele stedelijke bouwverordening.



2.4.3 Regenwaterputten (7500L+15000L)/infiltratie (19000L)

Regenwaterputten (al of niet met buffersysteem) volgens de stedelijke bouwverordening en de gewestelijke verordening voor hemelwater. Toezichtputten of onderhoudspotten zijn voorzien.



2.4.4 Doorvoeren

Volgens de voorschriften van de bevoegde diensten worden de wachtleidingen (om de verschillende nutsleidingen binnen te brengen) tijdens de uitvoering van de funderingen aangebracht en waterdicht afgewerkt waar nodig.

2.4.5 Binnenrioolnet

De binnenrioolbuizen van de sanitaire installatie en verborgen regenwaterafvoer zijn kunststofbuizen uit PE. De leidingen vertonen een voldoende helling en hebben een adequate doorsnede teneinde een vlotte lozing van het

afval- en huishoudwater te verzekeren. De buizen zijn uitgerust met de nodige ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

2.5 Draagstructuur en gevels

2.5.1 Metselwerken

De keuze van de gevelsteen en voeg wordt bepaald door de architect en uitgevoerd conform de stedenbouwkundige vergunning. De buitenwanden en draagstructuren van de bovenbouw worden opgetrokken in beton of metselwerk. Teneinde een goede isolatie te verkrijgen worden de opgaande buitenmuren uitgevoerd op volgende wijze:

- De buitenzijde wordt voorzien in:
 - ⇒ Gevelmetselwerk:
 - Gevelsteen in zacht wildverband, kleur: lichte uitvoering (volgens keuze architect)
 - Gevelsteen in stapelverband met uitsprong, kleur: lichte uitvoering (volgens keuze architect)
 - Uitsprong gevelsteen in zacht wildverband, kleur: lichte uitvoering (volgens keuze architect)
 - ⇒ Gevelbekleding: **hout** (soort te bepalen door architect)
 - ⇒ Gevelafwerking: **Boord in betonlook, kleur lichtgrijs (volgens keuze architect)**
- Tussen de gevelbekleding/het gevelmetselwerk en de binnenmuur is een aangepaste en uiterst verzorgde isolatie voorzien, dewelke vastgehecht is aan de binnenmuur;
- Het binnendeel van de buitenmuur is opgetrokken in metselwerk;
- De dragende wanden worden opgebouwd in metselwerk of in gewapende beton, naargelang de noodwendigheid en de bepalingen door de architect en ingenieur.

De voegen tussen metselwerk en buitenschrijnwerk worden gedicht met een zwelband en afgewerkt met een elastische voeg in een kleur in overeenstemming met de kleur van de cementvoeg.

De eventuele gemeenschappelijke muur wordt ontubbeld door 2 muren van 15 cm in silicaat. De spouw van de gemeenschappelijke muur bevat 4 cm geluidsisolatie. Dit alles om een normaal akoestisch comfort te bekomen. De unit-scheidende voeg wordt gedicht met een elastische voeg in een kleur in overeenstemming met de kleur van de cementvoeg.

2.6 Dragende en niet-dragende binnenwanden

Dragende binnenwanden

Alle muren die niet door de ingenieur als betonwand, betonbalk of betonkolom worden gedefinieerd, worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk met een dikte van 14 à 15 cm (of 19 cm), achteraf met gips gepleisterd.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken. . De wanden worden achteraf met gips geliseerd.

2.7 Natuursteen

Kleur, structuur en herkomst zijn conform de uitvoeringsplannen. Alle stenen worden met de grootste zorg afgewerkt.

2.8 Gewapend beton/betonelementen

De betonstudie is conform de Belgische Normen wat betreft stabiliteit, drukweerstand en overlast. De betonbalken, betonkolommen, stalen liggers en kolommen worden voorzien volgens de studie van de stabiliteitsingenieur.

2.8.1 Vloerplaten

De vloerplaten worden uitgevoerd in volle gewapende betonplaten of predallen of (voorgespannen) gewelven volgens de voorschriften van de ingenieur.

2.9 Buitenschrijnwerk

De beperkingen opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning en volgend uit de EPB-norm dienen te worden gevolgd.

Alle ramen worden uitgevoerd in **ALUMINIUM**, kleur **zwart** (RAL kleur volgens keuze architect) voor verdieping 1 & 2 en in **ALUMINIUM**, kleur **wit** (RAL kleur volgens keuze architect) voor gelijkvloers & penthouse. De raam- en deurprofielen zijn standaard vervaardigd uit ALUMINIUM aan de binnenzijde.

Alle ramen en buitendeuren zijn voorzien van 2-voudige beglazing. De opbouw van het buitenschrijnwerk heeft een U-waarde conform de geldende isolatienorm op moment van vergunning en de EPB-berekening. Gelaagd glas wordt voorzien conform de veiligheidsnorm.

De schuifrichting van de schuiframen en de draairichting van de opendraaiende ramen zijn niet wijzigbaar en zijn overeenkomstig de aanduidingen op de geveltekeningen.

Op alle buitendeuren zijn cilindersloten voorzien met veiligheidscilinder op basis van een centrale sleutelcombinatie. De appartementsleutel opent alle toegangsdeuren naar het appartement.

De algemene inrijpoort van de keldergarage is een sectionaalpoort, elektrisch te bedienen. De garagepoorten van de individuele garageboxen zijn sectionaalpoorten. Zowel de algemene inrijpoort en de poorten van de garageboxen zijn te bedienen via een zender.

Voor de fietsers is er een sleutelcontact voorzien als bediening van de algemene inrijpoort.

2.9.1 Borstweringen

Een glazen borstwering wordt voorzien aan de ramen volgens het plan van de architect. De glasplaat wordt geschoven tussen 2 aluminium U-profielen in wit op verdieping 1&2 en in zwart op gelijkvloers. De borstwering fungeert als valbeveiliging en wordt uitgevoerd volgens de geldende norm.

2.10 Dakafwerking

2.10.1 Platte daken

De dakbedekking wordt geplaatst volgens de richtlijnen van de leverancier en het WTCB en in samenspraak met de architect. Het dak vertoont een voldoende helling ter voorkoming van stilstaand water.

Op het hellingsbeton wordt een damp scherm aangebracht met daarop voldoende drukvaste isolatie (dikte en materiaalkeuze in functie van de EPB-berekening). Kleine plasvormingen op vlakke daken of terrassen zijn eigen aan platte daken en kunnen geen reden zijn tot het weigeren van de voorlopige oplevering.

De alu dakrandprofielen hebben de kleur wit. Dit wordt bepaald door de architect.

2.10.2 Lichtkoepels

In het plat dak wordt conform de aanduiding op de architectuurplannen een lichtkoepel voorzien in de badkamer van appartement A301 + A302 en in de traphal. De koepel is standaard samengesteld uit meerdere schalen. De polycarbonaat koepel is afgewerkt en wordt geplaatst volgens de gangbare standaard methodes.

2.10 Isolatie

2.11.1 Hydro-isolatie

Overall waar nodig zal een polyesterroofing of gelijkwaardige folie aangebracht worden om indringing van opstijgend vocht of spouwwater te vermijden.

2.11.2 Thermische isolatie

Vloerplaten/dakplaten:

Het aanbrengen van een degelijke thermische isolatie:

- op de vloerplaat gelijkvloerse verdieping is een isolerende uitvulling voorzien
- bovenop de dakplaat van de dakverdieping wordt voldoende drukvaste isolatie voorzien
- op de verdieping is een cementgebonden isolerende uitvulling voorzien ter uitvulling van de technische leidingen
- diktes en materiaalkeuze in functie van de EPB-berekening

Spouwmuren

De gevels worden geïsoleerd door harde isolatieplaten van voldoende dikte. De dikte en materiaalkeuze wordt bepaald in functie van de EPB-berekening.

2.11.3 Akoestische isolatie

Uitvoering volgens normaal akoestisch comfort.

De dek- of chapevloeren worden geplaatst volgens het principe van de 'vlottende deklaag'. Op de uitvullingslaag wordt een akoestische isolatie gelegd.

Daarop wordt een afwerkingschape gelegd met dikte en afwerking in functie van de vloerbekleding.

2.12 Terrassen

Balustrade:

De balustrade worden uitgevoerd in spijltjes aluminium wit (volgens keuze van de architect) op gelijkvloers & verdieping 3 en spijltjes aluminium zwart (volgens keuze van de architect) op verdieping 1 & 2

Exact type: volgens de geldende normering en specificaties van de architect.

Op het einde van de terrassen op verdieping 1, 2 en 3 (achtergevel) wordt er een valbeveiliging voorzien in spijltjes aluminium kleur hout (volgens keuze van de architect).

Er wordt een valbeveiliging in spijltjes aluminium kleur hout (volgens keuze van de architect) voorzien voor de ramen op de zijgevel en de ramen van de badkamers op de voorgevel.

Terrassen:

Terras niv 0 (achtergevel): betegeling

Terras niv +1 (achtergevel): houten beplanking

Terras niv +2 (achtergevel): houten beplanking

Terras niv +3 (voorgevel & achtergevel): houten beplanking

Vorm, kleur en structuur te bepalen door de architect.

Deel 3 Afwerking gemeenschappelijke delen

De afwerking van de inkom wordt bepaald door de architect.

3.1 Inkom gemeenschappelijke toegang

Voor de appartementen zijn er 2 toegangen voorzien. Deze deuren worden uitgevoerd in aluminium kleur wit

De videofonie is voorzien in het inkomsas en is ingewerkt in het brievenbusensemble. Het ensemble is een ontwerp van de architect en zal worden uitgevoerd in plaatmateriaal met neutrale kleur.

3.2 Inkom appartementen

Deurensemble met elektrische deuropener, te bedienen van in het appartement via de videofoon.

Vloerbekleding:	keramische tegels van hoogwaardige kwaliteit
Muren:	schilderwerk
Plafond:	schilderwerk verlaagd plafond (indien noodzakelijk)
Lift:	vloer loopt door met dezelfde keramische tegel als in de inkom/sas

Er zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma.

Verder is een slot voorzien voor de brievenbus, die geen deel uitmaakt van de hierboven aangehaalde combinatie. Siertrekkers in inox of aluminium zullen volgens aanduiding en keuze van de architect aangebracht worden aan de inkomdeur op het gelijkvloers.

3.3 Trappenhuizen

De bordessen tussen de deuren van de appartementen en voor de liftdeuren doorlopend onder de deuren van de trappenhuizen tot aan de trappen worden bekleed met een natuursteentegel, te bepalen door de architect.

De trappen worden uitgevoerd in natuursteentegels.

Trappleuning is in metaal of aluminium. Vorm, kleur en materiaal wordt bepaald door de architect.

3.14 Technische en gemeenschappelijke ruimten

Gemeenschappelijke lokalen voor tellers (water – elektriciteit).

- vloer: gepolierde beton
- muren : **Metselwerk uit betonstenen of uit zichtbare ter plaatse gestorte betonwanden**
- plafond : **Zichtbare predallen beton**
- deuren : Brandwerende schilderdeur met deuroplijsting

Deel 4 De afwerking van het gebouw

4.1 Pleisterwerken – cementering - spuitplamuur

De muren en de plafonds worden zo vlak en zuiver mogelijk afgewerkt. De verticale en uitspringende hoeken worden beschermd met hoekijzers tot plafondhoogte. Buitenschrijnwerk (incl. raamschoot) wordt ingepleisterd.

Normale krimp- en zettingsbarstjes tussen de verschillende gewelfelementen en de verschillende materialen zijn inherent aan traditioneel bouwen en kunnen geen aanleiding geven tot discussie noch enige eis tot vergoeding bij oplevering.

Opmerking: Alle traditionele pleisterwerk is niet overal volledig vlak. Vooraleer de koper schilderwerken kan (laten) aanvatten, is er nog (professioneel) plamuurwerk en wrijfwerk nodig. Alvorens de schilderwerken te starten, is het noodzakelijk de vochtigheidsgraad van het pleisterwerk te controleren.

4.2 Wandbetegeling

Er is keuze uit een gamma wandtegels die inbegrepen zijn. De keuze van de wandtegel dient gemaakt te worden onder begeleiding van de Interieurarchitect. Het aanbod van de betegeling werd zorgvuldig geselecteerd aan de hand van de expertise van onze klantencoördinatoren.

Deze keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van de bouwfase.

De plaatsing, recht op recht, van de gekozen tegel is inbegrepen. De voeg van de tegels wordt standaard toon-o-toon uitgevoerd.

- particuliere handelswaarde wandtegels, formaat 30*60cm : **55,00 €/m²**
- particuliere handelswaarde wandtegels, formaat 60*60cm : **55,00 €/m²**

Er worden geen wandtegels voorzien in de badkamer behalve in de natte zones rond douche en bad. Ter verduidelijking:

- Ter plaatse van de douche worden de tegels op volle hoogte voorzien.
- De betegeling van de omkasting van het bad wordt voorzien in formaat 60x60 alsook 1 rij wandtegels boven het bad formaat 30x60.

De wandtegels sluiten aan op de vloertegel via een elastische kit. De wanden in de badkamers waar geen muurtegels aan de vloer raken, worden voorzien van aangepaste plinten. De voeg tussen plint en vloertegel wordt eveneens gekit.

In de toilet(ten) & keuken zijn standaard geen wandtegels voorzien.

Eventuele extra's qua betegeling kunnen gekozen worden in onze toonzaal, in overleg met de klantencoördinator.

4.3 Vloeren en vloerbekleding in het algemeen

4.3.1 Tegelvloeren

Er is keuze uit een gamma vloertegels die inbegrepen zijn. De keuze van de vloertegel dient gemaakt te worden onder begeleiding van de klantencoördinator. Het aanbod van de betegeling werd zorgvuldig geselecteerd aan de hand van de expertise van onze klantencoördinatoren.

Deze keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van de bouwfase.

De plaatsing, recht op recht, van de gekozen vloer is inbegrepen. De voeg van de tegels wordt standaard toon-op-toon uitgevoerd. De voeg tussen plint en vloertegel wordt opgekit, idem de kleur van het voegsel gebruikt voor de vloertegels.

In alle ruimtes is een vloertegel formaat 60 cm * 60 cm en bijhorende plint voorzien met:

- particuliere handelswaarde vloertegel: **55,00 €/m²**

De aannemer en plaatser van de bevoering bepalen de posities van de zetvoegen volgens de regels van de kunst. Zelfs bij dezelfde doorlopende vloerbekleding zijn uitzettingsvoegen noodzakelijk in de deuropeningen.

De gekozen bevoeringen kunnen nooit verrekend worden aan een lagere totale handelswaarde dan de voorziene totale handelswaarde van het appartement.

Kelderverdieping: gepolierde beton

Eventuele extra's qua betegeling kunnen gekozen worden aan de hand van de upgrades in de toonzaal van Bostoën.

4.3.2 Plinten

Bij keramiëkvloeren zijn bijhorende plinten in keramiek voorzien. Particuliere handelswaarde plint: **12,50 €/lm**. Opmerking voor de badkamers: in badkamers sluiten de muurtegels onmiddellijk aan op de vloer.

4.3.3 Venstertabletten en deurdorpels

De tussendeurdorpel bij de inkomdeur van de appartementen is in aangepast materiaal met de aansluitende bevoering van de gemene delen. Deurovergangen binnenin het appartement zullen uitgevoerd worden door middel van een alu- of messingprofiel, indien de overgang gepaard gaat met een andere vloertegel/vloermateriaal.

De binnenzijde van de ramen wordt uitgepleisterd. De ramen die toegang geven tot het terras zijn **met tablet in natuursteen** voorzien.

4.4 Binnenschrijnwerk

4.4.1 Binnenschrijnwerken

De inkomdeuren van de appartementen zijn brandwerende deuren. Deze deuren zijn afgewerkt om te schilderen en hebben een EI₁ 30 brandweerstand. Tevens zijn deze deuren uitgerust met cilindersloten met meerpuntsluitingen.

De binnendeuren met holle kern in honingraat, zijn klaar om te schilderen. De binnendeuren worden ingekast in WBP multiplex met een omlijsting in massief meranti. Alle deuren zijn voorzien van een inox kruk, inox scharnieren en een slot met sleutel. Conform EPB worden de nodige doorstromingen voorzien door een spleet van +/- 1 cm te laten onder de deur. De hoogte van het deurblad bedraagt +/- 2,11 m.

Eventuele andere types deuren en deurkrukken kunnen gekozen worden aan de hand van de upgrades in de toonzaal van Bostoën.

In alle appartementen is er een zwarte stalen deur met klaar glas en scharnieren in **uitgepleisterde** deuropening voorzien tussen inkom en leefruimte. De deur wordt geplaatst in een HS invisï kassement ter versteviging.

Verlaagde plafonds in gipskartonplaat waar mogelijk in functie van doorvoer van leidingen en mechanische afzuiging (geen verlaagd plafond in de bergingen met technieken).

4.4.2 Sluitwerk

De ingang deur van het inkomgeheel op het gelijkvloers is voorzien van een elektrisch slot dat bediend wordt vanuit de appartementen. Verder zijn cilindersloten voorzien voor de inkomdeur van elk appartement en de toegangsdeur naar de gemeenschappelijke hal op het gelijkvloers, welke met elkaar in combinatie staan. Van het geheel zal een sleutelplan gemaakt worden door een gespecialiseerde firma.

Verder is een cilinderslot voorzien voor de brievenbus, die geen deel uitmaakt van de hierboven aangehaalde combinatie.

Siertrekkers in inox zullen volgens aanduiding en keuze van de architect aangebracht worden aan de hoofdingang deur op het gelijkvloers.

4.5 Keuken

In elk appartement is een standaard keuken voorzien met volgende particuliere handelswaarde bij de keukenleverancier gecontracteerd door de bouwheer voor dit project:

Budget:

Appartementen gelijkvloers, verdieping 1&2: **12.000,00 €** particuliere handelswaarde, excl. BTW, geleverd en geplaatst.

Appartementen verdieping 3: **15.000,00 €** particuliere handelswaarde, excl. BTW, geleverd en geplaatst. Bij de keukenleverancier zal volgens de specifieke eisen van de koper een keuken uitgewerkt worden. De voorziene particuliere som zal in mindering gebracht worden van de totaalprijs van de gekozen keuken.

De aanduidingen op de plannen of visualisaties zijn illustratief.

Van de keuken zal een afzonderlijk dossier samengesteld worden met tekeningen en technische documentatie van alle toestellen en apparaten. Wanneer de klant de keuken niet laat uitvoeren, wordt artikel 6.3 van de algemene verkoopsvoorwaarden toegepast.

4.6 Sanitaire installatie

De installatie wordt berekend en uitgevoerd conform de normen en voorschriften van de waterverdelingsmaatschappij.

4.6.1 Afvoerleidingen

De afvoerleidingen worden uitgevoerd in PE kunststofbuizen en hebben een aangepaste diameter.

4.6.2 Leidingen voor warm en koud water

De sanitaire installatie omvat de volledige private binneninstallatie vanaf de waterteller, alles volgens de voorschriften van de waterverdelingmaatschappij en de studie van ingenieur technieken. De tappunten van alle sanitaire toestellen worden, via de collectoren, aangesloten met een aluminium meerlagenbuis.

4.6.3 Warmwaterproductie

De warmwaterproductie in de appartementen gebeurt door middel van een lucht/water-warmtepomp (ingewerkte boiler).

4.6.4 Sanitaire toestellen

Het appartement wordt voorzien van een volledige uitgeruste badkamer volgens onderstaande specificaties en aanduidingen op het bouwplan. De keuze van de sanitaire toestellen dient gemaakt te worden onder begeleiding van de klantencoördinator.

De sanitaire meubelen werden zorgvuldig geselecteerd door onze klantencoördinatoren en hierbij dient de indeling van de badkamer ongewijzigd te blijven.

Eventuele extra's qua sanitaire meubelen kunnen gekozen worden in de toonzaal van Bostoën.

De keuzemogelijkheden zijn afhankelijk van de bouwfase.

Badkameraccessoires, douchedeur en verlichtingsarmaturen zijn standaard niet inbegrepen in de prijs van de woning, tenzij expliciet vermeld.

De gelijkvloers appartementen beschikken over een vorstvrij buitenkraantje, ter hoogte van het terras.

Onderstaande sanitaire toestellen zijn voorzien en worden door de klantencoördinator toegelicht:

Appartement A001 – A003

- 1 bad 180x80 cm met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 180x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 glazen wand als douchescherm 120cm met stabilisatiestang
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan

Appartement A002

- 1 douchetub 180x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 glazen wand als douchescherm 120cm met stabilisatiestang

- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 kolomkast
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan

Appartement A101 – A201

- 1 bad 180x80 cm– met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 180x80 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 glazen wand als douchescherm 120cm met stabilisatiestang
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan

Appartement A102 – A202

- 1 bad 180x80 cm– met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 160x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 glazen wand als douchescherm 160cm met stabilisatiestang
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan

Appartement A103 – A203

- 1 bad 180x80 cm– met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 120x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 vaste glazen wand en glazen draaideur voor douche
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan

Appartement A301 Penthouse

- 1 bad 180x80 cm– met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 140x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 glazen wand als douchescherm 140cm met stabilisatiestang
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan

Appartement A302 Penthouse

- 1 bad 180x80 cm – met thermostatische kraan en handdouche
- 1 douchetub 120x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche
- 1 glazen schuifdeur voor douche
- 1 lavabomeubel met dubbele spoeltafel en 2x mengkraan, met spiegelkast en 2x led-verlichting
- 1 hangtoilet met bedieningsplaat met 2 toetsen
- 1 handwasbakje met koudwaterkraan
- 1 lavabomeubel met enkele spoeltafel en 1x mengkraan, met ronde spiegel en verlichting (kleine badkamer)
- 1 douchetub 120x90 cm met thermostatische kraan, regendouche en handdouche (kleine badkamer)

4.7 Elektriciteit

Algemeen:

Aard van de stroom 220/380 Volt – wisselstroom. De installatie is conform de voorschriften van de stroomverdelende maatschappij. Er wordt een tweevoudige digitale teller voorzien per appartement. De installatie is gekeurd door een erkend controle organisme. De installatie wordt opgeleverd zonder verlichtingsarmaturen, noch lampen. Uitzondering: de verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke delen en 1 buitenarmatuur wand per appartement op het terras (gelijkvloers, verdieping 1 en 2) en 2 buitenarmaturen wand per appartement op het terras (verdieping 3) worden voorzien naar keuze en opgave van de architect.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de plannen en voorschriften van de ingenieur technieken.

In de gemeenschappelijke delen wordt de bediening van de verlichting voorzien met een tijdsgebonden bewegingsmelder.

Afhankelijk van de bouwfase kan de elektriciteit besproken worden met de klantencoördinator.

Domotica: het intelligente appartement

Door gebruik te maken van een modulair domoticasysteem leggen we een betrouwbare basis voor gebruiksvriendelijke oplossingen en intelligente schakelingen. Alle lichtpunten zijn hier standaard op aangesloten. De programmatie van de diverse bedieningspunten worden volgens de wensen van de klant eenmalig uitgevoerd. Naderhand kan de programmatie, via de gratis te downloaden programmatiemodule, steeds geconfigureerd worden door de bewoners. Herconfiguratie kan eventueel worden uitgevoerd na oplevering door een zelf gekozen electricien en is niet vervat in de basisprijs.

De elektrische installatie beantwoordt steeds aan de geldende reglementen en voorschriften van de distributiemaatschappijen. Het geheel wordt gekeurd door een erkende organisatie.

De aansluitkabel en eventuele kasten voor de meters worden geplaatst door Bostoën.

Voor alle stopcontacten en drukknoppen is de kleur wit voorzien in de contractprijs. Afhankelijk van de fase waarin het woonproject zich bevindt, zijn andere kleuren te verkrijgen tegen meerprijs. Bij een appartement in afwerkingsfase is de vastgelegde keuze toegevoegd aan het lastenboek en verrekend in de contractprijs.

4.7.1 Gemeenschappelijke delen

De installatie is in opbouw in de lokalen die niet gepleisterd worden.

Dienstlokalen:

- 1 lichtpunt enkele richting + armatuur
- 1 afzonderlijke voeding voor lift

Hal en trapzalen:

- Lichtpunten met armatuur bediend door infrarood bewegingsschakelaars

Toegang tot inkom en de parkeerplaatsen:

- lichtpunten + armaturen bediend door bewegingsschakelaar

Ondergrondse parkeergarage:

- lichtpunten + armaturen bediend door bewegingsschakelaars

4.7.2 Appartementen

Onderstaande configuratie is een voorbeeld van wat inbegrepen is in het elektriciteitsbudget. Voor elk appartement is er initieel een gepast uitvoeringsplan elektriciteit opgesteld. Mogelijks is er een afwijking tussen uitvoeringsplan en onderstaande hoeveelheden. Het uitvoeringsplan heeft steeds voorrang op onderstaande hoeveelheden.

	belsysteem (knop + bel)	stopcontact enkel opbouw	stopcontact enkel inbouw	stopcontact dubbel inbouw	drukknop enkel inbouw	drukknop dubbel inbouw	centraal lichtpunt met lamp	wandlichtpunt	rookmelder	aansluitpunt contactdoos	inbouw stopcontact teledistributie (300V)	inbouw stopcontact data (UTP)
buiten	1	1						1				
Inkom/nachth al			1		1	1	2		1			
WC gelijkvloers					1		1					
keuken			4	2	2		1	1		1		
living			5		1	2	1				1	1
eethoek			2		1		1					
bureau			3		1		1					1
per 2 p.slaapkmr			3		1		1					
per 1p. slaapkmr			3		1		1					
per badkamer				1		1	1	1				
dressing			1		1		1					
berging		2	2	1	1			1				

4.7.3 Zonnepanelen (volgens EPB studie)

Er zijn geen zonnepanelen nodig om het E-peil E30 te behalen in appartementen A001, A002, A003, A102 en A103. Echter, de wachtleidingen worden voorzien opdat de toekomstige kopers via een upgrade een aantal PV panelen kunnen installeren. Deze upgrade is een meerwerk dat met de klantenbegeleiding/verkoop kan besproken worden en aanleiding geeft tot een verlenging van de uitvoeringstermijn met 20 werkdagen per installatie.

Er wordt een fotovoltaïsche zonne-installatie op de appartementen A101, A201, A202, A203, A301 en A302 voorzien, inclusief de omvormer en installatie componenten voor het behalen van E-peil E30.

4.7.4 Laadpalen

De installatie van de laadpalen en bijhorende noodzakelijke voorzieningen zijn integraal ten laste van en te voorzien door de toekomstige kopers, VME. De bouwpromotor voorziet 1 afzonderlijke teller, om het deelverbruik te kunnen meten en de installatie aan te sluiten. Verder voorziet de bouwpromotor de kabelgoten of wachtbuizen.

4.8 Video en parlofonie

Een volledige videofooninstallatie bedient de appartementen. Te combineren met de beldrukknop welke zich bevindt aan de inkomdeur van het appartement. Ieder appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de inkomdeur van de inkomhal in het gebouw bedient.

Belinrichting

Per appartement: 1 drukknop aan de videofoon in de respectievelijke inkomhal.

De video- en parlofoon met drukknoppen en naambordjes wordt uitgewerkt in de inkom van het gebouw.

4.9 Telefonie en internet

In ieder appartement wordt het buizenet voor de aansluiting op het telefoonnet (van PROXIMUS en TELENET of gelijkwaardig) in de living uitgevoerd.

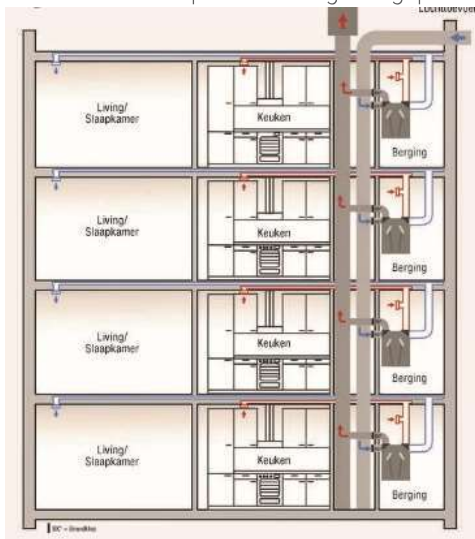
4.10 Radio en TV

In ieder appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het radio- en TV-distributienet in de living.

4.11 Mechanische ventilatie

Elk appartement is aangesloten op een individueel balans-ventilatiesysteem D, geplaatst volgens vigerende regels en code van goede praktijk. De motor is van het geluidsarme type. Het buizenet wordt uitgevoerd in de benodigde diameters volgens een door de aannemer voorgelegde studie. Horizontale verbindingen worden uitgevoerd in flexibele buizen. Terugslagkleppen worden geplaatst waar nodig. De ventilatieventielen worden uitgevoerd in witte kunststof. De installatie voorziet het appartement van een permanente toevoer van verse lucht en afvoer van de binnenlucht door middel van een balansventilatie met warmterecuperatie.

Indien door de koper een droogkast geplaatst wordt, dient deze van het type met ingebouwde condensator te zijn.



4.12 Verwarming: warmtepomp/vloerverwarming

De verwarming zal uitgevoerd worden volgens het principe van de individuele onderhoudsvriendelijke (lucht/water) warmtepomp met vloerverwarming (en de warmwaterbereiding) en geplaatst worden volgens de regels van de kunst.

De warmtecapaciteit wordt berekend door middel van EPB en warmteverliesberekening

Er is één thermostaat voorzien voor de vloerverwarming.

Buitenvoeler is ingebouwd in de buitenunit.

In de hoofdbadkamer wordt een elektrische handdoekradiator voorzien voor kortstondig gebruik in de tussenseizoenen. Een elektrische handdoekradiator voor een tweede badkamer (indien van toepassing) kan optioneel mits meerprijs voorzien worden als de ruimte het toelaat.

De lucht/water warmtepomp heeft een koeltechnische buitenunit en een binnenunit met geïntegreerde boiler, 'koelkastmodel'.

De buitenunit zal volgens de studie van de ingenieur technieken worden geplaatst.

De installatie garandeert bij een buitentemperatuur van -10°C volgende kamertemperaturen bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten:

Living en keuken: 21°C

Badkamer: 24°C – via bijverwarming handdoekdroger

Slaapkamers: 18°C

4.13 De lift

Elektro-mechanische personenlift. De lift bedient alle verdiepingen.

Technische kenmerken

- Nuttige last: minstens 600 kg
- Aard van de bediening: automatische drukknoppen (blokkeringbesturing)
- Liftdeuren Cabine: telescopische automatische schuifdeuren – breedte 900 mm
- Versiering van de kooi: afwerking volgens de keuze van de architect
- Telefoon: telefoonverbinding is voorzien via een sim kaart

De lift is gekeurd vóór de indienststelling door een erkend organisme.

4.14 Brandbeveiliging

Alle voorzieningen, in het bijzonder brandvrije deuren, haspels en poederblussers, worden geplaatst volgens de door de brandweer gestelde eisen. In de trapzone, overlopen en gangen is noodverlichting voorzien.

Elk appartement is uitgerust met een autonome optische rookdetector conform de wetgeving.

4.15 Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw zijn enerzijds geen reden tot uitstellen van betalingen en anderzijds vallen deze niet onder de verantwoordelijkheid van de promotor of aannemer.

Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw. Het is bijgevolg aangeraden schilderen behangwerken pas uit te voeren na de zetting van het gebouw, ongeveer 1 jaar na de voorlopige oplevering.

4.16 Schilderwerken

De bepleisterde delen van de gemeenschappelijke delen worden geschilderd. De inkomdeuren van de appartementen zijn schilderdeuren, aan de buitenzijde geschilderd. De binnenzijde wordt afgewerkt door de koper. De liftdeur wordt eveneens afgelakt in een ralkleur (volgens keuze architect). In de technische lokalen en garages wordt niets geschilderd.

De kleur van de te gebruiken producten zal de architect bepalen aan de hand van een voorgelegde kleurenkaart van de verffabrikant.

In de privatieven zijn géén schilderwerken voorzien. Alle voorzieningen voor de schilderwerken, waaronder ook plamuurwerk en schuurwerk aan bepleisterde wanden, verlaagde plafonds, enz. ... dienen door de koper voorzien te worden. Wij willen erop wijzen dat de schilderwerken van het appartement pas zonder risico op scheurvorming kunnen worden uitgevoerd nadat het appartement zich heeft gezet. Het zetten van het appartement doet zich gebruikelijk voor de eerste vijf seizoenen na het bouwen van het appartement. Indien er toch voor geopteerd wordt om het appartement vroeger te laten schilderen, dan dient ermee rekening te worden gehouden dat voormelde zettingen zich zullen aftekenen in het schilderwerk. Het uitvoeren of opteren voor schilderwerken voor voormelde termijn houdt de aanvaarding van de gevolgen van zetting op het schilderwerk. De koper bevestigt voldoende te zijn geïnformeerd met betrekking tot het zetten van het appartement. Hij aanvaardt dat er zich zettingsscheuren kunnen

voordoen waarvoor de aannemer/bouwpromotor niet gehouden is tot enige tussenkomst. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de appartementen.

4.17 Omgevingswerken

De toegang tot de inkom en garages alsook het gemeenschappelijke groen zal aangelegd worden naar vorm, kleur en materiaal bepaald door de landschapsarchitect. Deze omgevingswerken worden uitgevoerd van zodra de toestand van de werf dit toelaat en in functie van de weersomstandigheden. Deze werken zijn totaal onafhankelijk van de contractueel overeengekomen uitvoeringstermijn voor de appartementen.

4.18 Oplevering

Verwijdering van puin en afval.

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd.

Deel 5 Klantenbegeleiding

Alle woningen hebben een kwalitatieve afwerkingsgraad en de basisuitrustingen werden zorgvuldig vastgelegd. Posities van wanden en deuren, de keuze voor de sanitaire toestellen, de indeling van de keuken op vlak van technieken, de positie van lichtpunten werden uitvoerig bestudeerd. De afwerking van jouw woning is volledig beschreven in dit verkooplastenboek.

Conform het lastenboek kan je afwijken van de voorziene basisuitrusting onder de vorm van upgrades. Dit gebeurt in samenspraak met de klantencoördinatoren in onze toonzaal te Drongen.

Na aankoop van jouw woning zal één van onze klantencoördinatoren contact met jou opnemen. Vanaf dat moment wordt de klantencoördinator jouw persoonlijke contact en zal hij of zij jou bijstaan in het maken van de verschillende keuzes inzake afwerking. De projectleider is jouw vaste contactpersoon gedurende het bouwproces tot en met de voorlopige oplevering van jouw woning.

Hoewel een mooie basisafwerking is voorzien, bieden wij jou de mogelijkheid jouw woning te verpersoonlijken via de upgrades. Voor elke keuze maakt de klantencoördinator een verrekening, die jou ter goedkeuring wordt voorgelegd in de vorm van een bestelbon. Pas na uw schriftelijke goedkeuring door het ondertekenen (digitaal of anders) van de bestelbon wordt jouw keuze verwerkt in het uitvoeringsdossier en gaat ze in uitvoering op de bouwplaats.

Wij vragen je eker stipt en tijdig een goedkeuring aan ons te bezorgen conform de termijnen vermeld op de bestelbon. Je kan de status van uw dossier opvolgen via de klantenzone waartoe je toegang krijgt na aankoop.

Deel 6 Algemene verkoopvoorwaarden

6.1 Principe

De panden worden verkocht sleutel-op-de-deur, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de koper erkent ontvangen te hebben. Waar het verkochte goed, bij aankoop, in de meeste gevallen nog niet voltooid is, gebeurt de verkoop aan de hand van de hiernavolgende documenten:

- De vergunde plannen gehecht aan de basisakte en in voorkomend geval, de gewijzigde uitvoeringsplannen gevoegd bij de notariële verkoopakte en de basisakte;
- Het lastenboek dat de uit te voeren werken en de te gebruiken materialen omschrijft;
- De notariële basisakte met het bijhorend reglement van de mede-eigendom;

6.2 Plannen en tekeningen

De plannen die aan de kopers overhandigd worden dienen als basis voor het opmaken van de verkoopovereenkomsten. Zij werden te goeder trouw opgemaakt door architect, gecontroleerd en goedgekeurd door de bouwheer, en worden als basis genomen voor de gegevens voortkomend in de notariële akten. Alle op de tekeningen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De verschillen die er zouden zijn, in min of meer, al overtrof het verschil meer dan één twintigste, zullen aanzien worden als geoorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

De aanduiding van meubilering, uitrusting en/of toestellen op de plannen en visualisaties is enkel illustratief en ten titel van inlichting tenzij uitdrukkelijk als voorwerp van de koop/constructie zijn beschreven.

De bouwheer 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 ingenieur technieken zoekt naar een optimale plaatsing van alle toestellen in de technische ruimtes. Tijdens de uitvoering zal de uitvoerder dit plan trachten te volgen. In overleg met de ingenieur kunnen er tijdens de uitvoeringsfase nog wijzigingen doorgevoerd worden.

De bouwheer behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van de materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het verkooplasterboek voorziene kwaliteit. Dergelijke wijzigingen kunnen voortvloeien uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, onverenigbare vertragingen in leveringen, enz.) of om reden van afwezigheid, faling of onvermogen van de leveranciers of onderaannemers.

De secties van de kolommen en balken worden bepaald door de ingenieur stabiliteit, onder toezicht van de architect.

Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen en kokers al of niet vermeld op de plannen.

6.3 Wijzigingen

De koper kan geen enkele wijziging aan de gemeenschappelijke delen vragen.

Mocht dat bouwtechnisch noodzakelijk zijn voor een uitvoering volgens de regels van de kunst, mag Bostoën tijdens de constructie de plannen eenzijdig wijzigen, met behoud van kwaliteit.

Meerwerken worden in principe niet toegestaan.

De architect kan te allen tijde beslissingen nemen of wijzigingen aanbrengen die hij nuttig en raadzaam oordeelt en die zowel op de gemeenschappelijke als de privatieve delen betrekking hebben, en dit zowel om technische als esthetische redenen. Wijzigingen aan de privatieven gebeuren in samenspraak met de desbetreffende koper. Het is wel te verstaan dat zowel de geest van dit lastenboek als de kwaliteit van het werk geëerbiedigd moeten worden en dat zij geen minwaarde tot gevolg mogen hebben.

Aan de ruwbouw, de muren, het technisch plan inzake sanitair en elektriciteit, de eventuele gemeenschappelijke delen, de gevels en de dakbedekking kunnen geen wijzigingen aangebracht worden.

Ten uitzonderlijke titel: de wijzigingen welke meerwerken zouden betreffen die aan de technische beschrijving of afwerking zouden worden aangebracht op aanvraag van de klant, zullen in principe enkel en alleen de afwerking van het private appartement mogen betreffen. Dergelijke meerwerken dienen steeds voorafgaandelijk ter goedkeuring worden gevraagd aan Bostoën.

Indien er nog keuzemogelijkheden kunnen aangeboden worden aan de klant, dient de materiaalkeuze bevestigd te worden uiterlijk vóór de einddatum, die door Bostoën wordt opgegeven. Mondelinge overeenkomsten zijn niet geldig. Wanneer niet alle definitieve materiaalkeuzes in het bezit van Bostoën zijn binnen de gestelde tijdspanne, zal dit leiden tot de uitvoering van de standaard afwerking gekozen door Bostoën, met uitzondering van de keuken.

Het staat Bostoën steeds vrij de door de klant gevraagde materiaalkeuzes te aanvaarden of te weigeren. De architect zal beslissen over de mogelijkheid van de uitvoering ervan. De termijn zal eveneens verlengd worden met minimaal 20 werkdagen indien de koper veranderingen vraagt aan de bouwplannen betreffende zijn privaat. In functie van specifieke leverings- en uitvoeringstermijnen kan deze uitvoeringsperiode nog extra worden verlengd. In geen geval kan een termijnoverschrijding ten gevolge van meerwerken of wijzigingen aanleiding geven tot het aanrekenen van boetes of kosten van de koper jegens de bouwheer.

Indien de klant sommige werken aan de overeenkomst onttrekt, verbindt hij zich ertoe de verkoper/aannemer te vergoeden voor al zijn uitgaven, werken en gederfde winst. Daarbij heeft laatstgenoemde steeds de mogelijkheid om hiervoor een administratieve kost van 10% enerzijds en een winstderving van 30% met in totaliteit 40% aan te rekenen op het verrekende bedrag/waarde van de werken en exclusief BTW. Overige schade kan daarbij nog in rekening gebracht worden. In verband met de opgenomen totaalwaarden dient gemeld dat bij de keuze door de klant van een andere handelswaarde het prijsverschil meer kan bedragen dan het verschil tussen de handelswaarden dit ten gevolge van de kleine hoeveelheid, andere wijze van plaatsing of meer snijverlies bij grotere formaten.

Tussentijdse wijzigingen van de oorspronkelijke plannen of decoratiewerken maken geen deel uit van deze overeenkomst. De kostprijs voor de veranderingen dient verhoogd te worden met supplementaire erelonen. De verrekening van de meer- en minwerken gebeurt uiterlijk bij de voorlopige oplevering.

Alle wijzigingen die na de in de beslissingstabel voorziene data doorgegeven worden of waarvan de verrekening na voormelde data schriftelijk goedgekeurd worden, zullen aanleiding geven tot een termijnverlenging en administratieve kosten.

De panden worden sleutel-op-de-deur verkocht, volgens de plannen en tekeningen van de architect en conform het lastenboek dat de klant erkent ontvangen te hebben. Ingeval van tegenstrijdigheid of tegenstrijdigheden tussen het lastenboek en offerte primieren de gegevens en prijzen vervat in de offerte.

6.4 Uitvoeringsvoorwaarden

De keuzes betreffende de afwerking van het appartement dienen conform het lastenboek worden doorgegeven. Tegen de afgesproken uiterste data moeten de keuzes of het schriftelijk goedkeuren van de verrekeningen die gepaard gaan met de wijzigingen dewelke eventueel door de koper worden aangevraagd, worden doorgegeven.

Het verkochte appartement zal voldoende afgewerkt worden zodat deze gebruikt zal kunnen worden overeenkomstig de bestemming. De uitvoeringstermijn zal kunnen verlengd worden ingeval de vertraging te wijten is aan een feit dat onafhankelijk is van de wil van de bouwheer. Worden als dusdanig aanzien: staking, zelfs gedeeltelijke overmacht voortvloeiende uit oorlog, opstand, moeilijkheden met de verkeersdiensten, abnormale vertraging in de leveringen, gebrek aan arbeidskrachten, ongunstige weersomstandigheden, faillissement van één van de aannemers enzovoort. Deze opsomming is niet beperkend.

Ten slotte, in geval de koper niet stipt betaalt, zal de uitvoeringstermijn verlengd worden met eenzelfde aantal dagen als de vertraging in de betaling. 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 opgevraagd bij de confederatie bouw en het KMI en beïnvloeden (verlengen) de uitvoeringstermijn. De verlenging van termijn is in geen geval een reden tot vernietiging van de overeenkomst.

Het is de klant verboden om voor de oplevering van het aangekochte goed zelf of door derden werken uit te voeren of te laten uitvoeren, zoniet wordt dit gezien als een aanvaarding van de werken. De werken die u als koper in eigen beheer uitvoert, kunnen worden aangevat na de voorlopige oplevering van uw appartement.

6.5 Materialen

De bouwheer mag te allen tijde materialen vermeld in dit lastenboek vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige materialen, doch op uitdrukkelijke voorwaarde dat de prijs van deze materialen niet meer dan 15% lager zou zijn dan degenen die oorspronkelijk voorzien waren. Hiervoor zal de bouwheer zich eventueel dienen te rechtvaardigen.

De aandacht van de kopers wordt gevestigd op het feit dat het gebouw nieuw is en dat zich bijgevolg een lichte algemene of gedeeltelijke zetting kan voordoen, alsmede een eventuele uitzetting, veroorzaakt door temperatuurschommelingen, waardoor lichte barsten kunnen verschijnen, waarvoor noch de bouwheer, noch de architect ontwerp en/of uitvoering, noch de ingenieur of de aannemer verantwoordelijk kunnen worden gesteld. De bouwheer is ook niet verantwoordelijk voor de schade teweeggebracht door te vroegtijdige schilder- en behangwerken door de kopers.

6.6 Bouwtaksen/aansluitingen op nutsvoorzieningen/reiniging appartement

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- Gemeenschappelijk materieel zoals fietsshaken, vuilniscontainers;
- De kosten van registratie op de grondfracties, de notariskosten van de verkoopakte, de kosten van de basisakte, de BTW op de constructiewaarde;
- De kosten voor verwarming van privé-lokalen van de koper voor de oplevering indien deze verwarming als doel heeft het drogen van deze lokalen te bevorderen;
- Het schilder- en behangwerk van de privatieve delen;
- De aansluitingen op de publieke nutsvoorzieningen (bv. water, elektriciteit, TV, radio, telefoon) en straatriolering (± 3500 à 4500 euro);
- Abonnementen op distributie, telefoon, internet, water-, en elektriciteitleverancier zijn niet inbegrepen en worden na de oplevering door de koper aangevraagd;
- De verlichtingstoestellen en alle zonneweringen van de privatieve delen;
- De vaste of losse meubels alsook de installaties die gebeurlijk op de verkoopplannen zouden voorkomen zijn slechts figuratief en als dusdanig te beschouwen, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze beschrijving;

6.7 Erelonen

Alle erelonen zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Deze erelonen omvatten de verplichtingen die hen normaal gezien eigen zijn, met uitzondering van deze die betrekking hebben op bijhorende werken of wijzigingen van de oorspronkelijke plannen op vraag van de koper. Het ereloon of de kost van de architect of deskundige die door de koper kan worden gemandateerd om zich te laten bijstaan, zijn integraal ten laste van de koper.

6.8 Toegang tot de werf

Het is de koper niet toegelaten de werf te betreden vóór de voorlopige oplevering van het desbetreffende pand. De toegang tot de werf voor de koper of zijn afgevaardigde kan in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden mits voorafgaande aanvraag en de uitdrukkelijke toestemming van de bouwheer en dit dan uitsluitend in het gezelschap van de verkoper of zijn afgevaardigde. Dit in het kader van de veiligheid en discipline op de werf.

Tijdens weekend- en vakantiedagen van de bouwsector is de bouwplaats niet toegankelijk, zelfs niet op eigen risico.

Bezoekers dienen zich steeds te schikken naar het plaatselijk bouwplaatsreglement. De promotor en aannemers wijzen alle aansprakelijkheid af voor ongevallen die zich op de bouwplaats voordoen

Opgemaakt te Sint-Denijs-Westrem,

Voor akkoord,
de bouwheer,

Voor akkoord,
de koper,